



Regione Lazio

COMUNE di
CASTROCELO
Provincia di Frosinone



Comune di
Castrocielo

PROGETTO ESECUTIVO

**PROGETTO PER L'ACQUISIZIONE DI AREE DI ELEVATO
INTERESSE ARCHEOLOGICO E PER LA MESSA IN SICUREZZA
DEI BENI CHE CUSTODISCONO MEDIANTE RECINZIONE**

TITOLO TAVOLA:

Piano particellare grafico ed analitico

ELABORATO

04

INCARICO

SCALA

PROGETTAZIONE e D.L.

Arch. Peppino Risi
Via per la Stazione di Aquino, 167
03030 - Castrocielo (Fr)

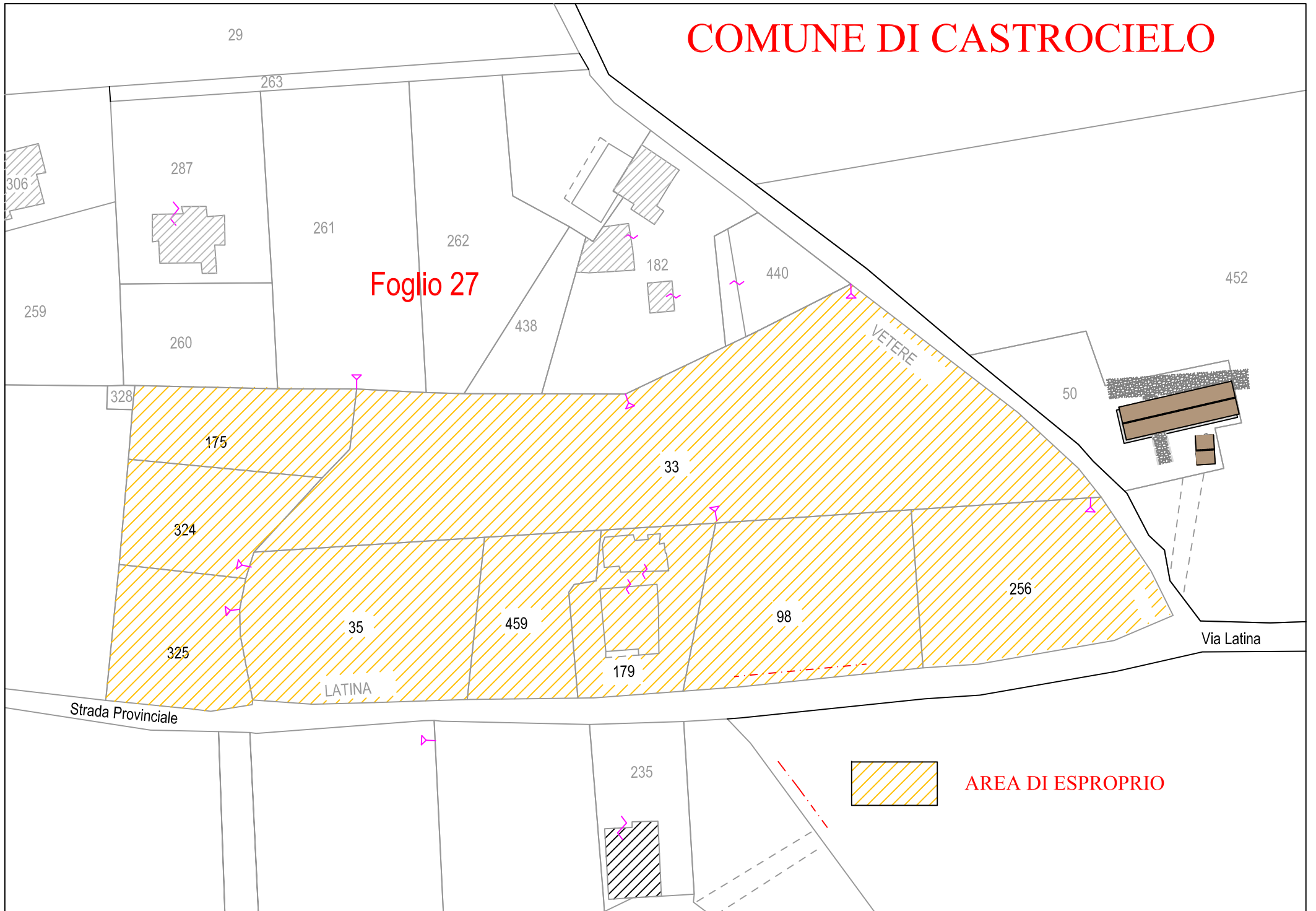


DATA: Aprile 2016

REVISIONI: Aggiornamento Settembre 2019

COMUNE DI CASTROCIELO

Foglio 27



La determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazioni è stata calcolata sommando il valore agricolo medio della regione agraria n. 9 della Provincia di Frosinone, area nella quale ricade il Comune di Castrocielo, il valore derivante dalla occupazione temporanea e l'aumento del 50% dell'indennità di esproprio per cessione bonaria ai sensi dell'art. 45 comma 2 lettera c) del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.

Nel caso specifico tutti i terreni interessati all'esproprio sono classificati seminativi arborati e il relativo valore agricolo è pari ad € 1,42 al mq, il valore relativo all'occupazione temporanea è pari a $5/12 \times € 1,40 = € 0,59$, l'aumento del 50% per cessione bonaria corrisponde ad $€ 1,42 + 0,59 = € 2,01 \times 50\% = € 1,00$. Ne consegue in definitiva che il valore totale da corrispondere a ciascun proprietario è pari ad € 3.01 al mq.

DATI CATASTALI	Superficie da espropriare	Indennità offerta	
		Al mq	totale
Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 33 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 33 Semin. Arb. 1 52 65 € 38,07 € 19,03 INTESTATI N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 D'OREFICE Enzo nato a PONTECORVO il 24/01/1969 DRFNZE69A24G838E Proprietà per 1/2 2 D'OREFICE Pompea nata a PONTECORVO il 20/10/1966 DRFPMP66R60G838M Proprietà per 1/2 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/04/2011 n. 10419.1/2012 in atti dal 09/05/2012 (protocollo n. FR0144758) Registrazione: UR Sede: FROSINONE Volume: 9990 n: 349 del 17/05/2011 SUCC IN MORTE DI D'OREFICE ANNA	Mq 5265	€ 3,01	€ 15.847,65
Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 35 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 35 Semin. Arb. 1 16 66 € 12,05 € 6,02 INTESTATI N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OGNATI Anna Maria nata a CASTROCIELO il 23/01/1953 GNTNMR53A63C340E Proprietà per 18/36 2 PISTILLI Angelo nato a ROCCASECCA il 03/01/1951 PSTNGL51A03H443T Proprietà per 8/36 3 PISTILLI Annalisa nata a PONTECORVO il 04/12/1981 PSTNLS81T44G838I Proprietà per 5/36 4 PISTILLI Roberto nato a PONTECORVO il 02/11/1984 PSTRR84S02G838K Proprietà per 5/36 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2012 n. 10114.1/2013 in atti dal 02/05/2013 (protocollo n. FR0070202) Registrazione: Sede: IN MORTE DI OGNATI BERNARDINO	Mq 1666	€ 3,01	€ 5.014,66
Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 459 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 459 Semin. Arb. 1 07 52 € 5,44 € 2,72 INTESTATI N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 OGNATI Anna Maria nata a CASTROCIELO il 23/01/1953 GNTNMR53A63C340E Proprietà per 6/12 2 PISTILLI Angelo nato a ROCCASECCA il 03/01/1951 PSTNGL51A03H443T Proprietà per 4/12 3 PISTILLI Annalisa nata a PONTECORVO il 04/12/1981 PSTNLS81T44G838I Proprietà per 1/12 4 PISTILLI Roberto nato a PONTECORVO il 02/11/1984 PSTRR84S02G838K Proprietà per 1/12 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2012 n. 10113.1/2013 in atti dal 02/05/2013 (protocollo n. FR0070202) Registrazione: Sede: IN MORTE DI OGNATI BERNARDINO	Mq 752	€ 3,01	€ 2.263,52

<p>Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 98 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 98 Semin. Arb. 1 16 10 € 11,64 € 5,82 INTESTATI N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 GIEDZ Barbara nata in POLONIA il 09/03/1947 GDZBBR47C49Z127T Proprietà per 12/18 in regime comunione beni 2 OGNATI Anna Maria nata a CASTROCIELO il 23/01/1953 GNTNMR53A63C340E Proprietà per 3/18 3 PISTILLI Angelo nato a ROCCASECCA il 03/01/1951 PSTNGL51A03H443T Proprietà per 1/18 4 PISTILLI Annalisa nata a PONTECORVO il 04/12/1981 PSTNLS81T44G838I Proprietà per 1/18 5 PISTILLI Roberto nato a PONTECORVO il 02/11/1984 PSTRR84S02G838K Proprietà per 1/18 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 7726.1/2009 in atti dal 24/04/2009 Repertorio n.: 1231 Rogante: MESSINA ENRICO Sede:CEPRANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</p>	Mq 1610	€ 3,01	€ 4.845,90
<p>Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 256 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 256 Semin. Arb. 1 16 07 € 11,62 € 5,81 Partita 2754 INTESTATO N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 ANTONELLI Carlo Antonio nato a CASTROCIELO il 03/06/1949 NTNCLN49H03C340E Proprietà per 1/2 2 IADECOLA Wilma nata a AQUINO il 24/01/1953 DCLWLM53A64A348J Proprietà per ½ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1981 Voltura n. 345281 in atti dal 13/05/1986 Repertorio n.: 3473 Rogante: SCARDAMAGLIA FERNA Sede: CASSINO Registrazione: UR Sede: CASSINO Volume: 73 n: 1332 del 16/04/1981</p>	Mq 1607	€ 3,01	€ 4.837,07
<p>Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 175 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 324 Semin. Arb. 1 08 06 € 5,83 € 2,91 Partita 11082 INTESTATO N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 MASTRONICOLA Lidia nata a AQUINO il 30/03/1955 MSTLDI55C70A348H Proprietà per 1000/1000 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/1989 Voltura n. 1245.3/1989 in atti dal 10/01/1991 Repertorio n.: 5150 Rogante: IADECOLA Sede: CERVARO Registrazione: UR Sede: CASSINO n: 147 del 02/02/1989</p>	Mq 806	€ 3,01	€ 2.426,06

Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 324 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 324 Semin. Arb. 1 08 05 € 5,82 € 2,91 Partita 4833 INTESTATO N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 MASTRONICOLA Anna nata a CASTROCIELO il 28/07/1939 MSTNNA39L68C340M Proprietà per 1000/1000 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/1989 Voltura n. 1245.1/1989 in atti dal 10/01/1991 Repertorio n.: 5150 Rogante: IADECOLA Sede: CERVARO Registrazione: UR Sede: CASSINO n: 147 del 02/02/1989	Mq	805	€ 3,01	€ 2.423,05
Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Terreni Foglio: 27 Particella: 325 Foglio Particella Sub Porz Qualità Classe Superficie(m²) Reddito Dominicale Agrario ha are ca 27 325 Semin. Arb. 1 08 05 € 5,82 € 2,91 Partita 4833 INTESTATO N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1 MASTRONICOLA Antonio nato a CASTROCIELO il 01/09/1942 MSTNTN42P01C3400 Proprietà per 1000/1000 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/1989 Voltura n. 1245.2/1989 in atti dal 10/01/1991 Repertorio n.: 5150 Rogante: IADECOLA Sede: CERVARO Registrazione: UR Sede: CASSINO n: 147 del 02/02/1989	Mq	805	€ 3,01	€ 2.423,05
INDENNITA' PER TERRENI				€ 39.721,16
Comune di CASTROCIELO (Codice: C340) Provincia di FROSINONE Catasto Fabbricati Foglio: 27 Particella: 179 Foglio Particella Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita 27 179 A/4 6 7,5 vani totale 170 m² escluso aree scoperte 151 m² € 298,25 INTESTATO 1 OGNATI Anna Maria nata a CASTROCIELO il 23/01/1953 GNTNMR53A63C340E Proprietà per 6/12 2 PISTILLI Angelo nato a ROCCASECCA il 03/01/1951 PSTNGL51A03H443T Proprietà per 4/12 3 PISTILLI Annalisa nata a PONTECORVO il 04/12/1981 PSTNLS81T44G838I Proprietà per 1/12 4 PISTILLI Roberto nato a PONTECORVO il 02/11/1984 PSTRRT84S02G838K Proprietà per 1/12 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2012 n. 10112.1/2013 in atti dal 02/05/2013 (protocollo n. FR0070201) Registrazione: Sede: IN MORTE DI OGNATI BERNARDINO Vedi tabella riepilogativa				€ 81.078,38
TOTALE INDENNITA'				€ 120.799,54
Spese afferenti (costo per atti di acquisizione, spese per registrazione, notarili, trascrizioni, immissioni in possesso, volture catastali etc.)				€ 29.200,46
TOTALE ESPROPRIAZIONI				€ 150.000,00

Determinazione del valore commerciale del fabbricato in catasto al foglio 27 mappale 179

Il metodo di stima adottato per la valutazione del fabbricato di civile abitazione è del tipo comparativo, il parametro tecnico prescelto è quello della superficie convenzionale.

Da una scrupolosa indagine di mercato espletata in loco, comparando beni immobili simili, si è calcolato il valore medio al mq della superficie lorda. Si considera non la *superficie effettiva* calpestabile ma quella "*commerciale o convenzionale*", cioè quella comprensiva delle murature interne ed esterne, di una parte della superficie del porticato che è conteggiato nella misura di 1/4 della superficie reale, dei *vani accessori* quali locali di deposito e cantina che sono conteggiati in ragione di 1/2 della loro dimensione effettiva.

Fatti i dovuti calcoli della superficie dei beni oggetto di stima, e comparando tali dati con quelli scaturiti dalle indagini di mercato e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si è potuto determinare il più probabile valore, riferito al metro quadrato di *superficie convenzionale*, che è pari:

- per il fabbricato civile abitazione in catasto al foglio 27 mappale 179 piano terra € 515,18/mq al primo piano, tale valore scaturisce dall'attuale stato di conservazione e dai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire;
- per la corte esclusiva al mappale 179 € 11,27/mq, tale valore scaturisce dal fatto che il lotto è recintato;

Pertanto, analizzando le singole superfici dell'unità abitativa si addivene ai valori della tabella riassuntiva di seguito riportati.

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUP. ABITAZIONE CONVENZIONALE Unità di misura "mq"	SUP. PORTICO S.C.B=S.U.x 0,25 Unità di misura "mq"	SUP. ACCESSORI S.C.C.=S.U.x 0,50 Unità di misura "mq"	TOTALE SUP. CONVENZIONALE Unità di misura "mq"	COSTO UNITARIO € / mq	TOTALE VALORE
Fabbricato Mappale 179 Piano terra	SUP. CONV. = 113,00	S.L. 9,00 x 0.25 SUP. CONV. = mq. 2,25	S.L. 56,00 x 0.50 SUP. CONV. = mq. 28,00	SUP. CONV. = mq. 143,25	€ 515,18	€ 73.800,00
Corte	SUP. = 646,00				€ 11,27	€ 7.278,38
				TOTALE		€ 81.078,38