Città di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI



PROGETTO
DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
"Realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a piazza e verde attrezzato in località Settimo"

TAV. N. 09	Relazione preliminare di espropriazione e piano particellare delle aree da espropriare

Progettista, C.S.P.
Ing. Ulisse SMERIGLIO

Il RUP
Ing. Massimiliano COSTANZO

data elaborazione 06 aprile 2021

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

"Realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a piazza e verde attrezzato in località Settimo"

RELAZIONE PRELIMINARE DI ESPROPRIAZIONE

Sommario

NORMATIVA DI RIFERIMENTO 2
INDENNITA' 2
CONSIDERAZIONI SULL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO 2
AREA EDIFICABILE (art. 37 del D.P.R. 327/2001) 2
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE DA ESPROPRIARE 3
ELABORATI GRAFICI, AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO 3
AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO 4
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA 6
ALLEGATI 6
- Tabella di sintesi – elenco ditte del piano particellare di esproprio 6
- Area da espropriare su ortofoto 6
- Area da espropriare su stralcio catastale 6
- Estratto di mappa Foglio n. 74 6
- Visure particelle Foglio n.74 particelle n. 620 e n. 777 6

PREMESSA

La presenta relazione preliminare è redatta ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall’intervento prima dell’approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all’individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall’esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituti da:

- D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31

In merito alla modalità di espropriazione il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n° 327/2001 che prevede, oltre ad un iter ordinario, anche procedure in deroga in ragione di particolari presupposti.

L'articolo 22 bis del DPR 327/2001 contempla infatti la possibilità che in caso “di particolare urgenza, tale da non consentire l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 20”, il decreto di occupazione anticipata possa essere “emanato ed eseguito in base alla determinazione urgente dell'indennità, senza particolari indagini o formalità”.

INDENNITA’

CONSIDERAZIONI SULL’INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l’autorità competente alla realizzazione di un’opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell’indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alla Ditta prevede di commisurare l’indennità di espropriazione dei suoli interessati, con caratteristiche urbanistiche di tipo edificabili, al valore di mercato del bene ablato.

L’indennità sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

AREA EDIFICABILE (art. 37 del D.P.R. 327/2001)

- L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE DA ESPROPRIARE

Nella definizione del più probabile valore di mercato da attribuire alle aree oggetto di espropriazione, si ritiene utile dover considerare alcuni aspetti che caratterizzano l'andamento delle compravendite attuali.

Pertanto l'attribuzione del valore unitario è stato elaborato sulla base dei seguenti criteri:

- Tipologie di terreno con caratteristiche simili
    - Per destinazione urbanistica;
    - Per posizione orografica e tipologia di tessuto sociale in cui è inserito;
- Andamento del mercato delle compravendite
    - Periodo caratterizzato da una profonda crisi economica che determina un flusso piuttosto basso delle compravendite;
    - Scarsa propensione ad avviare nuovi e importanti investimenti economici;
    - Trend ribassista del mercato dei terreni ancora più marcato per gli effetti del perdurare della crisi economica;
- Comparazione con compravendite di beni similari
    - Il comune di Montalto Uffugo ha venduti negli ultimi anni n. 4 lotti con stessa destinazione d'uso e caratteristiche delle aree in cui i lotti sono inseriti, inoltre ha messo all'asta altre porzioni di terreno similari;
    - Indagini di mercato attraverso l'analisi di prezzi applicati nelle zone limitrofe.

In seguito alle considerazioni di cui sopra si è giunti ai seguenti valori più probabili di mercato:

- ZONA FQ1 25,00 €/m^2

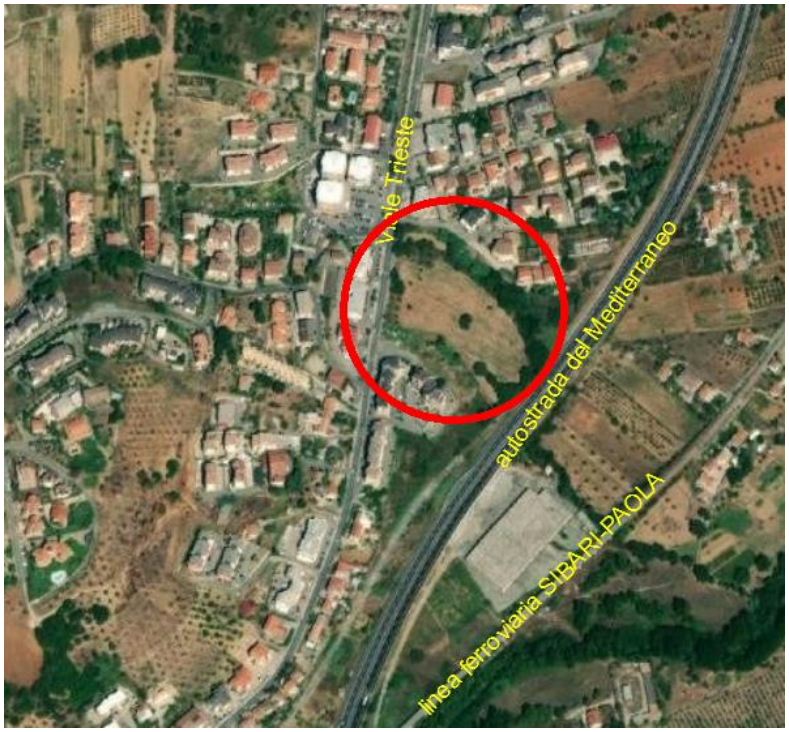
È stato calcolato, inoltre, il valore di mercato delle aree in zona B3 per determinare il valore della porzione di terreno interessata dalla strada di accesso come descritto successivamente.

- ZONA B3 54,00 €/m^2

Le aree interessate dalla strada di accesso sono già previste all'interno del PRG con destinazione d'uso STRADA DI PIANO. Nella determinazione del valore di mercato delle seguenti porzioni di aree si è proceduto ad attribuire il valore calcolato in FQ1 per la porzione ricadente nella destinazione d'uso contigua (particella 777/c) ed il valore calcolato in B3 per la porzione ricadente nella destinazione d'uso contigua (particella 777/d).

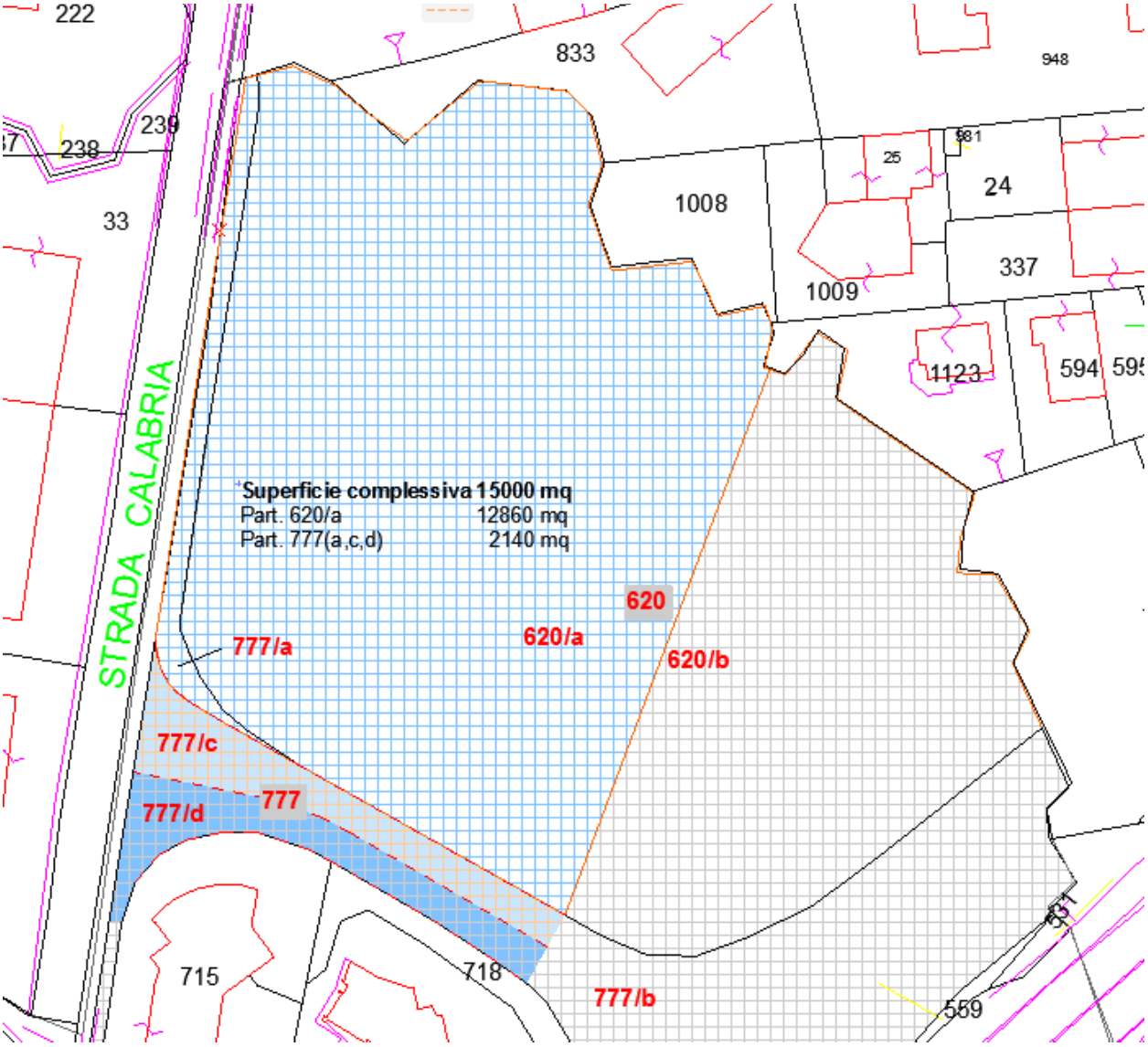
ELABORATI GRAFICI, AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

Consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio;



AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO





L'area su cui ricade l'opera da realizzare occuperà dei terreni di proprietà privata per una superficie complessiva di 15000 m^2.

Le particelle interessate e che saranno soggette a procedura di espropriazione sono di seguito.

FOGLIO DI MAPPA N. 74

Particella n. 620 Superficie complessiva	19300 m^2
di cui soggetta ad esproprio	12860 m^2
Particella n. 777 Superficie complessiva	8140 m^2
di cui soggetta ad esproprio	2140 m^2
TOTALE SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	**15000 m^2**

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

Il calcolo della spesa presunta per la definizione della procedura di espropriazione sarà costituito dal valore complessivo da attribuire ai terreni da espropriare e dalle spese necessarie per l'espletamento delle procedure amministrative.

Di seguito si allega la tabella per il calcolo della spesa necessaria stimata per la procedura di espropriazione e relativo piano preliminare di espropriazione.

Montalto Uffugo, lì 06 aprile 2021

Il Progettista

Ing. Ulisse Smeriglio

ALLEGATI

- *Tabella di sintesi – elenco ditte del piano particellare di esproprio*
- *Area da espropriare su ortofoto*
- *Area da espropriare su stralcio catastale*
- *Estratto di mappa Foglio n. 74*
- *Visure particelle Foglio n.74 particelle n. 620 e n. 777*

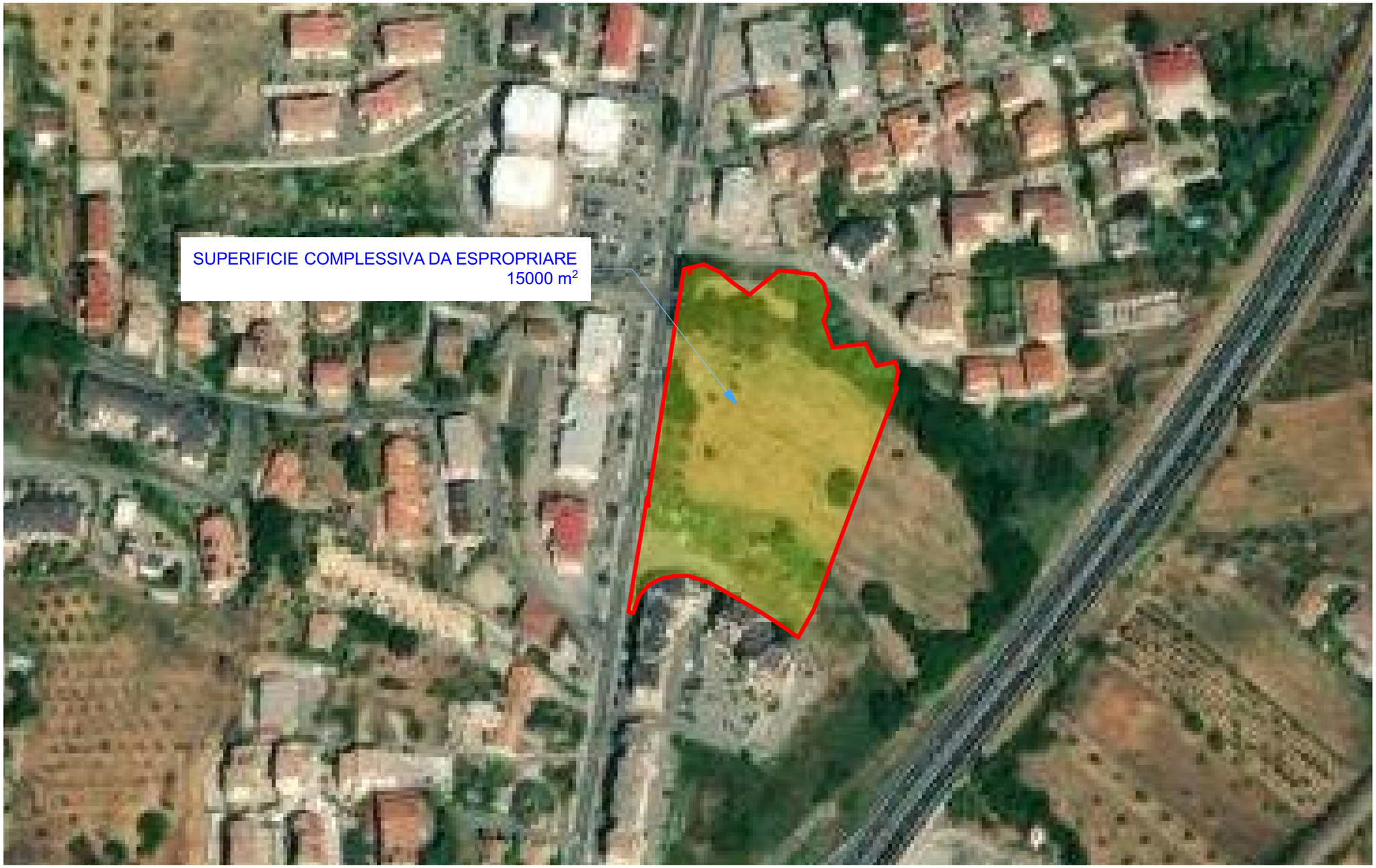
TABELLA DI SINTESI - ELENCO DITTE DEL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

NP	DITTA	Foglio	Partic.	Dest. Urb.	Superf. Espr. (m^2)	Valore €/m^2	Indennità Espr. (Euro)
1	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	74	620/a	FQ1	12860	25	€ 321 500,00
	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	74	777/a	FQ1	500	25	€ 12 500,00
	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	75	777/c	STRADA PRG (FQ1)	850	25	€ 21 250,00
	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	74	777/d	STRADA PRG (B3)	790	54	€ 42 660,00
	Indennità calcolata						*€ 397 910,00*
	Incremento dell'indennità calcolata del 10% per eventuale cessione volontaria (lett. a, comma 2, art. 45 del D.P.R. 327/2001)						***€ 39 791,00***
	INDENNITA' complessiva di espropriazione				*15000*	29,18	**€ 437 701,00**
	I.V.A. 22% (trattasi di società)						**€ 96 294,22**
	TOTALE INDENNITA' LORDA						**€ 533 995,22**
	Altre spese						
	Imposta di registro					9%	*€ 39 393,09*
	Imposte ipotecaria e catastali (50€+50€ per unità negoziale)						*€ 100,00*
	Spese varie (pubblicazione, contenziosi, atto, etc.)						*€ 40 000,00*
	TOTALE ALTRE SPESE						**€ 79 493,09**
	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE						**€ 613 488,31**

Progettista - C.S.P
Ing. Ulisse Smeriglio

Il R.U.P.
Ing. Massimiliano costanzo

Area da espropriare su ortofoto



Planimetria con indicazione dell'area da espropriare su ortofoto 1:2000

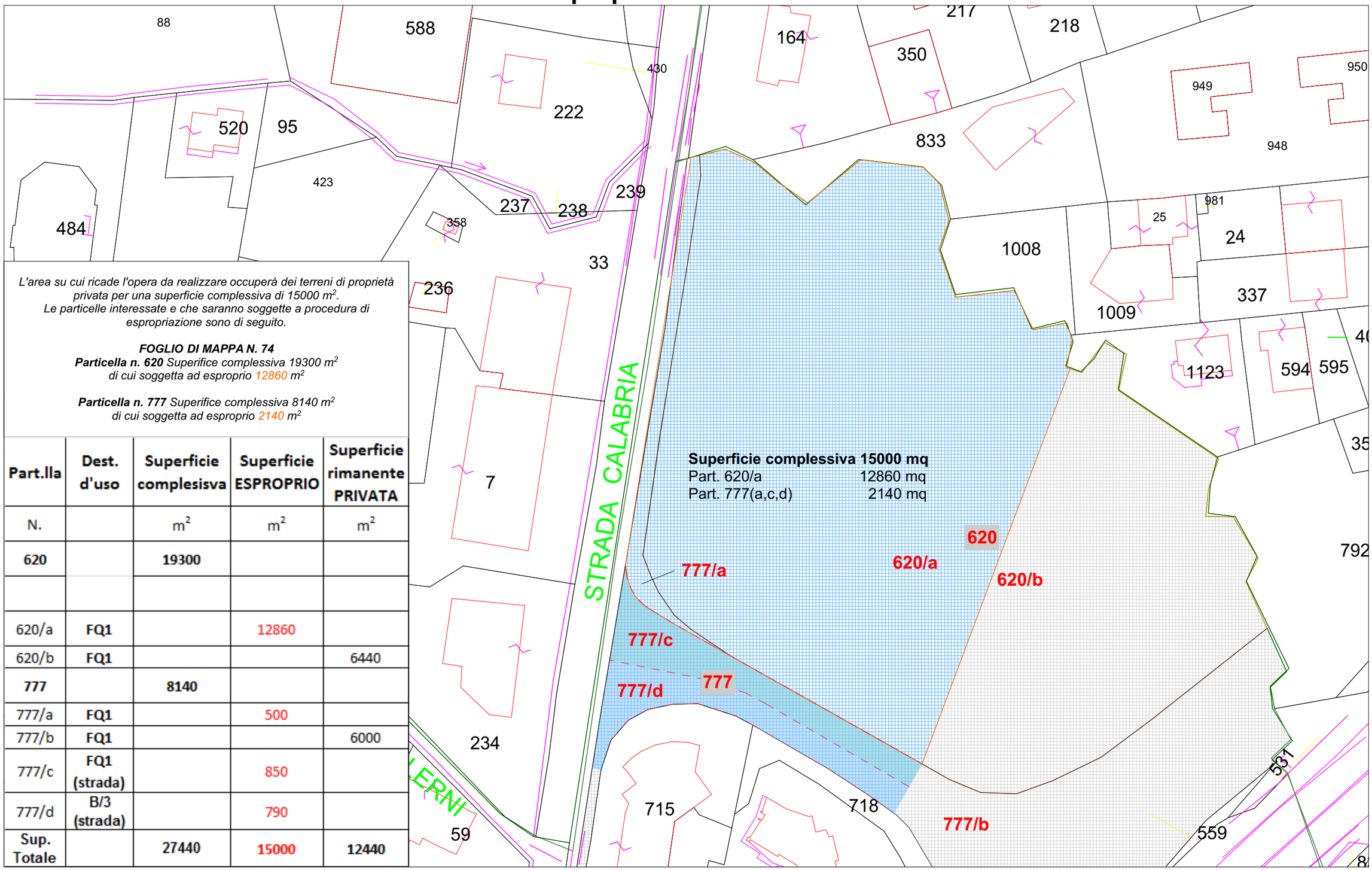
Area da espropriare su stralcio catastale

L'area su cui ricade l'opera da realizzare occuperà dei terreni di proprietà privata per una superficie complessiva di 15000 m².
Le particelle interessate e che saranno soggette a procedura di espropriazione sono di seguito.

FOGLIO DI MAPPA N. 74
Particella n. 620 *Superifice complessiva 19300 m²*
di cui soggetta ad esproprio 12860 m²

Particella n. 777 *Superifice complessiva 8140 m²*
di cui soggetta ad esproprio 2140 m²

Part.lla	Dest. d'uso	Superficie complesisva	Superficie ESPROPRIO	Superficie rimanente PRIVATA
N.		m²	m²	m²
620		**19300**		
620/a	**FQ1**		12860	
620/b	**FQ1**			6440
777		**8140**		
777/a	**FQ1**		500	
777/b	**FQ1**			6000
777/c	**FQ1 (strada)**		850	
777/d	**B/3 (strada)**		790	
Sup. Totale		**27440**	**15000**	**12440**



AREE DA ESPROPRIARE 1:1000

Vis. tel. esente per fini istituzionali

29-Dic-2020 10:21:7
Prot. n. T207064/2020

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MONTALTO UFFUGO
Foglio: 74

N=27300

E=-16200

2 Particelle: 620,777

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2020

Data: 29/12/2020 - Ora: 10.19.32 Fine

Visura n.: T206152 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)**
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 74 Particella: 620**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**74**	**620**		**-**	**FICHETO 1**	**1 93 00**		**Euro 119,61**	**Euro 69,77**	**FRAZIONAMENTO del 04/04/2005 protocollo n. CS0093364 in atti dal 04/04/2005 (n. 93364.1/2005)**
Notifica					**Partita**					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	03298160783*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/05/2014 Repertorio n.: 82499 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA		
	Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8836.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2020

Data: 29/12/2020 - Ora: 10.18.18 Fine

Visura n.: T205443 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)**
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 74 Particella: 777**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**74**	**777**		-	**FICHETO 1**	**81 40**		**Euro 50,45**	**Euro 29,43**	**VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/2014 protocollo n. CS0035284 in atti dal 03/03/2014 ISTANZA N. 29157/2014 (n. 492.1/2014)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di immobile: migliore precisazione di superficie-istanza n. 29157/2014 rif. fr 93364/2005 - 322036/2007 - 561373/2008 - tm 427773/2011.									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE 2014 S.R.L. con sede in MONTALTO UFFUGO	03298160783*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/05/2014 Repertorio n.: 82499 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA		
	Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8836.1/2014)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria