



N° PAP-01848-2025

Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 08/05/2025 al 23/05/2025

L'incaricato della pubblicazione  
CLEMENTINA DE CICCO

# Comune di Afragola

Città metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33/2025 del 05/05/2025

**OGGETTO:** PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO A MANTENERE L'IMMOBILE E SUCCESSIVA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLE 308 E 292.

Il giorno 05/05/2025 alle ore 10:46 e seguenti in Afragola, nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi notificati a norma di legge e dello statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, sessione ordinaria, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
ANTONIO PANNONE	P		ANTONIO LANZANO	P	
BIAGIO CASTALDO	P		BENITO ZANFARDINO 82	P	
MARIA CARMINA SEPE	P		RAFFAELE IAZZETTA	P	
ASSUNTA ANTONIETTA DI MASO	P		GENNARO GIUSTINO		A
GIUSEPPINA TIGNOLA		A	BENITO ZANFARDINO 76	P	
FRANCESCO CASTALDO	P		ANTONIO CAIAZZO		A
SARA TRALICE	P		RAFFAELE BOTTA		A
GIUSEPPE MIGLIORE		A	GIACINTO BAIA		A
FRANCESCO FUSCO	P		VINCENZO DE STEFANO		A
GIUSEPPE AFFINITO		A	ANTONIO IAZZETTA	P	
SANTO D'ERRICO	P		MARIANNA SALIERNO	P	
GIANLUCA DI MASO	P		CRESCENZO RUSSO	P	
ARCANGELO AUSANIO	P				

Presenti: 17 Assenti: 8

Assiste: MARIA PEDALINO - Vice Segretario

Presiede: BIAGIO CASTALDO - Presidente del Consiglio

Verificato il numero legale, BIAGIO CASTALDO - Presidente del Consiglio, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

**Esito: Non dibattuta**

Documento di Consultazione

**OGGETTO: PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO A MANTENERE L'IMMOBILE E SUCCESSIVA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLE 308 E 292, SENTENZA N. 05048/2021 REG.PROV.COLL. DEL T.A.R. DELLA CAMPANIA.**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI**

**PREMESSO che:**

- con atto stragiudiziale la signora Maria Rosaria Fusco, quale intestataria catastale del terreno censito nel catasto dei terreni del Comune di Afragola al foglio 20, particella p.lla 308 e 292, invitavano il Comune di Afragola - ove non sia in grado di esibire un legittimo titolo di acquisizione del predetto bene, attualmente adibito in parte a servizio della Piazza Rosario
- alla valutazione di un provvedimento di acquisizione ai sensi del disposto dell'art. 42bis del DPR 327/2001 o, in alternativa, alla restituzione delle aree;
- non essendoci stato alcun riscontro all'atto stragiudiziale la signora Maria Rosaria Fusco proponeva ricorso al T.A.R. della Campania, contro il Comune di Afragola, ricorso che veniva rubricato al numero di registro generale **02578/2015**.
- il TAR Campania - Sezione Quinta - con la sentenza n. **05048/2021** del 01/06/2021, pubblicata il 21/07/2021 accoglieva il ricorso proposto dalla signora Maria Rosaria Fusco del silenzio inadempimento del comune. Nel contempo, dichiarava l'obbligo del Comune di Afragola di pronunciarsi sull'istanza di parte ricorrente nel termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione della sentenza.

**VISTO** l'art. 42bis del DPR 327/2001, a norma del quale *“valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale (pari al valore di mercato), un indennizzo non patrimoniale (determinato nella misura del 10% del valore del bene) ed il risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima (determinato nella misura annua del 5% del valore del bene)”*;

**RILEVATO** che nel caso di specie ricorrono le condizioni di cui al menzionato articolo 42 bis, giacché:

- le aree in questione risultano utilizzate dal Comune di Afragola per gli scopi di interesse pubblico per la circostanza dell'avvenuta realizzazione e completamento dell'opera pubblica che ne ha comportato la modifica in assenza di un provvedimento traslativo della proprietà;
- permane l'esistenza di un diritto di proprietà e di un illecito permanente dell'Amministrazione che utilizza il fondo altrui, in assenza di un decreto di esproprio, anche se è stata realizzata l'opera pubblica;

**CONSIDERATO** che, ai fini della valutazione comparativa dei contrapposti interessi:

- vi è interesse per l'Amministrazione ad acquisire al patrimonio indisponibile i terreni sui quali è stata realizzata l'opera pubblica riconoscendo al proprietario l'indennizzo per il danno derivante dalla perdita del terreno in quanto l'opera pubblica è già stata realizzata ed è attualmente utilizzata per i suoi scopi pubblici;
- allo stato è impraticabile ed antieconomica la retrocessione del suolo alla luce della già realizzata opera pubblica;
- un'eventuale retrocessione comporterebbe un grave danno per l'erario dell'Ente senza uno specifico beneficio per i proprietari i quali, attraverso l'indennizzo del danno in numerario, ottengono l'integrale ristoro per la perdita del bene;
- l'intervenuto acquisto per tale via del diritto di proprietà in capo alla Pubblica Amministrazione consente la formalizzazione dell'acquisizione ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e la voltura nei registri catastali.

**CONSIDERATO** che il Comune di Afragola ha dichiarato il proprio dissesto finanziario con atto consiliare n. 62 del 14 giugno 2022;

- In data 24.09.2022 si è insediato l'Organo Straordinario di liquidazione.

**VISTA** la stima del Perito nominato dal Comune di Afragola, Ing. Antonio Corcione, iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n. 23608, che quantifica l'indennizzo di cui all'art. 42bis del DPR 327/2001, in complessivi **euro 58.905,68**, così determinato:

- a) euro **26.775,31** per il pregiudizio del danno patrimoniale (valore venale)
- b) euro **2.677,53** per il pregiudizio danno non patrimoniale (pari al 10% del valore venale)
- c) euro **29.452,84** per il risarcimento da occupazione illegittima;

**VISTA** la comunicazione di "Avviso dell'avvio del procedimento della procedura" ex art. 42 bis del DPR 327/2001 notificata con Prot. G. n. 10237/2025 del 18/02/2025 alla signora Maria Rosaria Fusco, c/o lo Studio legale Chiacchio quale intestataria catastale del terreno oggetto di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Afragola, ubicato in Afragola e distinto nel catasto terreni al foglio al foglio 20, particelle 308 e 292;

**RITENUTO** dunque di disporre l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale di Afragola dei terreni come innanzi descritti e individuati, utilizzati per la realizzazione della piazza comunale di Via Plebiscito, approvandone l'utilità e l'interesse pubblico;

**CONSIDERATO che** a seguito del dissesto dell'ente la liquidazione dell'indennizzo ed il pagamento entro il termine di giorni trenta dalla notifica del decreto di acquisizione, sarà a cura dell'OSL.

**INOLTRE** l'atto ex art. 42 bis notificato, comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto la condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute, ovvero al deposito effettuato ai sensi del comma 14 dell'art. 20 ed infine, è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. a cura dell'amministrazione precedente;

**VISTO** il DPR 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

**RITENUTO** che il valore applicato risulta in linea anche con i valori tabellari dei suoli urbani applicati dalla Agenzia delle Entrate nel caso di accertamenti di fabbricati a categoria speciale;

**CONSIDERATO**, quindi, che in coerenza con il quadro positivo, come interpretato dalla costante giurisprudenza amministrativa (ex multis, sentenza n. 5 del 18.02.2020 resa dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato), unica soluzione possibile alla situazione come concretamente determinatasi ed accertata sia l'adozione di un provvedimento ex art. 42 bis DPR 327/2001.

**RIBADITO** che l'acquisizione sanante costituisce il rimedio formale necessario per far cessare l'illecito permanente dell'occupazione sine titolo;

**RITENUTO** di procedere con l'adozione di tale provvedimento alla luce dell'esito necessitato dalle sentenze indicate in oggetto e con le risultanze dell'istruttoria svolta dall' Ufficio Tecnico Comunale;

**VALUTATA** la sussistenza di un rilevante interesse pubblico all'acquisizione sanante delle aree, che costituiscono importanti arterie viarie e pedonali per tutta la collettività di Afragola;

**ACCERTATE** l'attualità, l'eccezionalità e la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree indicate in premessa al patrimonio dell'Ente, in quanto:

- a. la riduzione in pristino delle stesse non è materialmente possibile o, comunque, richiederebbe un esborso del tutto incoerente con la situazione finanziaria del Comune di Afragola;
- b. l'area è posta in situazione strategica rispetto alla città ed è quotidianamente interessata da un importante flusso veicolare e pedonale, che non potrebbe essere dirottato in altri contesti;
- c. di conseguenza, la scelta della restituzione sarebbe del tutto irragionevole, al contrario di quella dell'acquisizione sanante che è coerente sia con la situazione finanziaria dell'Ente che con l'uso pubblico delle aree;

#### **PROPONE DI DELIBERARE**

1. di disporre, stante il preminente interesse pubblico al mantenimento dell'opera pubblica così come argomentata in premessa, l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Afragola (NA) codice fiscale 80047540630 del terreno ubicato nel Comune di Afragola (NA), distinto nel catasto dei terreni al foglio 20, particella p.lle 308 e 292 dell'estensione catastale complessiva di mq. 231,00 intestate alla signora Maria Rosaria Fusco;
2. di prendere atto che l'indennizzo complessivo ammonta ad euro **58.905,68** (cinquantottomilanovecentocinque/68) così come da stima del perito Ing. A. Corcione;
3. Di trasmettere il presente provvedimento all'O.S.L. e dare atto che gli adempimenti successivi, compresi quelli della notifica alle parti interessate saranno effettuati dallo stesso Organismo di Liquidazione Straordinario.

4. Ai sensi dell'art. 3, comma 4 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss. mm. e ii., avverso il presente atto può essere presentato ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notificazione ovvero, in alternativa, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla medesima data.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.  
Ing. Nunzio Boccia

Documento di Consultazione

**Presenti in aula n. 22** Consiglieri: (Pannone A., Castaldo B., Di Maso A.A., Tignola G. , Castaldo F., Tralice S., Migliore G., Sepe M.C., Fusco F., Affinito G., D'Errico S., Di Maso G., Ausanio A., Lanzano A., Zanfardino B. 82, Giustino G., Zanfardino B. 76, Caiazza A., Baia G., Iazzetta A. Salierno M., Russo C.).

**Assenti n. 3** Consiglieri: ( Iazzetta R., Botta R., De Stefano V. ).

Il Presidente pone all'attenzione del civico consesso, la proposta di deliberazione ad oggetto: **“PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO A MANTENERE L'IMMOBILE E SUCCESSIVA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLE 308 E 292.”**

Chiede la parola il Sindaco che propone di rimandare questo capo e il successivo, in quanto l'Assessore De Stefano P., che doveva relazionare in merito ai suddetti capi, per problemi strettamente personali, si è allontanato dall'aula consiliare.

Il Presidente mette in votazione per alzata di mano la proposta di rinvio chiesta dal Sindaco, che riporta il seguente esito:

**Voti Favorevoli n. 16**

**Voti Contrari n. 6**

**Consiglieri assenti n. 3**

La proposta di **RINVIO** dei capi posti all'ODG aventi ad oggetto: **“Permanenza dell'interesse pubblico a mantenere l'immobile e successiva acquisizione da parte del Comune di Afragola - ex art. 42bis del dpr 327/2001- dei beni occupati di Via del Plebiscito, allibrato nel locale catasto al f. 20, p.lle 308 e 292.” - e - “Permanenza dell'interesse pubblica a mantenere l'immobile e successiva acquisizione da parte del Comune di Afragola dei beni occupati per la realizzazione del “parco didattico ambientale per l'educazione dei bambini. grande prato alberato ed i luoghi dello svago,” VIENE ACCOLTA**

**Alle ore 15:03, il Presidente del Consiglio dichiara conclusi i lavori del Consiglio Comunale**

**Per la trascrizione integrale degli interventi dei Consiglieri Comunali si fa rinvio al resoconto verbale della Società [StenoType Emilia S.r.l.](#), allegato al presente**

Documento di Consultazione



**Punto n. 4 all'Ordine del Giorno ex punto n. 3: Permanenza dell'interesse pubblico a mantenere l'immobile e successiva acquisizione da parte del Comune di Afragola - ex art.42 Bis del DPR 327/2001 - dei beni occupati di via del Plebiscito, allibrato nel locale catasto al F.20, P.IIe 308 e 292 - Prop. 14/2025.**

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

“Permanenza dell'interesse pubblico a mantenere l'immobile e successiva acquisizione da parte del Comune di Afragola - ex art. 42 Bis del DPR 327/2001 - dei beni occupati di via del Plebiscito, allibrato nel locale catasto al F.20, P.IIe 308 e 292 - Prop. 14/2025”.

Il Sindaco chiede la parola. Prego, Sindaco.

#### **SINDACO**

Brevemente. Visto che l'Assessore competente al Patrimonio non è che sfuggito dall'aula, mi ha comunicato di avere una improvvisa problematica di carattere personale, che sono certo risolverà. Atteso che in considerazione del fatto che si tratta di due delibere, questa e quella relativa al capo successivo, afferenti ad un intervento necessario da parte del Consiglio Comunale per porre fine, in una logica compensativa, ad annose problematiche che vanno ad intaccare la massa di esposizione del Comune rispetto a dei creditori, raccogliendo la sua istanza, visti anche i tempi, formulo la proposta di rinvio di questo capo e del successivo alla prossima seduta. Grazie.

Questo non perché non si voglia entrare nel merito, ma raccogliendo anche l'istanza dell'Assessore competente, che sicuramente potrà fornire elementi di dettaglio e anche per una cornice idonea, che è quella che è il frutto anche di una interazione con l'organismo straordinario di liquidazione, trattandosi di partite di debito che risalgono alla gestione dell'OSL, formulo la proposta di rinvio di questo capo e del successivo relativo alle due proposte di deliberazione sananti, di acquisizioni sananti. Grazie.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Grazie Sindaco.

Metto in votazione la proposta di rinvio dei due capi rimanenti, capo numero quattro e capo numero cinque, di rinvio al prossimo Consiglio Comunale utile. Per alzata di mano.

*Si procede alla votazione per alzata di mano.*

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Chi è favorevole. Contrari. Astenuti. Quindi 16 voti favorevoli, 6 voti contrari, 3 assenze.

Le due proposte vengono rinviate al prossimo Consiglio Comunale da convocarsi nei prossimi giorni. Grazie.

Alle ore 15:03 si concludono i lavori del Consiglio Comunale. Grazie a tutti e buona giornata.



# Città di Afragola

Città Metropolitana di Napoli

**Commissione Straordinaria di liquidazione  
Nominata con DPR del 16. 9.2022  
PEC: [osl@pec.comune.afragola.na.it](mailto:osl@pec.comune.afragola.na.it)**

Al Signor Sindaco  
del Comune di Afragola  
Prof. Antonio Pannone

Al sig. Presidente  
del Consiglio Comunale

Al sig. Dirigente  
Ufficio Tecnico  
ing. Nunzio Boccia

Al Dirigente Avvocature  
Dott.ssa Alessandra Iroso

e, p.c. Studio Legale Chiacchio  
[avvtammarochiacchio@pec.it](mailto:avvtammarochiacchio@pec.it)

OGGETTO: Sentenza TAR Campania sez. V n. 05048/2021 – Atto di significazione e contestuale invito ad adempiere da parte dello Studio legale Chiacchio.

In riferimento all'atto di significazione e contestuale invito ad adempiere, da parte dello Studio legale Chiacchio, nei confronti di questo Organo di Liquidazione di dare immediata puntuale e soddisfacente esecuzione alle sentenze TAR Campania n. 5048/2021 e n. 613/2022 nonché alle Ordinanze TAR Campania n. 6330/2022 e n. 206/2023, si rappresenta che questo Organo è impossibilitato a dare esecuzione ai predetti giudicati del TAR Campania in quanto manca l'esecuzione dell'obbligo dell'Ente così come previsto nella sentenza del CdS (Adunanza Plenaria n. 00015/2020) che stabilisce "l'utilizzazione di un bene immobile costituisce un fatto che deve essere oggetto di un accertamento da parte dell'Amministrazione, prodromico all'adozione del provvedimento in esame".

Infatti, ad avviso di questo Organo, manca la necessaria scelta dell'Ente tra la restituzione del bene e l'acquisizione sanante ex art. 42bis, d.P.R. n. 327/2001, da rendere attraverso apposito atto amministrativo con il quale si possa concretizzare e formalizzare in tal modo la volontà del Comune di Afragola sulla situazione così determinatasi.

Si precisa che l'atto dell'Ente dovrà contenere anche la quantificazione delle poste indennitarie e risarcitorie con i criteri previsti nella sentenza TAR Campania n. 5048/2021.

Si rimane pertanto in attesa di quanto sopra richiesto al fine di dare puntuale esecuzione ai giudicati sopra richiamati

La Commissione Straordinaria di Liquidazione  
( Baron – Camera - Scarpa)  
Firma autografa omessa ai sensi del D.Lgs. 39/93

Documento di Consultazione

**STUDIO LEGALE CHIACCHIO**  
**Via Dei Mille, 74 - 80121 Napoli**  
**Via Della Giuliana, 85 - 00195 Roma**  
**Telefax: 081/425158**  
**e-mail: studiolegale.chiacchio@virgilio.it**  
**p.e.c.: avvttammarochiacchio@pec.it**

**Avv. Tamaro Chiacchio**  
**Avv. Vittoria Chiacchio**

**All'Organo Straordinario di Liquidazione (OSL)**  
**sedente presso il Comune di Afragola (Na)**  
**Pec:**

**-ATTO DI SIGNIFICAZIONE E CONTESTUALE INVITO AD ADEMPIERE-**

I sottoscritti avvocati **Tamaro Chiacchio** e **Vittoria Chiacchio**, procuratori/difensori costituiti della signora **Fusco Maria Rosaria** [C.F.: FSC MRS 48A41 A064 I], nei giudizi, di seguito richiamati, cui si correla il presente atto per il quale la prefata ha eletto domicilio presso lo studio degli scriventi in Napoli ed, ivi, alla Via Dei Mille, 74;

**1.Premettono.**

**1.1.** La prefata Fusco, interponeva ricorso (N.R.G. 02578/2015) innanzi al T.A.R. Campania, Sede di Napoli, onde conseguire declaratoria statuizione : **a) dell'accertamento della sopravvenuta illiceità dell'occupazione d'urgenza**, preordinata all'esproprio, del compendio immobiliare in proprietà, sito nel Comune di Afragola ed individuato al locale Catasto al Foglio 20, p.lle: 308 e 292; **b) della condanna** degli enti evocati in giudizio al **risarcimento**, in solido, ovvero per quanto di ragione, dei danni subiti.

**1.2.** L'adito T.A.R., con sentenza n. 5048/2021, pubblicata in data 21/07/2021 [**all. n. 1**] dichiarava e statuiva:

**a) l'illiceità** dell'occupazione di urgenza e temporanea, preordinata all'esproprio, del citato compendio immobiliare a far data dalla <<scadenza della dichiarazione di pubblica utilità e della relativa occupazione le-

*gittima, avvenuta, a seguito di diverse proroghe, in data 31 dicembre 2005>>;*

**b) <<l'obbligo civilistico del Comune di Afragola, subentrato al Commissario Straordinario di Governo e attuale ente utilizzatore dei beni, di procedere al ripristino del diritto di proprietà, mediante restituzione dei suoli occupati, detenuti e trasformati in assenza di titolo legittimante, previa demolizione dei manufatti ivi realizzati>>;**

**c) <<la facoltà per l'Ente [Comune di Afragola] di continuare a utilizzare i fondi purché [...] legittimamente [acquisiti] , mediante lo strumento autoritativo previsto dall'art. 42-bis, d.P.R. n. 327/2001, con le conseguenze patrimoniali indicate, ovvero con gli ordinari strumenti privatistici con il consenso dei privati anche in relazione ai corrispettivi patrimoniali da acquisirsi>>;**

**d) << l'obbligo dell'Ente [Comune di Afragola], oltre all'obbligazione restitutoria, di risarcire parte ricorrente per la perdita della disponibilità dei suoli per l'occupazione illegittima, scaduto il periodo di legittima occupazione>>.**

**1.3.** Con la surrichiamata sentenza si provvedeva, altresì, :

**a) a stabilire <<quanto al predetto risarcimento del danno [...] i criteri generali per la liquidazione>>;**

**b) a precisare che <<in base ad essi l'Ente intimato [Comune di Afragola] doveva proporre, in favore della parte ricorrente ed entro il termine di 60 gg. dalla comunicazione in via amministrativa o dalla notificazione della [...] sentenza, il pagamento delle somme dovute, quantificate nei termini [ivi] esposti, pagamento da effettuare poi nei 60 gg. successivi>>;**

**c) ad annotare che l'ente intimato [Comune di Afragola], onde evitare il maturarsi di un ulteriore danno risarcibile in favore dell'attuale parte proprietaria, [doveva] provvedere alla giuridica regolarizzazione della fattispecie, in via prioritaria, mediante **l'immediata restituzione dei beni,****

**previo ripristino dell'originario stato, ovvero attivandosi per il legittimo acquisto della proprietà dell'area>>;**

**d) condannava** <<il Comune resistente alla refusione delle spese di lite in favore della ricorrente [liquidate] in €. 2.000,00, oltre accessori come per legge>>.

**1.4.** La signora Fusco provvedeva, a notificare , in data 22/07/2021, a mezzo dei difensori procuratori, al Comune di Afragola *copia conforme della precitata sentenza.*

**1.5.** Seguiva, in data 27/07/2021, *atto di significazione ed invito* a conformarsi al cennato *dictum giurisdizionale.*

**1.6.** Nell'inerzia del Comune ingiunto, la prefata Fusco interponeva, innanzi al T.A.R. Campania, Sede di Napoli, ricorso (N.R.G. 11457/2022) per l'ottemperanza della statuizione innanzi richiamata.

**1.7.** Con sentenza n. 613/2022, pubblicata in data 28/01/2022 [**all. n. 2**], l'adito T.A.R. accoglieva il testè richiamato ricorso e, per l'effetto, <<ordinava all'intimato Ente locale **di provvedere all'esecuzione della sentenza n. 5048/2021** entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione in via amministrativa o, se anteriore, dalla notifica del provvedimento; per il caso di perdurante inerzia, nominava commissario ad acta il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, con facoltà di delega ad un funzionario del medesimo ufficio, assegnando per il relativo espletamento l'ulteriore termine di giorni 90>>.

**1.8.** Con ordinanza n. 6330 del 14.10.2022 [**all. n. 3**], il Tribunale <<autorizzava la sostituzione del commissario ad acta (geom. Cristofaro Formisano in luogo del geom. Rosario Puzio); disponeva la proroga del termine di svolgimento dell'incarico ed **affidava altresì all'ausiliario l'incarico di svolgere specifici accertamenti in ordine allo stato di dissesto del Comune di Afragola emerso in un distinto giudizio pendente innanzi all'adito Plesso**>>.

1.9. In data 16.11.2022, il nuovo commissario ad acta geom. Cristofaro Formisano <<avanzava istanza di proroga di 30 giorni del termine di svolgimento dell'incarico motivata con la necessità di completare l'acquisizione documentale tecnico – amministrativa occorrente per la stima del valore dell'immobile ed acquisiva la deliberazione comunale n. 62/2022 recante dichiarazione di dissesto del Comune di Afragola>>.

**1.10.** Con ordinanza 206/2023, pubblicata in data 10/01/2023 [all. n. 4], l'adito T.A.R.:

a) preso atto dello <<**stato di dissesto finanziario** ex art. 246 del D. Lgs. n. 267/2000 (delibera comunale n. 62/2022)>>;

b) richiamate le coordinate ermeneutiche di cui all'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 15/2020, alla cui stregua <<**l'eventuale adozione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis - fatto generatore del conseguente debito da imputare alla gestione liquidatoria - è trattata nella competenza dell'organo speciale di liquidazione**, e non rientra quindi nella gestione ordinaria (alla quale si è sostituito il commissario ad acta, stante l'inerzia dell'intimato ente locale), sia sotto il profilo contabile sia sotto il profilo della competenza amministrativa>>;

c) concludeva che <<**per effetto della richiamata deliberazione di dissesto, la competenza ad adottare i provvedimenti conseguenti alla occupazione sine titolo rientra nelle attribuzioni del distinto organo della gestione liquidatoria che ha competenza non solo sulle poste passive pecuniarie già contabilizzate alla data della dichiarazione di dissesto, ma anche tutte le svariate obbligazioni che, pur se stricto jure sorte in seguito, costituiscono comunque la conseguenza diretta ed immediata di "atti e fatti di gestione" pregressi alla dichiarazione di dissesto**>>.

1.11. Alla stregua di quanto precede, gli scriventi avvocati,

**-INVITANO E DIFFIDANO-**

l'Organo Straordinario di Liquidazione (OSL), sedente presso il Comune di Afragola (Na), a voler dare immediata, puntuale e soddisfacente

**esecuzione, in contraddittorio con la prefata Fusco, ai surrichiamati provvedimenti giurisdizionali.**

**-FORMULANO RICHIESTA-**

di essere informati ,con comunicazione espressa da notificarsi all'indirizzo pec dello Studio legale Chiacchio in intestazione, dell'avvio delle correlate attività procedurali.

**Si alligano:**

- 1) Sentenza T.A.R. Campania, Sede di Napoli, n. 5048/2021, pubblicata in data 21/07/2021.
- 2) Sentenza T.A.R. Campania, Sede di Napoli, n. 613/2022, pubblicata in data 28/01/2022.
- 3) Ordinanza T.A.R. Campania, Sede di Napoli, n. 6330/2022, pubblicata in data 14.10.2022.
- 4) Ordinanza T.A.R. Campania, Sede di Napoli ,206/2023, pubblicata in data 10/01/2023

**Data e luogo della notifica.**

(Avv. Tammaro Chiacchio)

(Avv. Vittoria Chiacchio)



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**(Sezione Quinta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2578 del 2015, proposto da Maria Rosaria Fusco, rappresentata e difesa dagli avvocati Tammaro Chiacchio, Vittoria Chiacchio, con domicilio eletto presso lo studio Tammaro Chiacchio in Napoli, via dei Mille, 74;

***contro***

Comune di Afragola, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Rosa Balsamo, con domicilio eletto presso il suo studio in Afragola, piazza Municipio, 1;

Regione Campania, in persona del Presidente *pro tempore*;

Presidenza del Consiglio dei Ministri, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura distrettuale dello Stato di Napoli, domiciliataria *ex lege* in Napoli, via Diaz, 11;

***nei confronti***

Consafrag;

***per la declaratoria:***

della sopravvenuta illiceità dell'occupazione preordinata all'esproprio del compendio immobiliare in proprietà della ricorrente sito in Afragola.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Afragola e della Presidenza del Consiglio dei Ministri;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore la dott.ssa Maria Grazia D'Alterio nell'udienza del giorno 1 giugno 2021, tenuta da remoto con modalità Microsoft Teams a termini dell'art. 25 del D.L. 137/2020 e del D.L. 44/2021, e passata in decisione la causa allo stato degli atti, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. La nominata in epigrafe, premettendo di essere proprietaria del compendio immobiliare sito in Afragola, via del Plebiscito, allibrato nel locale catasto al f. 20, p.lla 308 e 292, ha proposto ricorso per la declaratoria della sopravvenuta illiceità dell'occupazione preordinata all'esproprio del predetto compendio immobiliare, per la realizzazione dell'intervento di recupero del "*Centro antico di Afragola*" nell'ambito del programma urbanistico-edilizio di cui al Titolo VIII della Legge n. 219/81.

Secondo la prospettazione della ricorrente, alla scadenza della dichiarazione di pubblica utilità e della relativa occupazione legittima, avvenuta, a seguito di diverse proroghe, in data 31 dicembre 2005 (termine ultimo di proroga fissato dall'art. 1, L. 1° marzo 2005, n. 26), non sarebbe intervenuto il necessario provvedimento conclusivo della procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione comunale, subentrata al Presidente della Giunta regionale della Campania, quale Commissario di Governo *ex art. 8 L. 219/81* nella titolarità dell'opera, a far data dal giugno 2000. Dunque, nella specie - in mancanza dell'adozione del decreto di esproprio delle

particelle apprese e oramai irreversibilmente trasformate, oltre che del preannunciato provvedimento di restituzione da parte del Comune di Afragola di una parte del compendio immobiliare (particella n. 308) - sarebbe in tesi di parte configurabile una occupazione *sine titulo*, allo stato ancora perdurante, con le conseguenze risarcitorie che ne conseguono.

Parte ricorrente ha chiesto, pertanto, la condanna del Comune di Afragola, tuttora nel possesso dei beni, alla loro restituzione, previo ripristino dell'originario stato dei luoghi, unitamente al risarcimento *ex art.* 2043 c.c. di tutti i danni che sono derivati dall'occupazione *sine titulo*, a far data dal 1° gennaio 2006.

2. Si è costituita per opporsi al ricorso, a mezzo dell'avvocatura erariale, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio del funzionario delegato CIPE e per il Commissariato Straordinario di Governo per il contenzioso e il trasferimento delle opere di cui al Titolo VIII della legge n.

219/1981 (D.P.C.M. 11 dicembre 2008), eccependo il difetto di legittimazione passiva, la prescrizione del diritto al preteso risarcimento e, comunque, l'infondatezza delle avverse censure.

Si è costituito, inoltre, con memoria di stile il Comune di Afragola, chiedendo la reiezione del ricorso, stante l'infondatezza delle opposte pretese.

3. All'udienza del 1° giugno 2021 il Collegio ha trattenuto la causa in decisione.

4. Preliminarmente e in rito, va esaminata l'eccezione di difetto di legittimazione passiva spiegata dalla difesa erariale per la Presidenza del Consiglio dei Ministri nella qualità di Commissario Presidente della Giunta regionale della Campania, quale Commissario di Governo *ex art.* 8 L. 219/81, sino al giugno 2000.

L'eccezione è fondata.

Come rimarcato dalla difesa erariale, in base alla disposizione di cui all'art. 42, comma 3, della L. 144/99 e al verbale di trasferimento delle opere, avvenuto in data 19 giugno 2000 (art. 6), il Commissariato di governo non aveva alcun obbligo di portare a termine le procedure espropriative ancora in corso all'atto del trasferimento, né di pagamento diretto delle indennità dovute agli espropriati,

essendosi chiarito che al loro completamento avrebbe dovuto provvedere l'Ente locale, con l'eventuale concerto del Consorzio concessionario dei lavori.

Osserva il Collegio che, a decorrere da tale data, il Comune di Afragola ha assunto, nei confronti dei terzi, gli obblighi ed i diritti relativi allo *status* di proprietario delle opere in questione, transitando a suo carico, in quanto nel possesso dei beni della ricorrente, il compito di provvedere al completamento delle procedure espropriative (emanazione di decreti di espropriazione, determinazione delle relative indennità e liquidazione delle medesime), salvo l'eventuale diritto dell'ente di essere reintegrato delle somme legittimamente anticipate per l'espletamento delle attività antecedenti al trasferimento degli alloggi.

Dunque, non essendo ancora scaduto il termine per la conclusione della procedura di esproprio al momento del trasferimento delle opere in favore dell'Ente locale, alcuna responsabilità può essere addebitata al Commissariato, restando imputabili esclusivamente al Comune le omissioni che hanno determinato l'esito patologico del procedimento espropriativo, oltre ad essere, esso Comune, il soggetto deputato ad attivare il procedimento previsto dall'art. 42 bis del T.U. sugli espropri.

5. Può pertanto passarsi all'esame della domanda con cui i ricorrenti hanno chiesto accertarsi la sopravvenuta illegittimità dell'occupazione oggetto del decreto di occupazione d'urgenza, a causa della perdurante occupazione pur in assenza di proroga dei termini ablativi e della mancata emanazione del decreto di esproprio.

Il ricorso è fondato e va accolto, nei limiti ed alla stregua delle seguenti precisazioni.

5.1 Gioverà precisare in punto di fatto, alla luce della incontestata documentazione depositata in atti, che nel caso all'esame non risulta concluso il procedimento ablativo nel termine di validità della dichiarazione di pubblica utilità e dell'occupazione d'urgenza con l'adozione del decreto di esproprio o altro atto equiparato (come stabilito dagli artt. 13 e 22 bis del d.P.R. n. 327/2001).

Ed invero, il Consorzio Consafrag concessionario - giusta convenzione del 21

novembre 1981 - della Regione Campania per la realizzazione dell'intervento *de quo* e delle connesse procedure espropriative (artt. 81, comma 3, e 82, comma 1 L. n. 219/1981 cit.) si immetteva, nel marzo del 1991, nel possesso dell'antescritto compendio e procedeva, ivi, ad una serie di interventi modificativi sulla precitata particella 308 ed alla demolizione delle preesistenze edilizie insistenti sull'anzidetta p.lla 292.

Ciononostante, né il concessionario né la concedente Regione Campania hanno provveduto - nei termini e con le modalità previsti dall'originaria procedura espropriativa e successive proroghe - alla formale ablazione e alla liquidazione delle correlate indennità.

Detto adempimento è inoltre risultato omesso, altresì, dal Comune di Afragola che - per effetto della previsione recata dall'art. 42, commi 1, della L. n. 144/1999 e dall'art. 1 del D.Lgs. n. 354/1999, come anticipato, subentrava, in data 19 giugno 2000, alla Regione Campania nelle attività correlate all'attuazione del Titolo VIII della L. n. 219/1981.

Ne consegue che - una volta che il legislatore ha individuato l'ente pubblico titolare in via esclusiva dei rapporti attivi e passivi derivanti da una determinata attività amministrativa - ciò che attiene al rapporto (antecedente a quello con il privato/ricorrente) tra amministrazioni pubbliche è estraneo al *thema decidendum* della controversia, nell'ambito della quale il predetto soggetto privato evoca in giudizio l'amministrazione per vedere dichiarare il proprio diritto al risarcimento del danno, con conseguente condanna al pagamento dell'amministrazione evocata (*cfr.* Cons. Stato, sez. IV, 7 maggio 2012, n. 2623).

5.2 Dunque, stante l'assenza di un titolo, valido ed efficace, idoneo al trasferimento della proprietà (decreto di esproprio, contratto, provvedimento di acquisizione sanante *ex art. 42 - bis* del d.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.), deve essere affermata la permanenza della situazione di illiceità in cui versa il Comune di Afragola per l'attuale, incontestata occupazione dei terreni in questione.

Il Collegio rinviene nel predetto comportamento tutti gli elementi costitutivi della

responsabilità aquiliana per danno ingiusto, ravvisando sia il compimento di un atto illecito, derivante dalla perdurante occupazione "*sine titulo*" dei terreni in proprietà della parte ricorrente, sia l'elemento psicologico della colpa, per la negligenza dimostrata nella mancata conclusione della procedura espropriativa, sia il nesso causale tra l'azione appropriativa e il danno patito per effetto della sottrazione del bene e la trasformazione dei luoghi.

5.3 Con specifico riferimento al fatto illecito, come chiarito dalla giurisprudenza, anche della Sezione (*ex multis*, sent. n. 37256 del 6 giugno 2018), costituiscono principi acquisiti quelli per cui:

A) è oramai espunto dal nostro ordinamento giuridico l'istituto dell'occupazione acquisitiva - che, in presenza di una dichiarazione di pubblica utilità o di una dichiarazione d'indifferibilità e urgenza esplicita o implicita, dell'occupazione dell'area e dell'irreversibile trasformazione del fondo, nonché della scadenza del termine di occupazione legittima senza adozione di un decreto di esproprio, ovvero in caso di annullamento giurisdizionale della procedura espropriativa, ipotizza un acquisto a titolo originario della proprietà del fondo in capo all'Amministrazione occupante, legittimando il privato proprietario ad agire esclusivamente per il risarcimento del danno - in ragione dell'evidente contrasto con l'art. 1 del protocollo addizionale alla Convenzione EDU ("Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale."), al cui rispetto il legislatore è vincolato in forza dell'art. 117, primo comma, Cost.;

B) caduto il presupposto della possibilità di affermare in via interpretativa che da una attività illecita della P.A. possa derivare la perdita del diritto di proprietà da parte del privato, diviene applicabile lo schema generale degli artt. 2043 e 2058 c.c., il quale non solo non consente l'acquisizione autoritativa alla mano pubblica del bene altrui su cui sia stata realizzata un'opera di pubblica utilità o di pubblico

interesse in assenza di previa dichiarazione di pubblica utilità o in seguito all'inefficacia degli atti ablatori eventualmente emanati, ma attribuisce al proprietario, rimasto tale, la tutela reale e cautelare apprestata nei confronti di qualsiasi soggetto dell'ordinamento (restituzione, riduzione in pristino stato dell'immobile, provvedimenti di urgenza per impedirne la trasformazione, ecc.), oltre al consueto risarcimento del danno (limitato al valore d'uso del bene), ancorato ai parametri dell'art. 2043 c.c.: esattamente come sinora ritenuto per la c.d. occupazione usurpativa (*ex plurimis*, Cass. S.U. n. 735 del 19 gennaio 2015);

C) come di recente chiarito dall'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato del 20/01/2020, n. 2, per le fattispecie disciplinate dall'art. 42-bis t.u. espropriazioni (d.P.R. n. 327/2001) l'illecito permanente dell'Autorità viene meno nei casi da esso previsti (l'acquisizione del bene o la sua restituzione), salva la conclusione di un contratto traslativo tra le parti, di natura transattiva, e la rinuncia abdicativa non può essere ravvisata, neppure se formulata dal soggetto privato sotto forma di domanda di risarcimento per il danno subito, atteso che una rigorosa applicazione del principio di legalità, affermato in materia dall'art. 42 della Costituzione e rimarcato dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo, richiede una base legale certa perché si determini l'acquisto della proprietà in capo all'espropriante, base legale che l'ordinamento individua esclusivamente nel provvedimento di acquisizione sanante *ex art. 42-bis* del d.P.R. n. 327 del 2001, ovvero in un contratto traslativo di natura transattiva;

D) "alla luce dei principi affermati dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 71 del 2015, l'adozione dell'atto acquisitivo *ex art. 42 bis* del D.P.R. 327 del 2001 è consentito quale "*extrema ratio*" per la soddisfazione di "attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico", solo quando siano state escluse, all'esito di una effettiva comparazione con i contrapposti interessi privati, le altre opzioni sopra configurate" (T.A.R. Abruzzo, L'Aquila, 20 aprile 2016, n. 252; Cons. di St., sez. IV, 17 giugno 2016, n. 2690);

E) i privati i cui beni siano stati illegittimamente occupati dall'Amministrazione

non possono, di norma, chiedere il risarcimento del danno collegato alla perdita della titolarità del bene, giacché tale perdita, sotto il profilo dominicale, non vi è stata, permanendo la proprietà degli stessi in capo ai privati medesimi; ne discende l'inammissibilità della eventuale domanda giudiziale mirante a ottenere il risarcimento dei danni subiti per la perdita dei beni, pari al valore venale degli stessi, sia pure per equivalente; diversamente opinando, si darebbe luogo a un'indebita locupletazione (*cf.* T.A.R. Toscana, sez. III, 5 giugno 2013, n. 901), sicché il risarcimento del danno deve coprire il solo valore d'uso del bene, dal momento della sua illegittima occupazione fino alla giuridica regolarizzazione della fattispecie, cioè al momento in cui la Pubblica Amministrazione acquisterà legittimamente la proprietà dell'area, vuoi con il consenso della controparte mediante contratto, vuoi mediante l'adozione del provvedimento autoritativo di acquisizione sanante *ex art. 42-bis*, d.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (*cf.* T.A.R. Campania, Napoli, sez. V, 23 maggio 2018, n. 3368);

F) il giudice amministrativo, in caso di inerzia dell'Amministrazione e di ricorso avverso il silenzio *ex art. 117 c.p.a.*, può nominare già in sede di cognizione il commissario ad acta, che provvederà ad esercitare i poteri di cui all'*art. 42-bis* d.P.R. n. 327/2001 o nel senso della acquisizione o nel senso della restituzione del bene illegittimamente espropriato. Qualora, invece, sia invocata solo la tutela (restitutoria e risarcitoria) prevista dal codice civile e non si richiami l'*art. 42-bis*, il giudice deve pronunciarsi tenuto conto del quadro normativo sopra delineato e del carattere doveroso della funzione attribuita dall'*articolo 42-bis* all'amministrazione. Non sarebbe peraltro ammissibile una richiesta solo risarcitoria, in quanto essa si porrebbe al di fuori dello schema legale tipico previsto dalla legge per disciplinare la materia ponendosi anzi in contrasto con lo stesso. Il che non significa che il giudice non possa nondimeno, ove ne ricorrano i presupposti fattuali, accogliere la domanda. A ben vedere, infatti, la domanda risarcitoria, al pari delle altre domande che contestino la validità della procedura espropriativa, consiste essenzialmente

nell'accertamento di tale illegittimità e nella scelta del conseguente rimedio tra quelli previsti dalla legge. È infatti la legge speciale, nel caso di espropriazione senza titolo valido, a indicare quali siano gli effetti dell'accertata illegittimità: il trasferimento non avviene per carenza di titolo e il bene va restituito. La restituzione può essere impedita dall'amministrazione, la quale è tenuta, nell'esercizio di una funzione doverosa (e non di una mera facoltà di scelta) a valutare se procedere alla restituzione del bene previa riduzione in pristino o all'acquisizione del bene nel rispetto di tutti i presupposti richiesti dall'articolo 42-*bis* e con la corresponsione di un'indennità pari al valore del bene maggiorato del 10 per cento (e quindi con piena e integrale soddisfazione delle pretese dell'espropriato);

G) Ad ogni modo, l'ordinamento processuale amministrativo offre un adeguato strumentario per evitare, nel corso del giudizio, che le domande proposte, congruenti con quello che allora appariva il vigente quadro normativo e l'orientamento giurisprudenziale di riferimento assunto a diritto vivente, siano di ostacolo alla formulazione di istanze di tutela adeguate al diverso contesto normativo e giurisprudenziale vigente al momento della decisione della causa, quali la conversione della domanda ove ne ricorrano le condizioni, la rimessione in termini per errore scusabile ai sensi dell'art. 37 Cod. proc. amm. o l'invito alla precisazione della domanda in relazione al definito quadro giurisprudenziale, in tutti i casi previa sottoposizione della relativa questione processuale, in ipotesi rilevata d'ufficio, al contraddittorio delle parti *ex art. 73, comma 3, Cod. proc.*, a garanzia del diritto di difesa di tutte le parti processuali. Resta poi fermo che la qualificazione delle domande proposte in giudizio passa attraverso l'interpretazione dei relativi atti processuali, rimessa al giudice investito della decisione della controversia nel merito (*cfr.*: Consiglio di Stato, ad. plen., 20 gennaio 2020, n. 2).

Facendo applicazione delle superiori coordinate ermeneutiche al caso in esame, dalla condizione d'illecita detenzione (e trasformazione) del suolo di proprietà della parte ricorrente consegue l'obbligo civilistico del Comune di Afragola, subentrato

al Commissario Straordinario di governo e attuale ente utilizzatore dei beni, di procedere al ripristino del diritto di proprietà, mediante restituzione dei suoli occupati, detenuti e trasformati in assenza di titolo legittimante, previa demolizione dei manufatti ivi realizzati; salva la facoltà per l'Ente di continuare a utilizzare i fondi purché li acquisisca legittimamente, mediante lo strumento autoritativo previsto dall'art. 42-bis, d.P.R. n. 327/2001, con le conseguenze patrimoniali indicate, ovvero con gli ordinari strumenti privatistici con il consenso dei privati anche in relazione ai corrispettivi patrimoniali da acquisirsi.

- All'accertamento della illegittimità della procedura espropriativa per mancata conclusione nei termini di validità della dichiarazione di p.u., consegue, oltre all'obbligazione restitutoria, l'obbligo dell'ente di risarcire parte ricorrente per la perdita della disponibilità dei suoli per l'occupazione illegittima, scaduto il periodo di legittima occupazione.

5.4 Ciò posto, il Tribunale, quanto al predetto risarcimento del danno, pronuncia sentenza di condanna ai sensi dell'art. 34, comma 4, c.p.a., a tale scopo stabilendo i seguenti criteri generali per la liquidazione; in base ad essi l'ente intimato dovrà proporre, in favore della parte ricorrente ed entro il termine di 60 gg. dalla comunicazione in via amministrativa o dalla notificazione della presente sentenza, il pagamento delle somme dovute, quantificate nei termini di seguito esposti, pagamento da effettuare poi nei 60 gg. successivi.

Nella specie:

A) tale danno può quantificarsi, con valutazione equitativa ex artt. 2056 e 1226 c.c., nell'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale del bene, in linea con il parametro fatto proprio dal legislatore con il cit. art. 42-bis comma 3, d.P.R. n. 327 del 2001, suscettibile di applicazione analogica in quanto espressione di un principio generale (T.A.R. Toscana, sez. III, 29 novembre 2013, n. 1655; T.A.R. Basilicata, 7 marzo 2014, n. 182);

B) quanto alla determinazione del valore venale del bene, da valutarsi unicamente

per definire il parametro per la determinazione del danno patrimoniale da illegittima occupazione (pari al 5% annuo), l'ente intimato dovrà, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area:

I. utilizzare il metodo di stima diretta (o sintetica), che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto di stima (atti di compravendita di terreni finitimi e simili), avuto, altresì, riguardo alle indicazioni dei ricorrenti quanto all'accertamento del valore di mercato del terreno de quo;

II. devalutare e rivalutare annualmente i valori medi a mq. indicati per il terreno interessato, secondo gli indici dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare pubblicati nei siti internet delle maggiori e più accreditate società di studi e di osservatori del mercato immobiliare, per comprendere il periodo che va dall'inizio dell'illegittima detenzione fino all'attualità;

III. su tali ultimi valori - devalutati al momento dell'illegittimo possesso e aggiornati all'attualità -, andranno, come detto, computati, a titolo di risarcimento del danno dovuto, gli interessi nella misura del 5% per ogni anno di occupazione illegittima, fino alla data dell'udienza fissata per la discussione della causa in oggetto; tale danno, di natura permanente, da corrispondersi, come tale, sino alla giuridica regolarizzazione della fattispecie, può, infatti, essere allo stato liquidato, in osservanza del principio di cui all'art. 112 c.p.c. secondo il quale il giudice non può pronunciarsi oltre i limiti della domanda, solo sino alla data della presente decisione.

5.5 Ciò chiarito, l'ente intimato, onde evitare il maturarsi di un ulteriore danno risarcibile in favore dell'attuale parte proprietaria, dovrà provvedere alla giuridica regolarizzazione della fattispecie, in via prioritaria, mediante l'immediata restituzione dei beni, previo ripristino dell'originario stato, ovvero attivandosi per il legittimo acquisto della proprietà dell'area.

6. In conclusione, sulla base delle sovraesposte considerazioni, il ricorso va accolto, condannando il Comune di Afragola al risarcimento, in favore della parte

ricorrente, del danno patrimoniale da occupazione illegittima, calcolato nei termini sopradetti, e detratto quanto eventualmente già corrisposto a vario titolo, con salvezza dell'adozione di provvedimenti volti alla regolarizzazione postuma della fattispecie.

7. Le spese di lite, in favore di parte ricorrente, seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo; spese compensate per il resto.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, sede di Napoli, Sez. V, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini di cui in motivazione.

Condanna il Comune resistente alla refusione delle spese di lite in favore della ricorrente che liquida in € 2.000,00, oltre accessori come per legge. Spese compensate per il resto.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 1 giugno 2021, tenuta da remoto con modalità Microsoft Teams, con l'intervento dei magistrati:

Maria Abbruzzese, Presidente

Gianluca Di Vita, Consigliere

Maria Grazia D'Alterio, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Maria Grazia D'Alterio**

**IL PRESIDENTE**  
**Maria Abbruzzese**

**IL SEGRETARIO**



# CITTÀ DI AFRAGOLA

Città Metropolitana Di Napoli

Settore Lavori pubblici

## STIMA DI PIAZZALE DI PERTINENZA VIA PLEBISCITO

Afragola, data del protocollo

Documento di Consultazione



## PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Antonio Corcione, nato a Napoli il 28.04.1985, studio tecnico e residenza in Afragola (NA) - Via Sardegna civ. 1, c.f. CRCNTN85D28F839L, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n. 23608, incaricato all'espletamento della seguente, al fine di esprimere la perizia estimativa con l'attribuzione del più probabile valore di mercato di un'area di pertinenza sita in Via Plebiscito.

### 1. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili interessati sono: **Foglio 20 P.lla 292** di superficie pari a 170,00 m<sup>2</sup> e **Foglio 20 P.lla 308** con superficie pari a 61,00 m<sup>2</sup> nel tempo soppressi ed accorpati ad altre particelle. Tale intervento ha costituito una nuova particella identificata al N.C.E.U. al **Foglio 20, P.lla 1465**, Tipologia: Ente Urbano, Superficie: 1397,00 m<sup>2</sup>. Tipo Mappale del 06/06/2019 Pratica n. NA0161623 in atti dal 06/06/2019 presentato il 05/06/2019 (n. 161623.2/2019) e derivante dai seguenti immobili precedenti in seguito soppressi *Foglio:20 Particella:238 ; Foglio:20 Particella:264 ; Foglio:20 Particella:290 ; Foglio:20 Particella:292 ; Foglio:20 Particella:308 ; Foglio:20 Particella:310 ; Foglio:20 Particella:320 ; Foglio:20 Particella:321 ; Foglio:20 Particella:322 ; Foglio:20 Particella:331 ; Foglio:20 Particella:332 ; Foglio:20 Particella:348 ; Foglio:20 Particella:349 ; Foglio:20 Particella:350 ;*

### 2. IDENTIFICAZIONE ZONA



Area Interessata    Zona Puc :    G - Dotazioni territoriali

**ART. 18 DOTAZIONI TERRITORIALI**

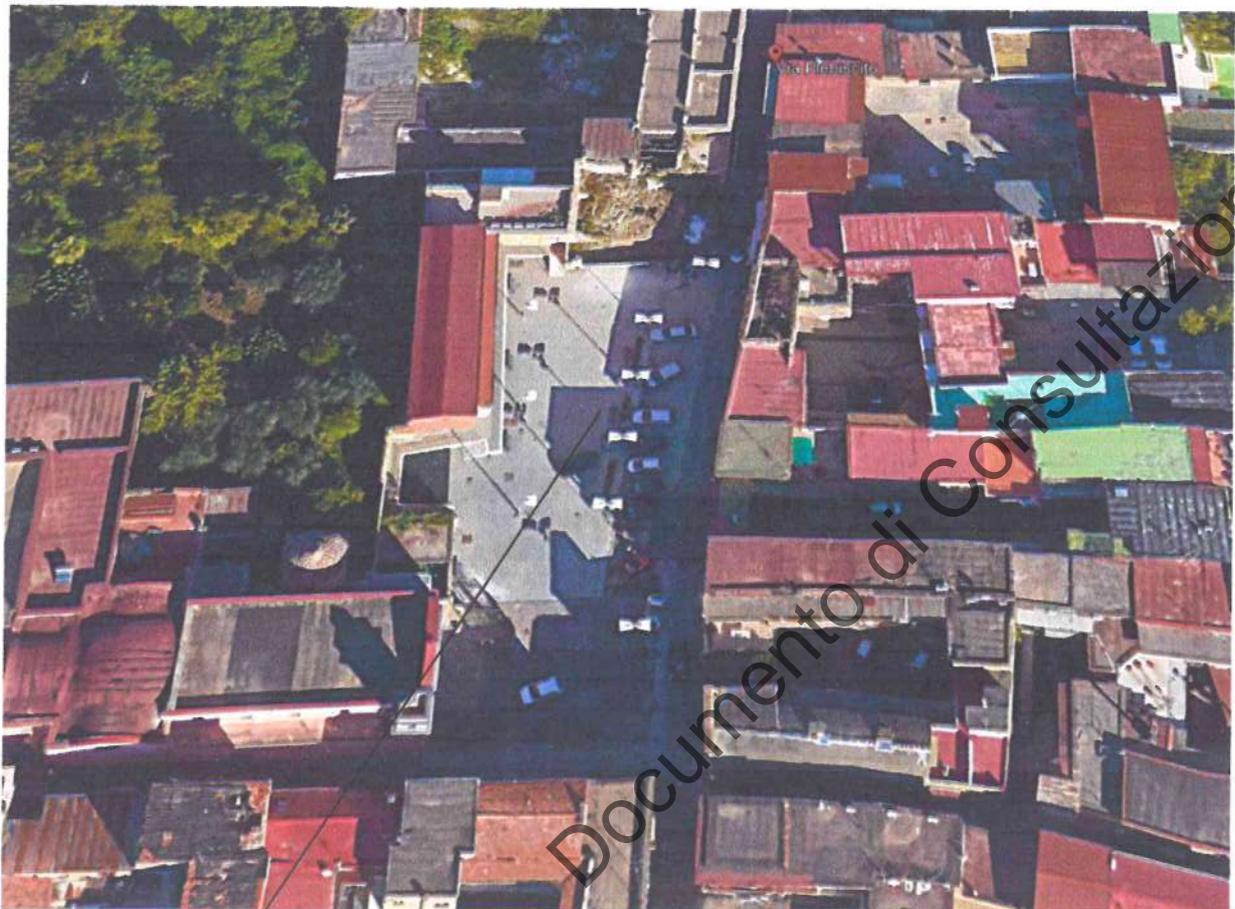
*Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.*

**3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DEI LUOGHI**

L'intera particella così come identificata al NCEU al Foglio 20, P.IIa 1465 ad oggi si presenta come un ampio spazio pavimentato di forma trapezoidale, con il lato ad Est prospiciente Via Plebiscito, mentre a Nord, confina con altri manufatti di proprietà sconosciuta, a sud con il piazzale della chiesa del SS. Rosario, e ad Ovest con immobile di proprietà del Comune di Afragola.

La particella è raggiungibile percorrendo via Principe di Napoli dal Municipio di Afragola fino a svoltare in via Plebiscito e percorrerla per circa 150 m .

*Ortofoto*



Area / Piazzale Oggetto di stima

#### 4. STIMA

La stima in oggetto è stata elaborata in più fasi, in una prima fase, identificando il valore di mercato della stima precedentemente elaborata nel 1991 dove sono stati distinte le unità immobiliari appartenenti a un manufatto di maggiore consistenza successivamente demolito.

In seconda fase è stata identificata l'area di sedime ( foglio 20 plla 292 di 170,00 m<sup>2</sup> e foglio 20 plla 308 di 61,00 m<sup>2</sup> ) del manufatto demolito , trasformato nello stato attuale, attribuendo i relativi costi di trasformazione quali : demolizione del manufatto e realizzazione dell'attuale area urbana / piazza. Nell'ultima fase della stima sono stati sommati i Valori dei beni trasformati e incrementati del 10% ai sensi dell'art. 42 e successivamente maggiorati degli interessi pari al 5% per ogni anno dal 2005 al 2025.

##### *Fase 1*

Stima del più probabile valore di mercato riportando il valore della stima precedente datata 1991 con le successive trasformazioni di demolizione del manufatto all'epoca esistente.

- 1) Valore del bene espresso in lire da precedente stima = 105.664.116 £ riportato in euro (diviso per il valore dell' Euro 1936.27) = **54570,96 €**
- 2) Al Valore del bene del precedente punto vengono sottratti i costi di demolizione stimati con prezzario lavori pubblici 2005 – Voce R. 02.10.10.a = 10,47 €/m<sup>3</sup>

Foglio 20 P.lla 292 (dati recuperati da stima precedente)

Subb 2 - 3 = 57,00 m <sup>2</sup> x 4,20m	= 239,40 m <sup>3</sup> x €/ m <sup>3</sup> 10,47 =	2506,52€
Subb 4-5-6 = 85,50 m <sup>2</sup> x 4,20 m	= 359,10 m <sup>3</sup> x €/ m <sup>3</sup> 10,47 =	3759,78 €
Suppenno = 92,00 m <sup>2</sup> x 2,00 m(altezza media)	= 184,00 m <sup>3</sup> x €/m <sup>3</sup> 10,47 =	1926,48 €
Terrazzo = 30,00 m <sup>2</sup> +2,00 m <sup>2</sup>	= 32,00 m <sup>2</sup> x €/ m <sup>2</sup> 43,97 =	1407,04 €
<b>Parziale</b>		<b>= 9599,82 €</b>

Foglio 20 P.lla 308 (dati recuperati da stima precedente)

Sub 1 = 45,80 m <sup>2</sup> x 4,00 m	= 183,20 m <sup>3</sup> x €/ m <sup>3</sup> 10,47 =	1918,10 €
<b>Parziale</b>		<b>= 1918,10 €</b>

**Costo totale di demolizione = 11517,92 €**

*Dato che le dimensioni estrapolate dalla documentazione inerente la prima stima, fanno riferimento alla volumetria interna del fabbricato e per tanto , al fine di eguagliare quanto più possibile le dimensioni effettive il valore pocanzi espresso sarà incrementato del 30% .*

Quindi :  $11\,517,92 \text{ €} + (11\,517,92 \text{ €} \times 0,30) = 14\,973,30 \text{ €}$

3) Valore del bene trasformato in seguito alla demolizione

$V_{t1} = 54570,96 \text{ €} - 14973,30 = 39\,597,66 \text{ €}$

**$V_{t1} = 39\,597,66 \text{ €}$**

*Fase 2*

Stima dell'area di sedime *foglio 20 plla 292 di 170,00 m<sup>2</sup> e foglio 20 plla 308 di 61,00 m<sup>2</sup>* mediante valore unitario identificato dalle tabelle dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) considerando la tipologia di coltura più redditizia posta in zona, successivamente sottratta dei costi di trasformazione

4) Calcolo del più probabile valore di mercato dell'area di sedime (tipologia coltura: seminativo irriguo 7,062 €/m<sup>2</sup>)

Foglio 20 plla 292 = 170,00 m<sup>2</sup>

Foglio 20 plla 308 = 61,00 m<sup>2</sup>

Superficie totale = 170,00 + 61,00 = 231,00 m<sup>2</sup>

**$V_m$  (area di sedime) = 231,00 x 7,062 = 1 631,322 €**

5) Sono state stimate, secondo le conoscenze del tecnico, le lavorazioni che hanno portato alla trasformazione dell'intera area, la quale comprende anche le due particelle 292 e 308, da terreno classificato seminativo irriguo ad area urbana / piazzale così come ad oggi si presenta. L'importo stimato per i lavori di trasformazione è pari a 87.420,00 € (computo metrico allegato) per l'intera area (*foglio 20 p.lla 1465 di m<sup>2</sup> 1397,00*).

Quindi :

Calcolo Valore Unitario dei costi di trasformazione

$$C_t = 87'420,00 \text{ €} / \text{m}^2 \cdot 1397,00 = 62,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Costi di trasformazione delle particelle 292 e 308} = \underline{\text{m}^2 231,00 \times 62,57 \text{ €/m}^2 = 14 453,67 \text{ €}}$$

- 6) Calcolo della differenza tra il Valore di mercato iniziale dell'area di sedime e i costi di trasformazione

$$V_{t_2} = 1 631,322 \text{ €} - 14 453,67 \text{ €} = \underline{-12 822,348 \text{ €}}$$

### Fase 3

In quest'ultima fase, vengono sommati i due Valori di trasformazione  $V_{t_1}$  e  $V_{t_2}$  la quale somma sarà incrementata del 10 % ai sensi dell'art 42 – bis per acquisizione del bene da parte del Comune di Afragola, al fine di una piena e integrale soddisfazione delle pretese del proprietario.

Successivamente a titolo di risarcimento del danno dovuto l'importo sarà incrementato 5% a titolo di interesse per ogni anno di occupazione dal 2005 al 2025

- 7) Calcolo del più probabile Valore di Mercato dato dalla somma del valore iniziale del bene successivamente demolito ( $V_{t_1}$ ) e il valore dell'area di sedime sottratta dei costi di trasformazione ( $V_{t_2}$ ).

$$V_{m_1} = V_{t_1} + V_{t_2}$$

$$V_{m_1} = 39 597,66 \text{ €} + (-12 822,348 \text{ €}) = 26 775,31 \text{ €}$$

- 8) Alla stima del più probabile Valore di Mercato ai sensi dell'art 42 – bis per acquisizione del bene da parte del Comune di Afragola, lo stesso sarà incrementato del 10 %.

$$V_{m_2} = 26 775,31 \text{ €} + (26 775,31 \text{ €} \times 0,10) = 29 452,84 \text{ €}$$

- 9) Come risarcimento del danno dovuto andranno computati gli interessi nella misura del 5% per ogni anno di occupazione. Tempo stimato anni venti.

$$I = (29 452,84 \text{ €} \times 0,05 \times 20) = 29 452,84 \text{ €}$$

10) Somma del più probabile valore di mercato

$$V_m = 29\,452,84 \text{ €} + 29\,452,84 \text{ €} = 58\,905,68 \text{ €}$$

## 5. CONCLUSIONI

La stima del più probabile Valore di Mercato, è stata effettuata tenendo conto del precedente calcolo (stima del 29/07/1991) successivamente trasformato e dell'attuale area nello stato dei luoghi che oggi rappresenta identificando le singole particelle ad oggi soppresse ed accorpate ad altre.

Il Valore calcolato è stato incrementato del' 10 % ai sensi dell'art. 42 – bis oltre al calcolo degli interessi del 5% per ogni anno di occupazione ed è pari a : **58 905,68 € (114.057.301 £)**

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.



Documento di Consultazione

Allegati :

Stima del 29/07/1991

Visure Catastali

Stralcio Prezzario Regione Campania Anno 2005

Stralcio tabella OMI

Computo metrico dei lavori di trasformazione del piazzale

Documento di Consultazione

RECUPERO DEL CENTRO ANTICO DI AFRAGOLA

AMBITO N. 3

CONSORZIO DI IMPRESE : CONSAFRAG

- 0 -

8314

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI ANNESSI AL FABBRICATO.

NOTE

- 1) L'unità i.u. 292/1 non insiste sulle p.lle 292 c.t., bensì sulle limitrofe p.lle 322 e 321 c.t.  
Resta quindi esclusa dal riparto dell'area di sedime p.lle 292 c.t. di cui trattasi.
- 2) L'unità i.u. 292/7 insiste in parte (parte A) sulle p.lle 292 c.t. e per il resto (parte B) sulle limitrofe p.lle 265 c.t.  
Nel riparto in essere si considererà quindi: la sola porzione A - la porzione B, pertanto, dovrà inserirsi nell' riparto delle dette p.lle 265



DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI E DELLE PARTI COMUNI.

Trattasi di fabbricato per civili abitazioni sito in Afragola,

Via ..... *Palumbo 38* .....

composto di ...*6*... unità immobiliari.

Il cespite è così riportato in Catasto :

- N.C.E.U. : F.20 ,part.292,sub. 1 ÷ 8

- N.C.T. ; F.20 ,part,292,mq 170.

MANUFATTI

Documento di Consultazione



C) VALUTAZIONE

L'espropriazione è disposta per l'attuazione del programma straordinario di edilizia residenziale da realizzare nel Comune di Afragola e, pertanto, ai sensi dell'art.80 del titolo VIII della legge n.219 del 14.5.1981, ai proprietari, ai proprietari coltivatori diretti, ai fittavoli, ai mezzadri, ai coloni o compartecipanti degli immobili espropriati spettano tutte le indennità previste dalla legge 29.7.1980, n.385, maggiorate del 70%.

Le indennità in questione verranno stimate in paragrafi separati e riepilogate in calce alla stima.

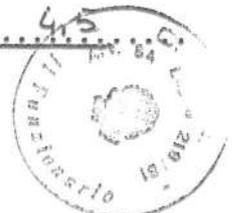
I) INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI  
EVENTUALMENTE ANNESSI

L'area in esame ricade internamente al perimetro del Centro Edificato del Comune di Afragola, la cui delimitazione, prevista dall'art.18 della legge n. 865/1971 è stata adottata con delibera Consiliare n.13 del 15.1.1977, resa esecutiva dalla G.P.A. il 25.2.1977.

Orbene, poichè il terreno ricade internamente al perimetro del Centro Edificato, l'indennità base Ib, a norma dell'art.16 della legge n. 865/71 e successive modifiche, resta determinata moltiplicando la superficie per il valore agricolo medio della coltura più redditizia "significativa" della Regione Agraria cui si appartiene il Comune. Al risultato del prodotto verrà applicato il coefficiente moltiplicatore previsto dall'art.16 della legge n.865/71 e successive modificazioni.

Il terreno che interessa è ubicato nel Comune di Afragola, compreso nella Regione Agraria n.6 della Provincia di Napoli, il cui valore agricolo medio della coltura "significativa" più redditizia, corrispondente al frutteto irriguo, valido per l'anno 1990 è di L./Ha 67.000.000.

Inoltre, tenuto conto che il Comune di Afragola non supera i 100.000 abitanti e che il terreno in esame è ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo abitato, si assume il coefficiente moltiplicatore di ...



Nel prospetto che segue si procede al calcolo dell'indennità Ib riportando gli elementi che ne hanno concorso alla determinazione:

PARTICELLA	Area da espropriare ( mq )	Coltura in atto ovvero coltura "significativa" più redditizia	Valore Agricolo Med.	Coeff. aree interne	INDENNITA' Ib  .1 x 3 x 4
	1	2	3	4	
292	170	Piant. m.	6.700	4,5	5.125.500
Totali	170				5.125.500

Documento di Consultazione

L'indennità Ib come sopra determinata deve essere maggiorata del 70% in conformità del 6° comma art.80 della Legge n.219/81.

Pertanto:

It = Ib x 1,70 = ..... 8.713.350 ..... Lire

( dicono si ..... 8.713.350 ..... Lire)



RIEPILOGO INDENNITA'

Indennità relativa al terreno	8.713.350	L.
" " ai manufatti	<u>                    </u>	L.
Totale It	<u>8.713.350</u>	L.

RIPARTO DELLE INDENNITA'

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale e, quindi, l'indennità relativa all'area di sedime e annessa ed ai manufatti va ripartita fra i vari condomini in rapporto alle rispettive proprietà ai fini dell'esproprio.

Nel caso in esame, con singole schede di valutazione si è proceduto alla stima di Ifi (indennità relativa alla fabbrica) e di Vai (incidenza dell'area) per tutti i cespiti dell'edificio: il riparto di It può quindi operarsi attraverso la seguente formulazione:

$$It_i = \frac{If_i + Vai}{\sum (If_i + Vai)} \times It$$

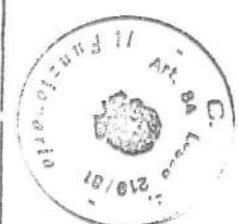
Nel prospetto che segue si riportano i dati e le indennità relative ai singoli cespiti .

Documento di Consultazione



Sub.	Ifi	Vai	Ifi + Vai	Iti
2-3	<del>25.942.000</del> <del>41.642.500</del>	<del>6.540.000</del> <del>9.310.000</del>	<del>32.482.000</del> <del>51.502.500</del>	<del>2.079.580</del> <del>7.761.109</del>
4-5-6 Abi.T.	<del>49.266.000</del> <del>79.965.000</del>	<del>12.420.000</del> <del>17.640.000</del>	<del>61.686.000</del> <del>97.605.000</del>	<del>3.949.300</del> <del>3.331.669</del>
4-5-6 Supp.pno	<del>10.166.000</del> <del>21.114.000</del>	<del>2.460.000</del> <del>4.968.000</del>	<del>12.926.000</del> <del>26.082.000</del>	<del>824.555</del> <del>891.864</del>
7	<del>9.440.865</del> <del>27.846.030</del>	<del>2.360.050</del> <del>8.348.400</del>	<del>11.820.915</del> <del>46.194.430</del>	<del>456.805</del> <del>1.579.603</del>
	(porzione A, insistente sulla p.lle 29% c.t. - mq 14.63)			
8 Abi.T.	<del>12.022.400</del> <del>25.200.000</del>	<del>3.264.000</del> <del>5.040.000</del>	<del>15.286.400</del> <del>30.240.000</del>	<del>948.645</del> <del>1.034.046</del>
8 Rip.	<del>1.491.750</del> <del>2.584.875</del>	<del>405.000</del> <del>667.500</del>	<del>1.896.750</del> <del>3.189.375</del>	<del>121.433</del> <del>109.019</del>
UFFICIO TECNICO ERARIALE - NAPOLI Si convalidano le indennità <i>dell'area di scolline</i> in complessive L. <i>8.713.350 (otto milioni sette</i> <i>centotredici mila 350)</i>			29 LUG. 1991 Napoli V. Il Capo Sezione	
Il Tecnico Erariale V. Il Dirigente dell'Ufficio IL DIRETTORE REGENTE Agr. Ing. Marcello Dentice 1° Dir.			IL VICARIO (dott. Ing. arch. Benedetto Sommano)	
			136.098.065	
			<del>256.816.355</del>	
Lornano				8.713.350

Documento di Consultazione



RECUPERO DEL CENTRO ANTICO DI AFRAGOLA

AMBITO N. 3

Consorzio d'Imprese : CONSAFRAG

SCHEDA DI VALUTAZIONE

OGGETTO : Immobili da espropriare ai sensi del titolo VIII della Legge n.219 del 14/5/1981. Determinazione delle indennità da corrispondere per l'art.80 della Legge n.219/81.

Regione Agraria N.6 - Comune di Afragola - Abitanti : 57.927 (1981)

A) DATI CATASTALI

Partita : 1011342 via : Plebiscito, 38

Ditta : Fusco Maria Rozaria n. Afragola 011-48

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Sez.	F.	Princ.	Sub.	Superf.	Piano	Vani	Ric.	Classe	Categ.	Z.C.
	20	292	2		1	1,00	180	5	A/5	
			3		1	1,00	216	6	A/5	

Annotazioni : .....

conduttore : .....

8314



B) DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Dal verbale dello stato di consistenza redatto per il cespite in esame risulta:

Superficie	$\text{mq } (11,00 + 15,50 + 25,50) = 52,00 \text{ mq oltre}$ $\text{mq } (3+2) = 5,00 \text{ mq a veranda - P. terra}$
Altezza	ml 4,20
Solai	Travi in legno e pannocelli
Struttura	Muratura di tufo
Pavimenti	Mattone in cotto
Infissi	In legno - Veranda in ferro e vetro coperta in ferro e vetro
Pareti	Intonacate ed stuccate
Servizi	Bagno con lavabo, Toilette e doccia, rivestito alle pareti per h = 2,00 ml
Impianto elettrico	Fuori traccia
Impianto idrico	Sotto traccia
Destinazione	Abitazione
Vetustà	Inizio secolo
Conservazione	Discurto

Applicando alla veranda coefficiente  
0,50, si risulta la superficie virtuale di:

$$\text{mq } 52,00 + (5,00 \times 0,50) = \underline{54,50 \text{ mq}}$$



C) VALUTAZIONE

L'esproprio è disposto per l'attuazione del programma di edilizia residenziale per l'area metropolitana di Napoli e, pertanto, ai sensi dell'art.80 del Titolo VIII della Legge n.219 del 14.5.1981, ai proprietari, ai proprietari coltivatori diretti, ai fittavoli, ai mezzadri, ai coloni o compartecipanti degli immobili espropriati spettano tutte le indennità previste dalla legge 29.7.1980, n.385, maggiorate del 70%.

Le indennità in questione verranno determinate in paragrafi separati e riepilogate in calce alla stima.

I) INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI EVENTUALMENTE ANNESSI.

Tale indennità è stimata a parte e suddivisa in funzione delle quote di diritto.

II) VALORE DELLE COSTRUZIONI SOVRASTANTI.

L'art.16 della Legge n.003/71 e successive modificazioni prevede che per le aree edificate venga corrisposta un'indennità pari al valore delle costruzioni determinato in relazione allo stato di conservazione, da sommare a quello dell'area. Il calcolo con le modalità previste dallo stesso art.16.

E' necessario premettere che le aree edificate non hanno un proprio valore autonomo in quanto esso è inscindibile da quello dei fabbricati sovrastanti; d'altra parte, poichè per le aree di sedime l'indennità viene determinata con parametri fissati per legge (vd paragrafo I), è indispensabile ai fini della determinazione dell'indennità globale stralciare dal valore dell'immobile quello dell'area.

In concreto, operativamente, la soluzione del problema più corretta sotto il profilo estimale e metodologico è la seguente:

- a)- determinazione del valore di mercato  $V_m$  di un fabbricato  $F$  di recentissima costruzione avente condizioni intrinseche ed estrinseche equipollenti nella stessa zona dove è ubicato lo immobile in esame ed in altre di caratteristiche similari;
- b)- determinazione del valore dell'area  $V_a$  per incidenza dell'area sul valore a nuovo  $V_m$ . Per la quantificazione percentuale del fattore area può ricorrersi al metodo del costo di riproduzione del fabbricato  $F$  definito al precedente comma;
- c)- individuazione del valore  $V_c$  delle opere a nuovo per differenza tra il valore  $V_m$  e  $V_c$ ;
- d)- individuazione del degrado da applicarsi in relazione allo stato di conservazione afferente al valore  $V_c$ ;
- e)- determinazione dell'indennità  $I_f$  applicando il degrado di cui al comma precedente al valore  $V_c$ .

Con queste notazioni si procede al calcolo dell'indennità  $I_f$  afferente alla costruzione, suolo escluso,, come segue:



a<sub>1</sub>) Determinazione di Vm

Per confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estri-  
seche del fabbricato che ne interessa ed in particolare della tipo-  
logia edilizia e della distribuzione funzionale, nonché di ogni al-  
tro fattore di apprezzamento sul mercato, si è determinato il valo-  
re venale del fabbricato F così come definito nel precedente punto

a) in:

~~1.200.000~~ <sup>800.000</sup> L./mq ..... L./mq ..... L./van

Quindi:

$V_m = m_q \dots 54,50 \dots \times \dots \frac{800.000}{1.200.000} \text{ L./mq} = \dots \frac{43.600.000}{65.400.000} \text{ L.}$

b<sub>1</sub>) Determinazione del valore dell'area Va

Ta base ad indagini, analisi, esperienze, tenuta presente la tipo-  
logia e le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione, si  
determina l'incidenza percentuale del suolo nella misura del 15 %  
di Vm, e quindi:

$V_a = V_m \times 0,15 =$

~~9.810.000~~ <sup>6.540.000</sup> L.

c<sub>1</sub>) Determinazione del valore Vc

Per differenza tra Vm e Va si ottiene il valore Vc. quindi:

$V_c = V_m - V_a =$

~~50.590.000~~ <sup>33.060.000</sup> L.

d<sub>1</sub>) Determinazione del degrado Δ.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, delle carat-  
teristiche strutturali, del grado di manutenzione e dello stato di  
conservazione, si determina il degrado Δ da apportare a Vc nella mi-  
sura del ~~25~~ <sup>35</sup> % .

e<sub>1</sub>) Determinazione dell'indennità If

Applicando il degrado al valore Vc del precedente paragrafo si ha:

$I_f = V_c (1 - \Delta) =$

~~41.692.500~~ <sup>25.942.000</sup> L.

Documento di Consultazione



RIEPILOGO

Sulla scorta dei conteggi avanti esposti l'indennità complessiva da corrispondere alla

Ditta .....	<i>Fusco Maria Rossaria</i>	
per l'esproprio del cespite sito in <sup><i>Afragola</i></sup> <del>Napoli</del> , via <i>P. Libiceto 38</i>		
resta determinata come segue:		
<i>(fg. 20 mapp. 292 sub. 2 e 3)</i>		
- per l'area di sedime e annessa come da stima a parte		<i>2.049.580</i>
		<del>1.761.109</del>
		..... L.
- per fabbricati/u.i.u. come da capo C, par. II		<i>25.942.000</i>
		<del>41.692.500</del>
		..... L.
Totale		<i>28.021.580</i>
		<del>43.453.609</del>
		..... L.

( dicono *ventotto milioni ventunomila 580* ~~Quarantatremilioni e quattrocentocinquanta e 609~~ Lire)

Napoli, 15 MAR 1991

Il Tecnico estensore della stima  
ing. Pietro Basile

UFFICIO TECNICO ERARIALE - NAPOLI  
 Si convalida l'indennità *dell'unità 1.4.*  
 in complessive L. *28.021.580 (ventotto milioni ventunomila 580)*  
 Il Tecnico Erariale  
*Festini*  
 V. Il Dirigente dell'Ufficio  
 Napoli, *29 LUG. 1991*  
 V. Il Capo Sezione



Documento di Consultazione

RECUPERO DEL CENTRO ANTICO DI AFRAGOLA

AMBITO N. 3

Consorzio d'Imprese : CONSAFRAG

SCHEDA DI VALUTAZIONE

OGGETTO : Immobili da espropriare ai sensi del titolo VIII della Legge n.219 del 14/5/1981. Determinazione delle indennità da corrispondere per l'art.80 della Legge n.219/81.

Regione Agraria N.3 Comune di Afragola Abitanti : 57.007 (1971)

A) DATI CATASTALI

Partita : 1911342-1914 via : Plebiscito n. 38

A) Ditta : (Pt. 1011342) Fusco Maria Rosaria e ~~Fusco Domenico~~ n. Afragola 01-01-48

B) Ditta : (Pt. 1914) Fusco Domenico n. Afragola 02-05-48

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Sez.	F.	Princ.	Sub.	Superf.	Piano	Vani	R.C.	Class.	Categ.	Z.C.
A)			4		1	1,00	216	6	A/5	
B)	20	292	5		1	1,00	216	6	A/5	
A)			6		1	1,00	216	6	A/5	

+ SUPPLENNO

Annotazioni : Attuamente per dimessa di parte di prop.

"FUSCO Maria Rosaria" -

conduttore : 8312



B) DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Dal verbale dello stato di consistenza redatto per il cespite in esame risulta:

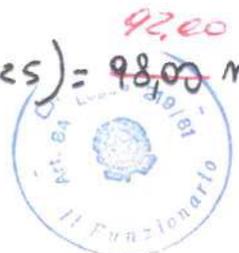
Superficie	$m^2 (26,50 + 27,50 + 22,50 + 5,00 + 4,00) = 85,50 m^2$ oltre
Altezza	$m 4,20$
Solai	Travi in legno e pannelli con controsoffitti in gesso
Struttura	Realizzata di tufo
Pavimenti	Granigliato di marmo - maiolica
Infissi	In legno
Pareti	Con pareti - rivestimento in K e WC per $H = 1,50 m$
Servizi	Bagno completo di tutti i pezzi
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto idrico	Sottotraccia
Destinazione	Abitazione
Vetustà	Inizio secolo
Conservazione	Buona

d'unità è dotata di impianto telefonico

Applicando al Terrazzo coperto ed al balcone rispettivamente i coefficienti  $0,40$  (\*) e  $0,25$ , si assume la superficie virtuale di:

$$m^2 85,50 + (30,00 \times 0,40) + (2,00 \times 0,25) = 92,00 m^2$$

\* con servitù passaggio per l'accesso ed altre unità di abitazione.



B) DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Dal verbale dello stato di consistenza redatto per il cespite in esame risulta:

Superficie	Soppegno di mq 92,00 con accesso a mezzo di scale mobile a pioli <i>Pieno 2°</i>
Altezza	mi 2,50 al colmo - 1,50 ml alla gronda
Solai	Tetto a due spioventi in legno e Tegole
Struttura	Muratura di Tufo
Pavimenti	
Infissi	
Pareti	
Servizi	
Impianto elettrico	
Impianto idrico	
Destinazione	Deposito ( <i>sgocciolatoio</i> )
Vetustà	
Conservazione	Discrete

Tenuto conto della destinazione d'uso e del Tipo di accesso, si applica il coefficiente <sup>0,25</sup> 0,30 e si assume la superficie virtuale di:

$$mq\ 92,00 \times \overset{0,25}{0,30} = \overset{23,00}{\cancel{27,60}}\ mq$$



C) VALUTAZIONE

L'esproprio è disposto per l'attuazione del programma di edilizia residenziale per l'area metropolitana di Napoli e, pertanto, ai sensi dell'art.80 del Titolo VIII della Legge n.219 del 14.5.1981, ai proprietari, ai proprietari coltivatori diretti, ai fittavoli, ai mezzadri, ai coloni o compartecipanti degli immobili espropriati spettano tutte le indennità previste dalla legge 29.7.1980, n.385, maggiorate del 70%.

Le indennità in questione verranno determinate in paragrafi separati e riepilogate in calce alla stima.

I) INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI EVENTUALMENTE ANNESSI.

Tale indennità è stimata a parte e suddivisa in funzione delle quote di diritto.

II) VALORE DELLE COSTRUZIONI SOVRASTANTI.

L'art.16 della Legge n.863/71 e successive modificazioni prevede che per le aree edificate venga corrisposta un'indennità pari al valore delle costruzioni determinato in relazione allo stato di conservazione, da sommare a quello dell'area. Il calcolo con le modalità previste dallo stesso art.16.

E' necessario premettere che le aree edificate non hanno un proprio valore autonomo in quanto esso è inscindibile da quello dei fabbricati sovrastanti; d'altra parte, poichè per le aree di sedime l'indennità viene determinata con parametri fissati per legge (vd. paragrafo I), è indispensabile ai fini della determinazione dell'indennità globale stralciare dal valore dell'immobile quello dell'area.

In concreto, operativamente, la soluzione del problema più corretta sotto il profilo estimale e metodologico è la seguente:

- a)- determinazione del valore di mercato  $V_m$  di un fabbricato  $F$  di recentissima costruzione avente condizioni intrinseche ed estrinseche equipollenti nella stessa zona dove è ubicato lo immobile in esame ed in altre di caratteristiche similari;
- b)- determinazione del valore dell'area  $V_a$  per incidenza dell'area sul valore a nuovo  $V_m$ . Per la quantificazione percentuale del fattore area può ricorrersi al metodo del costo di riproduzione del fabbricato  $F$  definito al precedente comma;
- c)- individuazione del valore  $V_c$  delle opere a nuovo per differenza tra il valore  $V_m$  e  $V_c$ ;
- d)- individuazione del degrado da applicarsi in relazione allo stato di conservazione afferente al valore  $V_c$ ;
- e)- determinazione dell'indennità  $I_f$  applicando il degrado di cui al comma precedente al valore  $V_c$ .

Con queste notazioni si procede al calcolo dell'indennità  $I_f$  afferente alla costruzione, suolo escluso,, come segue:



a<sub>1</sub>) Determinazione di Vm

Per confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estri  
seche del fabbricato che ne interessa ed in particolare della tip  
logia edilizia e della distribuzione funzionale, nonché di ogni a  
tro fattore di apprezzamento sul mercato, si è determinato il val  
re venale del fabbricato F così come definito nel precedente punt

a) in: ~~1.200.000~~ <sup>900.000</sup>  
..... L./mq ..... L./mq ..... L./va

Quindi:  
Vm = mq <sup>92,00</sup> ~~98,00~~ x <sup>900.000</sup> ~~1.200.000~~ L./mq = <sup>82.800.000</sup> ~~117.600.000~~ L.

b<sub>1</sub>) Determinazione del valore dell'area Va

In base ad indagini, analisi, esperienze, tenuta presente la tipo  
logia e le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione, si  
determina l'incidenza percentuale del suolo nella misura del 15 %  
di Vm, e quindi:

Va = Vm x 0,15 = <sup>12.420.000</sup> ~~17.640.000~~ L.

c<sub>1</sub>) Determinazione del valore Vc

Per differenza tra Vm e Va si ottiene il valore Vc, quindi;

Vc = Vm - Va = <sup>70.380.000</sup> ~~99.960.000~~ L.

d<sub>1</sub>) Determinazione del degrado Δ.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, delle carat  
teristiche strutturali, del grado di manutenzione e dello stato di  
conservazione, si determina il degrado Δ da apportare a Vc nella mi  
sura del ~~20~~ <sup>30</sup> %.

e<sub>1</sub>) Determinazione dell'indennità If

Applicando il degrado al valore Vc del precedente paragrafo si ha;

If = Vc ( 1 - Δ ) = <sup>49.266.000</sup> ~~79.962.000~~ L.

Documento di Consultazione



a<sub>1</sub>) Determinazione di Vm *Soppesano*

Per confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato che ne interessa ed in particolare della tipologia edilizia e della distribuzione funzionale, nonché di ogni altro fattore di apprezzamento sul mercato, si è determinato il valore venale del fabbricato  $V$  così come definito nel precedente punto

a) in: ~~800.000~~  
~~1.200.000~~ L./mq ..... L./mq ..... L./var

Quindi: *23,00*  
 $V_m = m_q \cdot \underline{27,60} \times \underline{800.000} \text{ L./mq} = \underline{18.400.000} \text{ L.}$   
~~33.120.000~~

b<sub>1</sub>) Determinazione del valore dell'area Va

Tenuto conto di analoghi, analisi, esperienze, tenuta presente la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione, si determina l'incidenza percentuale del suolo nella misura del 15 % di  $V_m$ , e quindi:

$V_a = V_m \times 0,15 =$  *2.760.000*  
~~4.968.000~~ L.

c<sub>1</sub>) Determinazione del valore Vc

Per differenza tra  $V_m$  e  $V_a$  si ottiene il valore  $V_c$ . quindi:

$V_c = V_m - V_a =$  ~~11.752.000~~  
*15.640.000* L.

d<sub>1</sub>) Determinazione del degrado  $\Delta$ .

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, delle caratteristiche strutturali, del grado di manutenzione e dello stato di conservazione, si determina il degrado  $\Delta$  da apportare a  $V_c$  nella misura del ~~25~~ *35* %.

e<sub>1</sub>) Determinazione dell'indennità If

Applicando il degrado al valore  $V_c$  del precedente paragrafo si ha:

$I_f = V_c (1 - \Delta) =$  ~~21.114.000~~  
*10.166.000* L.

Documento di Consultazione



RIEPILOGO

Sulla scorta dei conteggi avanti esposti l'indennità complessiva da corrispondere alla

Ditta	Fusco Maria Rosaria	
per l'esproprio del cespite sito in	Napoli, via <sup>Afraga 13</sup> <del>Plebiscito</del> 38	
resta determinata come segue:		
	(fig. 20 mapp. 292 sub. 4-5-6)	
- per l'area di sedime e annessa come da stima a parte		3.949.300
		<del>3.337.669</del> L.
- per fabbricati/u.i.u. come da capo C, par. II		49.266.000
		<del>79.968.000</del> L.
-----		
Totale		53.215.300
		<del>83.305.669</del> L.

( dicono ~~cinquantatremilioni trecentocinquanta mila 669~~ Lire)  
*cinquantatremilioni duecentoquindici mila 300*

Napoli, 15 MAR 1991

Il Tecnico estensore della stima  
ing. Pietro Basile

UFFICIO TECNICO ERARIALE - NAPOLI  
 Si convalida - l' indennità <sup>dell' u.i.u.</sup>  
 in complessive L. 53.215.300 (cinquantatremilioni  
 duecentoquindici mila 300)  
 29 LUG. 1991  
 Napoli V° Il Capo Sezione  
 Il Tecnico Erariale  
 V° Il Dirigente dell'Ufficio



Documento di Consultazione

RIEPILOGO *suppl*

Sulla scorta dei conteggi avanti esposti l'indennità complessiva da corrispondere alla

Ditta Fusco Maria Rosaria

per l'esproprio del cespite sito in <sup>Mfragola</sup> Napoli, via Platano 38 resta determinata come segue;

- per l'area di sedime e annessa come da stima a parte ~~827.555~~  
~~891.864~~ L.
- per fabbricati/u.i.u. come da capo C, par. II ~~10.166.000~~  
~~21.166.000~~ L.

Totale ~~22.058.864~~  
~~10.993.555~~ L.

( dicono ~~Venti due milioni e quattrocento mila 864~~ L. (re)  
~~diecimilione noventatremila 555~~

Napoli, 10 MAR 1984

Il Tecnico estensore della stima  
ing. Pietro Basile



UFFICIO TECNICO ERARIALE - NAPOLI  
 Si convalida - *dell'unità 1.4*  
 in complessive L. 10.993.555 (diecimilioni noventatremila 555)  
 Napoli *ju*  
 V° Il Capo Sezione  
 Il Tecnico Erariale *Fusco*  
 V° Il Dirigente dell'Ufficio *Basile*  
 1° Dirigente *Basile*

Documento di Consultazione

Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.)

RECUPERO DEL CENTRO ANTICO DI AFRAGOLA

AMBITO N. 3

CONSORZIO DI IMPRESE : CONSAFRAG

- 0 -

8315

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI  
RISPETTO E CORTILI ANNESSI AL FABBRICATO.



Documento di Consultazione

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI E DELLE PARTI COMUNI.

Trattasi di fabbricato per civili abitazioni sito in Afragola,  
Via ..... *Piazza 35* .....

composto di .....<sup>3</sup>..... unità immobiliari.

Il cespite è così riportato in Catasto :

- N.C.E.U. : F. 20 , part. 308, sub. 1 e 2

- N.C.T. : F. 20 , part. 308 , mq 61 .

MANUFATTI



Documento di Consultazione

C) VALUTAZIONE

L'espropriazione è disposta per l'attuazione del programma straordinario di edilizia residenziale da realizzare nel Comune di Afragola e, pertanto, ai sensi dell'art.80 del titolo VIII della legge n.219 del 14.5.1981, ai proprietari, ai proprietari coltivatori diretti, ai fittavoli, ai mezzadri, ai coloni o compartecipanti degli immobili espropriati spettano tutte le indennità previste dalla legge 29.7.1980, n.385, maggiorate del 70%.

Le indennità in questione verranno stimate in paragrafi separati e riepilogate in calce alla stima.

I) INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI  
EVENTUALMENTE ANNESSI

L'area in esame ricade internamente al perimetro del Centro Edificato del Comune di Afragola, la cui delimitazione, prevista dall'art.18 della legge n. 865/1971 è stata adottata con delibera Consiliare n.13 del 15.1.1977, resa esecutiva dalla G.P.A. il 25.2.1977.

Orbene, poichè il terreno ricade internamente al perimetro del Centro Edificato, l'indennità base Ib, a norma dell'art.16 della legge n. 865/71 e successive modifiche, resta determinata moltiplicando la superficie per il valore agricolo medio della coltura più redditizia "significativa" della Regione Agraria cui si appartiene il Comune. Al risultato del prodotto verrà applicato il coefficiente moltiplicatore previsto dall'art.16 della legge n.865/71 e successive modificazioni.

Il terreno che interessa è ubicato nel Comune di Afragola, compreso nella Regione Agraria n.6 della Provincia di Napoli, il cui valore agricolo medio della coltura "significativa" più redditizia, corrispondente al frutteto irriguo, valido per l'anno 1990 è di L./Ha 67.000.000.

Inoltre, tenuto conto che il Comune di Afragola non supera i 100.000 abitanti e che il terreno in esame è ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo abitato, si assume il coefficiente moltiplicatore di 4,5.....



Nel prospetto che segue si procede al calcolo dell'indennità Ib riportando gli elementi che ne hanno concorso alla determinazione:

PARTICELLA	Area da espropriare ( mq )	Coltura in atto ovvero coltura "significativa" più redditizia	Valore Agricolo Med.	Coeff. aree Interne	INDENNITA' Ib  . 1 x 3 x 4
	1	2	3	4	
308	61	Erubi. irr.	6'700	4,5	1'839.150
Totali	61				1'839.150

Documento di Consultazione



L'indennità Ib come sopra determinata deve essere maggiorata del 70% in conformità del 6° comma art.80 della Legge n.219/81.

Pertanto:

It = Ib x 1,70 = ..... 3.126.555 ..... Lire

( dicono ) ..... Tre milioni e duecentoventiseimila 555 ..... Lire)

RIEPILOGO INDENNITA'

Indennità relativa al terreno	..... 3.126.555	L.
" " ai manufatti	..... //	L.
Totale It	..... 3.126.555	L.

RIPARTO DELLE INDENNITA'

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale e, quindi, l'indennità relativa all'area di sedime e annesse ed ai manufatti va ripartita fra i vari condomini in rapporto alle rispettive proprietà ai fini dell'esproprio.

Nel caso in esame, con singole schede di valutazione si è proceduto alla stima di Ifi (indennità relativa alla fabbrica) e di Vai (incidenza dell'area) per tutti i cespiti dell'edificio: il riparto di It può quindi operarsi attraverso la seguente formulazione:

$$It_i = \frac{If_i + Vai}{\sum (If_i + Vai)} \times It$$

Nel prospetto che segue si riportano i dati e le indennità relative ai singoli cespiti .

Documento di Consultazione



Sub.	Ifi	Vai	Ifi + Vai	Iti
1	12.240.000	3.600.000	15.840.000	1.191.681
	<del>24.525.400</del>	<del>6.183.000</del>	<del>30.708.400</del>	<del>1.255.846</del>
2	16.184.000	4.080.000	20.264.000	1.527.068
	<del>29.580.000</del>	<del>6.525.000</del>	<del>36.105.000</del>	<del>1.476.520</del>
Scoppio	4.161.000	1.224.000	5.385.000	405.806
	<del>7.803.000</del>	<del>4.836.000</del>	<del>12.639.000</del>	<del>394.189</del>
sommano			41.489.000	
			<del>16.452.400</del>	
			tornano	3.126.555



Documento di Consultazione

RECUPERO DEL CENTRO ANTICO DI AFRAGOLA

AMBITO N. 3

Consorzio d'Imprese : CONSAFRAG

SCHEDA DI VALUTAZIONE

OGGETTO : Immobili da espropriare ai sensi del titolo VIII della Legge n.219 del 14/5/1981. Determinazione delle indennità da corrispondere per l'art.80 della Legge n.219/81.

Regione Agraria n.6 - Comune di Afragola - Abitanci : 57.927 (1981)

A) DATI CATASTALI

Partita : 4044343 via : Plebiscito n. 38

Ditta : Fusco Maria Rosaria ed altri

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Sez.	F.	Princ.	Sub.	Superf.	Piano	Vani	R.C.	Class.	Categ.	Z.C.
	20	308	1		T	1,00	180	S	A/5	

Annotazioni : .....

conduttore : .....



Documento di Consultazione

5315

B) DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Dal verbale dello stato di consistenza redatto per il cespite in esame risulta:

Superficie	mq (33,00 + 7,00 + 5,80*) = 45,80 mq
Altezza	ml 4,00
Solai	Trevi in legno e paracolli
Struttura	Struttura di tufo
Pavimenti	Grigliato di ferro
Infissi	-
Pareti	Intonaco ed stuccato
Servizi	-
Impianto elettrico	-
Impianto idrico	-
Destinazione	Deposito
Vetustà	Fine '800
Conservazione	Mediocre

\* Superficie desunta dal rilievo grafico

Documento di Consultazione



C) VALUTAZIONE

L'esproprio è disposto per l'attuazione del programma di edilizia residenziale per l'area metropolitana di Napoli e, pertanto, ai sensi dell'art.80 del Titolo VIII della Legge n.219 del 14.5.1981, ai proprietari, ai proprietari coltivatori diretti, ai fittavoli, ai mezzadri, ai coloni o compartecipanti degli immobili espropriati spettano tutte le indennità previste dalla legge 29.7.1980, n.385, maggiorate del 70%.

Le indennità in questione verranno determinate in paragrafi separati e riepilogate in calce alla stima.

I) INDENNITA' DA CORRISPONDERE PER L'AREA DI SEDIME, DI RISPETTO E CORTILI EVENTUALMENTE ANNESSI.

Tale indennità è stimata a parte e suddivisa in funzione delle quote di diritto.

II) VALORE DELLE COSTRUZIONI SOVRASTANTI.

L'art.16 della Legge n.303/71 e successive modificazioni prevede che per le aree edificate venga corrisposta un'indennità pari al valore delle costruzioni determinato in relazione allo stato di conservazione, da sommare a quello dell'area. Il calcolo con le modalità previste dallo stesso art.16.

E' necessario premettere che le aree edificate non hanno un proprio valore autonomo in quanto esso è inscindibile da quello dei fabbricati sovrastanti; d'altra parte, poichè per le aree di sedime l'indennità viene determinata con parametri fissati per legge (vd. paragrafo I), è indispensabile ai fini della determinazione dell'indennità globale stralciare dal valore dell'immobile quello dell'area.

In concreto, operativamente, la soluzione del problema più corretta sotto il profilo estimale e metodologico è la seguente:

- a)- determinazione del valore di mercato  $V_m$  di un fabbricato  $F$  di recentissima costruzione avente condizioni intrinseche ed estrinseche equipollenti nella stessa zona dove è ubicato lo immobile in esame ed in altre di caratteristiche similari;
- b)- determinazione del valore dell'area  $V_a$  per incidenza dell'area sul valore a nuovo  $V_m$ . Per la quantificazione percentuale del fattore area può ricorrersi al metodo del costo di riproduzione del fabbricato  $F$  definito al precedente comma;
- c)- individuazione del valore  $V_c$  delle opere a nuovo per differenza tra il valore  $V_m$  e  $V_a$ ;
- d)- individuazione del degrado da applicarsi in relazione allo stato di conservazione afferente al valore  $V_c$ ;
- e)- determinazione dell'indennità  $I_f$  applicando il degrado di cui al comma precedente al valore  $V_c$ .

Con queste notazioni si procede al calcolo dell'indennità  $I_f$  afferente alla costruzione, suolo escluso,, come segue:



n<sub>1</sub>) Determinazione di Vm

Per confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estri-  
seche del fabbricato che ne interessa ed in particolare della tip-  
logia edilizia e della distribuzione funzionale, nonchè di ogni al-  
tro fattore di apprezzamento sul mercato, si è determinato il val-  
ore venale del fabbricato  $V$  così come definito nel precedente punt-  
o) in:

~~900.000~~ <sup>600.000</sup> ..... L./mq ..... L./mc ..... L./va

Quindi:

$$Vm = mq \cdot \frac{45,80}{10} \times \frac{600.000}{900.000} \text{ L./mq} = \frac{24.000.000}{41.220.000} \text{ L}$$

b<sub>1</sub>) Determinazione del valore dell'area Va

Tra base di indagini, analisi, esperienze, tenuta presente la tipo-  
logia e le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione, si  
determina l'incidenza percentuale del suolo nella misura del 15 %  
di Vm, e quindi:

$$Va = Vm \times 0,15 = \frac{3.400.000}{6.183.000} \text{ L}$$

c<sub>1</sub>) Determinazione del valore Vc

Per differenza tra Vm e Va si ottiene il valore Vc. Quindi:

$$Vc = Vm - Va = \frac{2.800.000}{6.183.000} \text{ L}$$

d<sub>1</sub>) Determinazione del degrado  $\Delta$ .

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, delle carat-  
teristiche strutturali, del grado di manutenzione e dello stato di  
conservazione, si determina il degrado  $\Delta$  da apportare a Vc nella mi-  
sura del ~~30~~ <sup>40</sup> %.



e<sub>1</sub>) Determinazione dell'indennità If

Applicando il degrado al valore Vc del precedente paragrafo si ha:

$$If = Vc (1 - \Delta) = \frac{24.525.900}{12.240.000} \text{ L}$$

RIEPILOGO

Sulla scorta dei conteggi avanti esposti l'indennità complessiva da corrispondere alla

Ditta Fusco Maria Rosaria

per l'esproprio del cespite sito in Napoli, via Platano 38 resta determinata come segue;

- per l'area di sedime e annessa come da stima a parte

1.197.681  
~~4.255.346~~ L.

- per fabbricati/u.i.u. come da capo C, par. II

12.240.000  
24.525.900 ..

Totale

~~25.431.746~~ L.  
13.433.681

( diconsi Venti Cinquecento e quattrocento e 81 Lire )

Napoli, 15 MAR 1991

Il Tecnico estensore della stima

ing. Pietro Basile

*ms*



UFFICIO TECNICO ESTENSORE - NAPOLI

*rottepa*

*13.433.681*

*venticinquecento e quattrocento e 81*

*29 LUG. 1991*

Napoli

V. Il Capo Sezione

Il Tecnico Funzionario

V. Il Dirigente dell'Ufficio

IL DIRETTORE REGGENTE

Aid. Ing. Marcello Deato

*AM*

*Per*

*Chiodo*

IL VICARIO  
(dott. ing. arch. Benedetto SANTORO)

Documento di Consultazione



Ord. n. 1586/EST. F. 20 P. II 292 SUB 2 e 3

L'imm. da occupare confina: con case comuni, via Palsisera,  
Duchon d'inganno alla corte

È presente il proprietario Sig.: Francesco Rossetti via ed Aliphan il  
1.1.48

È presente il conduttore Sig.: Tullio Nicola via ed Aliphan il  
8.10.46

Unità immobiliare composta da: Vano cucina ③, Vano soggiorno ③ e  
Vano letto ④, ripartiti nel cerchio civile transitorio altra  
① con adiacente piano ⑤. **OGGETTO** ⑤ da versare e il bagno  
sono venduti nel 1948. L'acquirente ha stipulato una polizza  
14 per e l'istituto di credito di banca ovidale in denaro indiviso  
il bagno si intende dividibile in due parti: una ad altopiano di mt. 3,00  
Descrizione dell'immobile: mentre il resto è per il piano con sviluppo di  
dalla veranda, la quale è tutta in piano per ad altopiano di  
mt 1,50 mentre per altri mt 1,50 è in piano e sopra il piano  
di la camera ovidale ma prende da il piano

*Consulazione*  
A. Maria Lina Doro

SUPERFICE COMPLESSIVA mq. Vano cucina ② mq. 11, Vano soggiorno ③  
mq. 15,50, Vano letto ④ mq. 20,50, Vano Veranda ④  
mq. 2, Vano bagno ⑤ mq. 3 il tutto per una superficie  
di mq. 54,00

ALTEZZA mt. 6,20

SOLAI Costruiti da terra in legno e per eselli.

STRUTTURA Vano di terra e molto pesante

RAVIMENTI Vano di terra in colto 2000

INFISSI INTERNI porte in legno e vetro in uso 1

INFISSI ESTERNI in legno e vetro esposti di legno in uso di 4

PARETI Indicare case ed all'istituto

SERVIZI lavabo, toilette e doccia

NETUSTA in legno e vetro

CONSERVAZIONE discesa

IMPIANTO ELETTRICO parti fisse e a impianto

IMPIANTO IDRAULICO sotto trancia e impianto

IMPIANTO TERMICO

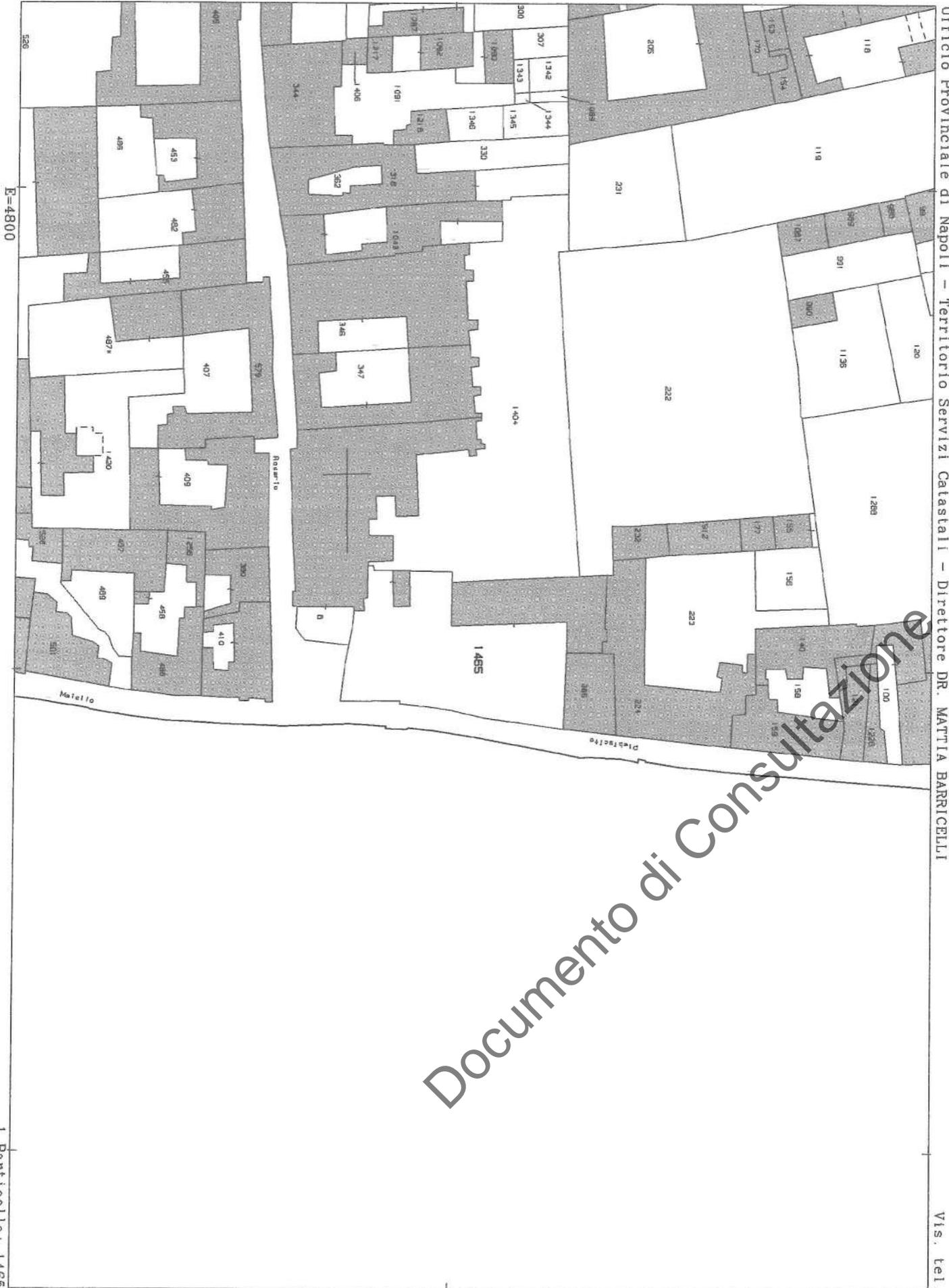
NOTE:

DOTAZIONI SPECIALI DELL'IMMOBILE:

*Consulazione*

A. Maria Lina Doro

N=6500



I Particella: 1465

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di AFRAGOLA (Codice:A064)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b> <b>Foglio: 20 Particella: 1465</b>

#### Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	20	1465	-	ENTE URBANO	13 97		Dominionale Agrario	Tipo Mappale del 06/06/2019 Pratica n. NA0161623 in atti dal 06/06/2019 presentato il 05/06/2019 (n. 161623.2/2019)
Notifica				Partita		1		
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 20 N. 290,292,238,264,310,308,320,348,331,321,322,332,349,350						

#### Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:238 ; Foglio:20 Particella:290 ; Foglio:20 Particella:292 ; Foglio:20 Particella:308 ; Foglio:20 Particella:310 ; Foglio:20 Particella:320 ; Foglio:20 Particella:321 ; Foglio:20 Particella:322 ; Foglio:20 Particella:331 ; Foglio:20 Particella:332 ; Foglio:20 Particella:348 ; Foglio:20 Particella:349 ; Foglio:20 Particella:350 ;

**Mappali Fabbricati Correlati**  
Codice Comune A064 - Foglio 20 - Particella 1465/

#### Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	20	1465	-	ENTE URBANO	13 97		Dominionale Agrario	Tipo Mappale del 06/06/2019 Pratica n. NA0161623 in atti dal 06/06/2019 presentato il 05/06/2019 (n. 161623.1/2019)
Notifica				Partita		1		

#### Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:20 Particella:291 ;

Documento di Consultazione

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2025

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Decuz	Reddito				
1	20	291		-	ENTE URBANO	03 20		Dominicale	Agrario			
Purtita											1	
Notifica											Impianto meccanografico del 02/01/1980	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE DA VERIFICARE		
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0656892 in atti dal 25/10/2004 (n. 120942.1/2004)	
		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/2013	

Visura telematica

Documento di Consultazione

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di AFRAGOLA (Codice:A064)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>	
	<b>Foglio: 20 Particella: 292</b>	

## Numero di mappa soppresso dal 06/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	20	292		-	SOPPRESSO	00 00		Agrario	
Notifica								Tipo Mappale del 06/06/2019 Pratica n. NA0161623 in atti dal 06/06/2019 presentato il 05/06/2019 (n. 161623.2/2019)	
Annotazioni				di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 20 N. 1465					

## La soppressione ha originato o variato i seguenti immobili

Foglio 20 Particella 238 ; Foglio 20 Particella 264 ; Foglio 20 Particella 290 ; Foglio 20 Particella 308 ; Foglio 20 Particella 310 ; Foglio 20 Particella 320 ; Foglio 20 Particella 321 ; Foglio 20 Particella 322 ; Foglio 20 Particella 331 ; Foglio 20 Particella 332 ; Foglio 20 Particella 348 ; Foglio 20 Particella 349 ; Foglio 20 Particella 350 ; Foglio 20 Particella 350 ; Foglio 20 Particella 1465 ;

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	20	292		-	ENTE URBANO	01 70		Agrario	
Notifica						Partita 1		Impianto meccanografico del 02/01/1980	

Documento di Consultazione



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/02/2025 Ora: 10.36.03 Fine

Visura n.: T103979 Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Visura telematica

Documento di Consultazione

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>AFRAGOLA</b> (Codice:A064)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>NAPOLI</b> Foglio: 20 Particella: 308

#### Numero di mappa soppresso dal 06/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	20	308		-	SOPPRESSO	00 00		Agrario	Agrario
Partita di studio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 20 N. 1465 Tipo Mappale del 06/06/2019 Pratica n. NA0161623 in atti dal 06/06/2019 presentato il 05/06/2019 (n. 161623.2/2019)									
Notifica Annotazioni									

#### La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 20 Particella 238 ; Foglio 20 Particella 264 ; Foglio 20 Particella 290 ; Foglio 20 Particella 292 ; Foglio 20 Particella 310 ; Foglio 20 Particella 320 ; Foglio 20 Particella 321 ; Foglio 20 Particella 322 ; Foglio 20 Particella 331 ; Foglio 20 Particella 332 ; Foglio 20 Particella 348 ; Foglio 20 Particella 349 ; Foglio 20 Particella 350 ; Foglio 20 Particella 350 ; Foglio 20 Particella 1465 ;

#### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	20	308		-	ENTE URBANO	00 61		Agrario	Agrario
Partita Impianto meccanografico del 02/01/1980									
Notifica									

Documento di Consultazione



Agenzia  
**Entrate**  
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Fine

Data: 05/02/2025 Ora: 10.34.52

Visura n.: T102817 Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2025

Visura telematica

Documento di Consultazione

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sui BUR*

*n. del*

*n. del*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5				REGIONE AGRARIA N°: 6			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	69.400				8453,00			
PRATO	136700							
ROSETO	13000,00							
SEMINATIVO	39911,00				44405,00			
SEMINATIVO ARBORATO	47615,00				49220,00			
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	63665,00				<b>70630,00</b>			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	67945,00				67410,00			
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE	82390,00				82390,00			
VIGNETO	37450,00				40125,00			
VIGNETO ARBORATO	36380,00				38734,00			

Documento di Consultazione

codice	descrizione	u.m	prezzo	% di mano d'opera	% degli oneri di sicurezza interni al prezzo
<b>R.02</b>	<b>DEMOLIZIONI E RIMOZIONI</b>				
<b>R.02.10</b>	<b>DEMOLIZIONI TAGLI CAROTAGGI</b>				
R.02.10.10	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:				
R.02.10.10.a	per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno ( Euro diecivirgolaquarantasette )	m <sup>3</sup>	10,47	22,73%	0,94%
R.02.10.10.b	per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno ( Euro tredicivirgoladodici )	m <sup>3</sup>	13,12	34,07%	1,40%
R.02.10.20	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:				
R.02.10.20.a	per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno ( Euro dodicivirgolanoventotto )	m <sup>3</sup>	12,98	30,97%	1,28%
R.02.10.20.b	per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno ( Euro quindicivirgolanoventuno )	m <sup>3</sup>	15,91	35,51%	1,45%
R.02.10.30	Demolizione di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:				
R.02.10.30.a	Demolizione totale, vuoto per pieno ( Euro undicivirgolasessantatre )	m <sup>3</sup>	11,63	25,54%	1,05%
R.02.10.30.b	Demolizione parziale, vuoto per pieno ( Euro quindicivirgolatrentuno )	m <sup>3</sup>	15,31	32,79%	1,35%
R.02.10.40	Demolizione controllata di strutture edili, industriali e stradali con uso di cemento spaccarocchia, comprese le perforazioni a rotopercolazione del diametro di 40 mm, il taglio dei ferri di armatura (quando presenti) e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico; incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:				
R.02.10.40.a	su rocce, pietrame, trovanti e simili ( Euro trecentocinquvirgolasettantatre )	m <sup>3</sup>	305,73	26,70%	1,10%
R.02.10.40.b	su cemento non armato ( Euro trecentoquarantacinquvirgolacinquantatre )	m <sup>3</sup>	345,53	25,99%	1,07%
R.02.10.40.c	su cemento leggermente armato ( peso medio ferro 90 Kg/m <sup>3</sup> di CLS ) ( Euro quattrocentosedicivirgolatrentadue )	m <sup>3</sup>	416,32	23,53%	0,97%

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 P.01.010.010 b	Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a 2.00 m con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni ... diurne e notturne, tabelle segnaletiche compreso lo smontaggio a fine lavoro. Rete metallica zincata su paletti di legno Stimati		60,00		2,000	120,00		
	SOMMANO mq					120,00	18,97	2'276,40
2 E.01.010.010 a	Scavo a sezione aperta eseguito con mezzi meccanici Scavo a sezione aperta per sbancamento, eseguito con mezzi meccanici, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fondo ... del cantiere, compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce sciolte (con trovanti fino a 0,3 mc) Intera Area		1397,00		0,300	419,10		
	SOMMANO mc					419,10	4,13	1'730,88
3 U.05.020.040 a	Strato drenante o di separazione di strati a diversa granulometria, composto da geotessile non tessuto costituito da polipropilene a filo continuo, agglomerato mediante sistema del ... iore a 15,0 KN/m; resistenza al punzonamento non inferiore a 2300 N; permeabilità verticale non inferiore a 80 l/m²/sec. Intera Area		1397,00			1'397,00		
	SOMMANO mq					1'397,00	2,93	4'093,21
4 U.05.020.010 a	Formazione di rilevato secondo le sagome prescritte con materiali idonei, provenienti sia dagli scavi che dalle cave, il compattamento a strati fino a raggiungere la densità prescritta, l'inumidimento, la profilatura dei cigli, delle banchine e delle scarpate rivestite con terra vegetale. Intera Area	1397,00			0,200	279,40		
	SOMMANO mc					279,40	6,89	1'925,07
5 U.05.020.020 a	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti ed essiccamenti necessari Intera Area					1'397,00		
	SOMMANO mq					1'397,00	1,92	2'682,24
6 E.03.040.010 b.CAM	Acciaio per c.a. Acciaio per cemento armato B450C, conforme alle norme tecniche vigenti, tagliato a misura, sagomato e posto in opera, compresi gli sfridi, le legature, gli oneri per i previsti controlli. Acciaio in rete elettrosaldata. Rete diam 5 Mag 20 x 20 Sormonto 10%	0,10	1397,00 1397,00		1,540 1,540	2'151,38 215,14		
	SOMMANO kg					2'366,52	1,59	3'762,77
7 E.03.010.010 c.CAM	Calcestruzzi non strutturali Calcestruzzo non strutturale a prestazione garantita, in conformità alle norme tecniche vigenti. D max nominale dell'aggregato 30 mm, Classe di consist ... bratore, nonché gli sfridi e gli oneri per i previsti controlli. Sono escluse le casseforme. Classe di resistenza C20/25 Intera Area	1397,00			0,100	139,70		
	SOMMANO mc					139,70	120,43	16'824,07
8 U.05.060.095	Pavimentazione in lastre pietra ricostruita Pavimentazione in pietra ricostruita su sottostante massetto di fondazione, da pagarsi a parte,							
	<b>A RIPORTARE</b>							33'294,64

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							33'294,64
a	compresi oneri per interruzioni intorno ... ico, trasporto e scarico a rifiuto, a qualsiasi distanza, del materiale inutilizzabile. Dimensione 30x30 cm spessore cm 4 Intera Area					1'397,00		
	SOMMANO mq					1'397,00	33,62	46'967,14
9 U.02.040.020 b.CAM	Tubazione in PVC rigido con contenuto minimo di PVC pari all'80% di tipo SN2 Tubazione in PVC rigido con contenuto minimo di PVC pari all'80% , per condotte di scarico interrate di ... oni, esclusi la formazione del letto di posa e del rinfiacco con materiale idoneo. Rigidità anulare SN 2 kN/mq DE 200 mm Stimati ml 60		60,00			60,00		
	SOMMANO m					60,00	15,28	916,80
10 U.04.020.010 c	Pozzetto di raccordo pedonale non diaframmato Pozzetto di raccordo pedonale, non diaframmato, realizzato con elementi prefabbricati in cemento vibrato con impronte laterali per l'i ... lcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro con la sola esclusione degli oneri per lo scavo Dimensioni 40x40x40 cm Stimati 8					8,00		
	SOMMANO cad					8,00	51,80	414,40
11 U.04.020.076 a	Chiusini e griglie in ghisa grigia lamellare perlitica di qualsiasi dimensione, forma e classe di carrabilità prodotti da aziende certificate ISO 9001 conformi alle norme tecniche vigenti, compresi le opere murarie . Chiusini e griglie in ghisa grigia lamellare perlitica Stimati 4 Chiusini Stimati 4 Caditoie	4,00 4,00			43,000 31,000	172,00 124,00		
	SOMMANO kg					296,00	2,33	689,68
12 L.02.080.130 a	Cavidotto in tubazione flessibile corrugata a doppia parete di linee di alimentazione elettrica in polietilene ad alta densità, fornito in rotoli, in scavo o in cavedi (pagati a parte), compresi giunzioni, curve, manicotti, cavallotti di fissaggio Diametro 40 mm Stimati ml	2,00	100,00			200,00		
	SOMMANO m					200,00	2,93	586,00
13 L.04.020.050 a	Palo per lanterne in alluminio con tubo interno in acciaio zincato Altezza 25 cm Stimati n. 8					8,00		
	SOMMANO cad					8,00	73,46	587,68
14 L.04.020.020 a	Lanterna in stile con corpo in acciaio inox installata a palo Lanterna in stile con corpo in acciaio inox e diffusore in metacrilato trasparente, completa di riflettore, cablata, installata a palo Per lampade a vapori di sodio alta pressione 70 W Stimati n. 8					8,00		
	SOMMANO cad					8,00	225,07	1'800,56
15 L.02.010.050 d	Cavo tripolare G10, FG10 OMI o RG10 OMI Cavo in corda flessibile o rigida di rame ricotto stagnato isolato in gomma elastomerico di qualità G10, FG10 OMI o RG10 OMI, non propagante ... ione, la marca, la provenienza di prodotto, la marcatura metrica progressiva e il marchio IMQ. Tripolare Sezione 3x6 mmq Stimati ml 250		250,00			250,00		
	SOMMANO m					250,00	4,89	1'222,50
	<b>A RIPORTARE</b>							86'479,40

COMMITTENTE:





Documento di Consultazione



# COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail [patrimonio@comune.afragola.na.it](mailto:patrimonio@comune.afragola.na.it)

Egregia sig.ra  
Maria Rosaria Fusco  
c/o Studio Legale  
Chiacchio

[avvtammarochiacchio@pec.it](mailto:avvtammarochiacchio@pec.it)

e, p.c. Al Signor Sindaco del  
Comune di Afragola

Prof. Antonio Pannone  
SEDE

Al sig. Presidente  
del Consiglio Comunale  
SEDE

Al Dirigente Avvocatura  
Dott.ssa Alessandra Iroso  
SEDE

Alla Commissione Straordinaria di Liquidazione  
(Baron - Camera - Scarpa)  
SEDE

**OGGETTO: COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ACQUISIZIONE DA PARTE DEL  
COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL  
PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLA 308 E 292, SENTENZA N.  
05048/2021 REG.PROV.COLL. DEL T.A.R. DELLA CAMPANIA**

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990, si comunica che questa amministrazione, in data 18/02/2025 ha dato avvio al procedimento in oggetto, che sarà concluso entro il 20/03/2025.

L'Unità organizzativa competente è Settore Lavori Pubblici - Servizio Patrimonio e il Responsabile del Procedimento è Il Dirigente Settore LL.PP. - Ing. Nunzio Boccia;

Il domicilio digitale dell'amministrazione è [protocollo@pec.comune.afragola.na.it](mailto:protocollo@pec.comune.afragola.na.it) ;

Le modalità con le quali, attraverso il punto di accesso telematico di cui all'articolo 64-bis del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (o con altre modalità telematiche), è possibile prendere visione degli atti, accedere al fascicolo informatico di cui all'articolo 41 dello stesso decreto legislativo n. 82 del 2005 ed esercitare in via telematica i diritti previsti dalla presente legge, sono le seguenti <https://www.comune.afragola.na.it>;

ORARIO RICEVIMENTO:  
MARTEDI': ORE 9,00÷12,00  
GIOVEDI': ORE 15,00÷17,30



# COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail [patrimonio@comune.afragola.na.it](mailto:patrimonio@comune.afragola.na.it)

---

Presso detta unità organizzativa è consentito prendere visione degli atti e dei documenti relativi al procedimento, secondo le modalità ed i limiti di cui al regolamento di attuazione della citata legge 241/1990.

Afragola, li 18/02/2025

Il Dirigente Settore LL.PP.  
Ing. Nunzio Boccia



Documento Consultazione

---

ORARIO RICEVIMENTO:

**MARTEDI': ORE 9,00÷12,00**

**GIOVEDI': ORE 15,00÷17,30**



# Comune di Afragola

Città metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO A MANTENERE L'IMMOBILE E SUCCESSIVA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLE 308 E 292.

Il Dirigente del SETTORE LAVORI PUBBLICI a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Afragola, 09/04/2025



# Comune di Afragola

Città metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO A MANTENERE L'IMMOBILE E SUCCESSIVA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI AFRAGOLA - EX ART. 42BIS DEL DPR 327/2001- DEI BENI OCCUPATI DI VIA DEL PLEBISCITO, ALLIBRATO NEL LOCALE CATASTO AL F. 20, P.LLE 308 E 292.

Il Dirigente del SETTORE FINANZIARIO a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Afragola, 09/04/2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Presidente del Consiglio  
BIAGIO CASTALDO

Vice Segretario  
MARIA PEDALINO

---

### **ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Afragola, 08/05/2025

---

### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- .