



PR CAMPANIA  
**FESR**  
2021-2027



**REALIZZAZIONE DI UN COLLETTORE FOGNARIO NELLA LOCALITA' SAN CONO  
- COMUNE DI LAUREANA CILENTO (SA)**

**CUP: F33H18000010002**

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA**



Codice elaborato	CV001-PFTE-LAUREANA-RT-ZZ-KK-0010		
Nome Elaborato	PIANO ANALITICO DEGLI ESPROPRI E DEGLI ASSERVIMENTI		
Scala	PROGETTISTA: Ing. Vito Ciantanni      GEOLOGO: Dott. Geol. Antonio Senese		
--	RUP: Arch. Maurizio Fierro      ARCHEOLOGO: Geomed S.r.l.		
DATA	APRILE 2026		

REV.	DESCRIZIONE	DATA	VERIFICATORE RESP. TECNICO
00	Prima emissione	01/12/2025	
01	Seconda emissione	27/04/2026	
02			



PR CAMPANIA  
**FESR**  
2014-2020



## Sommario

Premessa .....	2
Normativa di riferimento .....	2
Modalità di valutazione delle indennità dei terreni .....	2
Aggiornamento del valore di mercato, variazione culture effettivamente praticate e danni ai ai manufatti, indennità cessione volontaria e imprenditori agricoli .....	3
Attività espropriativa .....	3
Stima delle indennità .....	5



## Premessa

Oggetto della presente relazione è il calcolo delle:

- Indennità di esproprio (nulle nel presente intervento in quanto tutte servitù ed occupazioni temporanee)
- Indennità di servitù permanente
- indennità di occupazione temporanea

relative alle aree inerenti i lavori del progetto denominato "Realizzazione di un collettore fognario in località San Cono – Comune di Laureana Cilento(SA)". Le particelle, relative ai singoli interventi, ricadono al NCT nei fogli riportati nella sottostante Tabella.

COMUNE	FOGLI INTERESSATI
Laureana Cilento	2
Laureana Cilento	5
Laureana Cilento	6
Laureana Cilento	9

Dalle visure catastali risulta che alcune delle particelle risultano essere di proprietà privata, altre ancora iscritte al demanio acque o strade.

## Normativa di riferimento

I riferimenti normativi presi in considerazione sono i seguenti:

- Legge del 22 ottobre 1971 n.865, "Programmi e coordinamenti dell'edilizia pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità";
- D.P.E.R. del 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materie di espropriazione per pubblica utilità".

## Modalità di valutazione delle indennità dei terreni

I terreni interessati sono individuati come aree agricole nei vigenti strumenti urbanistici comunali e sono appartenenti alla Regione Agraria 8 della Provincia di Salerno. Le relative stime delle indennità di espropriazione parziale sono state determinate, ai sensi del Testo Unico n. 327/2001, modificato dal Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 302 e successive modifiche ed integrazioni, applicando, a seguito di ricerche e stima di fondi con similari caratteristiche, il più probabile valore di mercato del bene, prendendo a riferimento i valori fondiari medi (detti V.A.M.) della Regione Agraria 8 della Provincia di Salerno aggiornati per l'anno 2023, successivamente la ricerca di mercato ha tenuto conto delle migliore qualità culturale riscontrata. Sono stati definiti quindi i seguenti valori:

Zona 8	€/mq
Seminativo	4,50
Uliveto	4,50
Uliveto-ficheto	3,71
Pascolo	0,44
Incolto	0,38



Per le particelle in cui è dichiarato nel NCT due o più qualità diverse si è deciso, per il calcolo delle indennità, di considerare la cultura con il più alto valore di V.A.M. Per le particelle in cui la ricerca nel NCT non ha dato risultati è stata attribuita la cultura prevalente nell'area ovvero il seminativo.

I lavori del progetto in essere prevedono la realizzazione di opere. Il tempo stimato per l'ultimazioni di detti lavori è pari a circa 5 mesi dall'inizio dei singoli lavori.

Ai proprietari interessati dalla realizzazione dei manufatti o immediatamente confinanti sarà corrisposto un'indennità di occupazione temporanea. Tale indennità è calcolata in base all'articolo del D.P.R. 327/01, comma 1, che prevede un'indennità da corrispondere al proprietario dell'area pari ad un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua. Per la definizione dell'area di occupazione temporanea si è considerata una fascia esterna all'area di intervento di circa 2 metri.

I lavori del progetto in essere prevedono la realizzazione di un collettore fognario all'interno delle suddette aree. Per tali aree viene prevista una servitù permanente calcolata in base alla perdita del valore del terreno interessato.

La "diminuzione di valore" conseguente all'imposizione della servitù si può valutare pari ad un terzo (1/3) dell'indennità di espropriazione definita in precedenza.

### **Aggiornamento del valore di mercato, variazione culture effettivamente praticate e danni ai manufatti, indennità cessione volontaria e imprenditori agricoli**

L'importi di indennità determinati nella maniera precedente verranno aumentati di una percentuale del 5% per tenere conto dell'aggiornamento del valore di mercato prevedibile al momento dell'effettivo pagamento delle indennità e delle variazioni delle colture effettivamente praticate. Si prevede un ulteriore incremento di una percentuale del 80% per eventuali danni a manufatti (recinzioni, muretti, e simili) così come sarà riscontrato in sede di verbale di consistenza e immissione in possesso delle aree nonché un coefficiente di maggiorazione per cessione volontaria pari a 50% e un'indennità doppia in favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale (art. 40, comma 4).

### **Attività espropriativa**

Le attività per condurre a termine la procedura espropriativa saranno dirette dall'Ufficio preposto della stazione appaltante.

All'impresa esecutrice dei lavori saranno affidati invece i seguenti servizi:

#### **1) Predisposizione della:**

- verifica ed aggiornamento dei piani particellari grafici e descrittivi presso l'Ufficio del Territorio competente, necessari per poter espletare le attività di cui al punto successivo;
- ricerca domicilio di tutti i proprietari e comproprietari.

#### **2) Svolgimento della fase di cui all'art. 22/bis del D.P.R. 327/2001 inerente la redazione degli stati di consistenza e verbali di immissione nel possesso per l'occupazione dei suoli, con relativa notifica delle indennità spettanti determinate, e precisamente:**

- formazione del piano particellare grafico e descrittivo con l'inserimento delle ditte



proprietarie accertate;

- predisposizione degli elaborati ed atti occorrenti per l'ottenimento del decreto d'occupazione d'urgenza e contestuale determinazione dell'indennità provvisoria;
- allestimento, predisposizione e cura delle formalità di notificazione degli avvisi di sopralluogo ai fini della immissione nel possesso delle aree occorrenti;
- redazione dello stato di consistenza e contestuale verbale d'immissione nel possesso a mezzo di operazioni sopralluogo sugli immobili da occupare.

3) Pagamento (rimborsato dall'Ente) dell'acconto pari all'80% delle indennità, ai proprietari che abbiano condiviso le stesse, con le modalità di cui al comma 6 dell'art. 20, del D.P.R. 327/2001 :

- formazione del nuovo elenco descrittivo con l'inserimento delle ditte proprietarie effettivamente interessate, e rimodulazione del relativo computo delle superfici occupate con indicate le ricalcolate indennità spettanti a seguito dell'accertamento sopralluogo delle colture effettivamente praticate;
- predisposizione degli atti e di modulistica per l'istruzione delle pratiche oggetto di pagamento delle indennità condivise così come previsto dalla normativa;
- acquisizione della documentazione prodotta dai proprietari che hanno dimostrato di condividere la determinazione dell'indennità, e verifica puntuale e precisa dei titoli idonei per l'ottenimento delle stesse;
- redazione dei computi e delle stime a costo di ricostruzione per i manufatti e le strutture dell'ordinamento colturale oggetto delle occupazione dei suoli interessati dai lavori, nonché stime delle anticipazioni colturali erbacee e arboree;
- predisposizione del pagamento delle indennità condivise così come previsto dalla normativa.

4) Pagamento diretto delle indennità a titolo definitivo condivise, le modalità di cui al comma 8 dell'art. 20, del D.P.R. 327/2001;

- formazione del nuovo elenco descrittivo con indicate le superfici definitive - a seguito del piano esecutivo – e ricalcolo delle indennità spettanti definitive;
- predisposizione degli atti e di modulistica per l'istruzione delle pratiche oggetto di pagamento delle indennità condivise;
- acquisizione della documentazione prodotta dai proprietari che hanno dimostrato di condividere la determinazione dell'indennità, e verifica puntuale e precisa dei titoli idonei per l'ottenimento delle stesse;
- redazione dei computi e delle stime a costo di ricostruzione per i manufatti e le strutture dell'ordinamento colturale oggetto delle occupazione dei suoli interessati dai lavori, nonché stime delle anticipazioni colturali erbacee e arboree;
- predisposizione e cura del pagamento delle indennità a titolo definitivo.

5) Predisposizione del Decreto definitivo di esproprio e di asservimento per le ditte proprietarie che hanno inteso condividere le indennità offerte:

- predisposizione degli elaborati occorrenti per l'emissione dei decreti di asservimento con la formazione degli elenchi delle ditte proprietarie effettivamente interessate completo del piano grafico particellare dell'opera realizzata;
- cura delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura dei decreti di asservimento presso



i competenti uffici e cura della pubblicazione per estratto degli stessi nel Bollettino Ufficiale della Regione.

- 6) Procedimento atto al deposito delle indennità non condivise presso la Cassa Depositi e Prestiti della provincia, le modalità di cui al comma 14 dell'art. 20, del D.P.R. 327/2001:
  - predisposizione del provvedimento autorizzativo al deposito delle indennità presso la Cassa DD.PP. di Salerno;
  - predisposizione degli elenchi delle ditte proprietarie con indicate le indennità da depositare;
  - operazione di versamento delle indicate indennità sul conto di Tesoreria Centrale della Banca d'Italia – Direzione Provinciale.
- 7) Procedimento per emissione del Decreto definitivo di asservimento per le ditte proprietarie che NON hanno inteso condividere le indennità offerte ovvero depositate:
  - predisposizione degli elaborati occorrenti per l'emissione dei decreti di asservimento con la formazione degli elenchi delle ditte proprietarie effettivamente interessate completo del piano grafico particellare dell'opera realizzata;
  - cura delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura dei decreti di asservimento e di espropriazione presso i competenti uffici e cura della pubblicazione per estratto degli stessi nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Tale attività è compensata a misura nel prezzo di appalto. Il prezzo complessivo è comprensivo e compensativo di ogni onere e spesa, comprese le spese di ordine tecnico, di personale, di strumenti ecc., nonché la notificazione dei decreti di occupazione dei suoli (per ogni nominativo catastale interessato), notificazione decreti definitivi di asservimento (per ogni nominativo catastale interessato), pubblicazione per estratto al Bollettino Ufficiale della Regione per ogni decreto definitivo di espropriazione e/o asservimento.

In conseguenza di ciò, per il completamento della procedura, sono inoltre necessarie le seguenti spese, che saranno rimborsate all'impresa dietro presentazione di idonea documentazione di spesa probatoria:

1. le imposte e tasse per la registrazione, così costituiti:

- a. imposta di registro
- b. imposta ipotecaria

Quantificabili in 168,00€ a ditta.

2. le imposte e tasse per la trascrizione, così costituiti:

- a. tassa ipotecaria

Quantificabili in 35,00€ a ditta.

### **Stima delle indennità**

Nella tabella seguente sono indicati gli importi parziali e il totale delle stime delle indennità.

Totale Ditte: 21

Totale Particelle: 21



PR CAMPANIA  
**FESR**  
2014-2020



Indennità di esproprio*	- €
Indennità di servitù permanente	1.487,60€
Indennità di occupazione temporanea	2.231,41€
Indennità di occupazione temporanea preordinata all'esproprio	743,80€
<b>TOTALE INDENNITA'</b>	<b>4.462,81€</b>
Per aggiornamento valore di mercato e variazione delle culture effettivamente praticate (5%)	223,14€
Per danni a manufatti (80%)	3.570,248€
Maggiorazione per cessione volontaria e coltivatore diretto	- €
Imposta e tasse per la registrazione e la trascrizione	4.263 €
<b>TOTALE</b>	<b>12.296,06€</b>

\* Le indennità da esproprio sono nulle in quanto trattasi di servitù permanente ed occupazione temporanea.

Progressivo	Ditta	Codice Fiscale	Comune	foglio	Particella	Superficie particella	Superficie Esproprio	Suoerficie servitù permanente	Superficie occupazione temporanea	Indennità untario €/mq	Indennità esproprio	Indennità servitù	Indennità di occupazione temporanea	Indennità di occupazione temporanea preordinata all'esproprio	Indennità cessione volontaria	Indennità coltivatore diretto	indennità totale
1	COMUNE DI LAUREANA CILENTO	530050657	LAUREANA CILENTO	2	69	4562	0	51,76	155,28	4,50 €	€ -	€ 77,64	€ 116,46	€ 38,82	€ -	€ -	€ 232,92
2	CICALESE ANTONIO	CCLNTN38T03G230Y	LAUREANA CILENTO	2	280	2760	0	124	372	4,50 €	€ -	€ 186,00	€ 279,00	€ 93,00	€ -	€ -	€ 558,00
3	CICALESE ANTONIO	CCLNTN38T03G230Y	LAUREANA CILENTO	5	773	4489	0	110	330	4,50 €	€ -	€ 165,00	€ 247,50	€ 82,50	€ -	€ -	€ 495,00
4	CICALESE ANTONIO	CCLNTN38T03G230Y	LAUREANA CILENTO	5	12	10284	0	112	336	4,50 €	€ -	€ 168,00	€ 252,00	€ 84,00	€ -	€ -	€ 504,00
5	CICALESE ANTONIO	CCLNTN38T03G230Y	LAUREANA CILENTO	5	665	42448	0	136	408	4,50 €	€ -	€ 204,00	€ 306,00	€ 102,00	€ -	€ -	€ 612,00
6	CICALESE ANTONIO	CCLNTN38T03G230Y	LAUREANA CILENTO	5	16	8806	0	131	393	0,44 €	€ -	€ 19,21	€ 28,82	€ 9,61	€ -	€ -	€ 57,64
7	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	3	6818	0	177	531	0,38 €	€ -	€ 22,42	€ 33,63	€ 11,21	€ -	€ -	€ 67,26
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
8	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	738	15790	0	29	87	4,50 €	€ -	€ 43,50	€ 65,25	€ 21,75	€ -	€ -	€ 130,50
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
9	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	6	3348	0	31,5	94,5	0,38 €	€ -	€ 3,99	€ 5,99	€ 2,00	€ -	€ -	€ 11,97
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
10	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	208	1482	0	49	147	0,44 €	€ -	€ 7,19	€ 10,78	€ 3,59	€ -	€ -	€ 21,56
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
11	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	12	15174	0	46,55	139,65	0,38 €	€ -	€ 5,90	€ 8,84	€ 2,95	€ -	€ -	€ 17,69
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
12	VILLANI ANTONIO	VLLNTN66D29F912S	LAUREANA CILENTO	6	207	3290	0	166	498	4,50 €	€ -	€ 249,00	€ 373,50	€ 124,50	€ -	€ -	€ 747,00
	VILLANI MARIA GRAZIA	VLLMGR60L49F912P															
	VILLANI MICHELE	VLLMHL56M15F912S															
	VILLANI VINCENZO	VLLVCN55H07F912S															
13	PETRUCCI DEBORA	PTRDBR87T58F839G	LAUREANA CILENTO	6	23	23714	0	143,66	430,98	4,50 €	€ -	€ 215,49	€ 323,24	€ 107,75	€ -	€ -	€ 646,47
	PETRUCCI MICHELE	PTRMHL78R02Z114N															
	PETRUCCI STRATO	PTRSRT77E13Z114V															
14	SPINELLI FIORINA	SPNFRN48A59I677I	LAUREANA CILENTO	6	294	4840	0	2,22	6,66	3,71 €	€ -	€ 2,75	€ 4,12	€ 1,37	€ -	€ -	€ 8,24
15	SPINELLI ANTONIO	SPNNTN51H25I677Y	LAUREANA CILENTO	6	26	6718	0	52,75	158,25	3,71 €	€ -	€ 65,23	€ 97,85	€ 32,62	€ -	€ -	€ 195,70
16	MOSCHILLO ELEONORA	MSCLNR69T66A091C	LAUREANA CILENTO	6	29	4504	0	4,02	12,06	3,71 €	€ -	€ 4,97	€ 7,46	€ 2,49	€ -	€ -	€ 14,91
17	MOSCHILLO ELEONORA	MSCLNR69T66A091C	LAUREANA CILENTO	6	28	506	0	9,04	27,12	4,50 €	€ -	€ 13,56	€ 20,34	€ 6,78	€ -	€ -	€ 40,68
18	PALUMBO SEVERINO	PLMSRN78T01A091Q	LAUREANA CILENTO	9	315	378	0	2,52	7,56	0,44 €	€ -	€ 0,37	€ 0,55	€ 0,18	€ -	€ -	€ 1,11
19	UMBERTO DEL MERCATO	DLMMRT09D13F839S	LAUREANA CILENTO	9	502	1642	0	181	543	0,44 €	€ -	€ 26,55	€ 39,82	€ 13,27	€ -	€ -	€ 79,64
20	FABBRICINI ASSUNTA	FBBSNT58P49H892E	LAUREANA CILENTO	9	525	34	0	11,4	34,2	0,44 €	€ -	€ 1,67	€ 2,51	€ 0,84	€ -	€ -	€ 5,02
	FABBRICINI GIUSEPPINA	FBGPP63R67H892X															
	FORMISANO VINCENZO	FRMVCN58D10G902T															
	GUIDA ANTONIO	GDUNTN51T14F839E															
21	DI MARCO PISCIOTTANO ARMIDA	DMRRMD52A66A091I	LAUREANA CILENTO	9	533	2661	0	4,18	12,54	3,71 €	€ -	€ 5,17	€ 7,75	€ 2,58	€ -	€ -	€ 15,51
											€ -	€ 1.487,60	€ 2.231,41	€ 743,80	€ -	€ -	€ 4.462,81

Si precisa che, per le aree demaniali e stradali, è prevista un autorizzazione/nulla osta da parte dell’Ente proprietario, nel caso specifico del foglio 2, p.IIa69, appartenente al Comune di Laureana Cilento ove è prevista la posa della vasca di sollevamento a valle dell’intervento.

