



**STUDIO MACRI'
TECNICI ASSOCIATI**

Progetti integrati
d' Ingegneria
ed Architettura

RECAPITI e - mail:
studiomacriz@outlook.com
studiomacriassociati@hotmail.it
[pec: domenico.macri1@ingpec.eu](mailto:pec:domenico.macri1@ingpec.eu)

SEDE OPERATIVA ED
AMM.VA
Centro Lucrezia della Valle
Via Lucrezia della Valle n.19/40

88100 CATANZARO (CZ)

Tel. e Fax 0961 753475

COMUNE DI CARDINALE

(PROVINCIA DI CATANZARO)

PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA

DATA:		
FEBBRAIO 2026	PROGETTISTA :	DIRETTORE DEI LAVORI:
	ING. DOMENICO MACRI'	ING. DOMENICO MACRI'

	TITOLO DEL PROGETTO:
	INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE PENDICI SOVRASTANTI IL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI CARDINALE – CODICE CZ042A/10.

Prot. Dis.	Modifiche:	1
	Sostituisce il N.	2
	Sostituito dal N.	3
ALL. N.	Oggetto del Disegno:	
A1.9.	CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE	
V		

SCALA:	ENTE APPALTANTE:
	COMMISSARIO DEL GOVERNO per il contrasto dissesto R. Calabria- info@pec.dissestocalabria.it
	RESPONSABILE U.P. – Geom. A. FALVO- e-mail: a.falvo@dissestocalabria.it

A TERMINI DI LEGGE – ART. 2578 DEL C.C. CI RISERVIAMO L'ESCLUSIVA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO TECNICO, CON DIVIETO DI
COPIARLO O RIPRODURLO SENZA IL NOSTRO CONSENSO SCRITTO

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE PENDICI SOVRASTANTI IL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI CARDINALE (CZ) - CODICE CZ042A/10

VALUTAZIONE DEL TERRENO E DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE OVVERO DA INDENNIZZARE.

L'intervento riguarda l'espropriazione di terreni agricoli per pubblica utilità e fabbricati (in dissesto) oggetto di demolizione, come integrati dalla presente perizia.

PREMESSA

L'indennità dovuta al proprietario espropriato è calcolata in base al valore venale del bene oggetto di esproprio.

PREMESSA

L'intervento, relativo alla perizia di variante e suppletiva in oggetto, riguarda l'area a cavallo tra la collina Costa ed il centro del Centro Storico del Comune di Cardinale, precisamente tra il fosso Marchese ed il fosso Giacco. La stima riguarda fabbricati siti in area oggetto di trasferimento interferenti con il tracciato del nuovo canale scatolare.

Nell'area interessata, nel tempo sono già stati effettuate numerose demolizioni per cui in gran parte le aree interessate spesso adiacenti il nuovo manufatto risultano essere aree di sedime di fabbricati; per queste aree si è proceduto alla individuazione catastale con apposito elaborato Allegato TAB. 4 senza assegnare alcun valore di esproprio.

La stima economica riguarda il valore estimativo di alcuni immobili soggetti a demolizione, mentre per altro immobile di cui non è prevista la demolizione, in quanto lambito dal nuovo manufatto, è stata individuata un'indennità, legata alla sicurezza, che riconosce la sola limitazione del suo uso durante il corso dei lavori.

Nella stima sono previsti interventi anche in aree agricole.

INDENNITA' DI ESPROPRIO

L'intervento, si riferisce all'esproprio dei terreni agricoli in aree urbane e immobili interessati dall'intervento in oggetto.

L'indennità è calcolata secondo il criterio del valore venale del bene da espropriare, per cui non avendo valori immobiliari per la zona interessata, si è proceduto ad effettuare una stima per determinare l'indennità da riconoscere all'espropriando secondo l'allegato.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire e/o da indennizzare sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

A) AREA NON EDIFICABILE

Alla luce della Cassazione Civile:

Cassazione civile, sez. VI, 03/11/2017, n. 26243,

Cassazione civile, sez. I, 24/05/2019, n. 14230,

Cassazione civile sez. I, 07/09/2020, n.18578,

si ritiene che l'indennità di espropriazione per le aree non edificabili e non coltivate, ovvero per aree di sedime di fabbricati in dissesto, deve essere determinata in misura pari al loro valore venale. Tale criterio deve inoltre tener conto della attitudine ad uno sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo e che, senza poter raggiungere i livelli dell'edificabilità, possa rispecchiare, sul piano della relativa valutazione economica, tutte le possibilità di utilizzazione intermedia tra quella agricola e quella edificatoria."

B) RELIQUATI

E' data facoltà al proprietario richiedere all'ente attuatore di acquisire le frazioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre un'agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

C) MANUFATTI EDILIZI

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

D) IMPOSTE RELATIVE ALL'ULTIMO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'indennità, definita secondo quanto previsto dai punti precedenti, sarà aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, debitamente documentata. Tale importo, definito proporzionalmente alla parte in esproprio, sarà attualizzato in base all'indice ISTAT del costo della vita.

F) RIMESSA IN PRISTINO DELLE AREE

Verrà riconosciuto integralmente l'onere documentato dei lavori di ripristino di eventuali recinzioni e gli interventi sulla parte del fondo non espropriato necessari a ristabilire le condizioni di scorrimento delle acque precedenti l'intervento, ove non provveda il proponente.

G) FRUTTI PENDENTI e ANTICIPAZIONI COLTURALI

I frutti pendenti presenti sulle aree soggette ad esproprio saranno indennizzati al coltivatore in base alla coltura effettivamente in atto secondo i valori della borsa merci. Nel caso di assenza di frutti pendenti, sarà indennizzata l'anticipazione colturale sulla base della documentazione dei costi sostenuti o dei costi medi di dette lavorazioni, sempre nel limite massimo del futuro frutto pendente.

Inoltre, per fabbricati in dissesto, la procedura estimativa deve essere valutata in base al degrado degli immobili interessati ovvero sul valore dell'area di sedime dei fabbricati.

Per la valutazione dei terreni e degli immobili oggetto d'esproprio, ovvero d'indennizzo, vedasi allegato: All. TAB. 1) e All. TAB. 2) della presente relazione.

Catanzaro li, Febbraio 2026

Il Progettista e D.L.:
ING. DOMENICO MACRI'