



DIREZIONE CENTRALE PROGRAMMAZIONE PROGETTAZIONE

PA 12/09

CORRIDOIO PLURIMODALE TIRRENICO - NORD EUROPA

ITINERARIO AGRIGENTO - CALTANISSETTA - A19

S.S. N° 640 "DI PORTO EMPEDOCLE"

AMMODERNAMENTO E ADEGUAMENTO ALLA CAT. B DEL D.M. 5.11.2001

Dal km 44+000 allo svincolo con l'A19

PROGETTO DEFINITIVO

Contraente Generale:



ESPROPRI - OCCUPAZIONE TEMPORANEA - SERVITU'
GENERALE

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Codice Unico Progetto (CUP) : F91B09000070001

Codice Elaborato:

PA12_09 - E 0 0 0 G E 2 1 7 A F 0 1 Z R E 0 0 1 D

Scala:

F						
E						
D	Settembre 2011	Aggiornamento progettuale	F. CARLI	V. PISCITELLI	M. LITI	P. PAGLINI
C	Agosto 2011	Revisione a seguito di incontri con il Committente	F. CARLI	V. PISCITELLI	M. LITI	P. PAGLINI
B	Luglio 2011	Revisione a seguito di incontri con il Committente	F. CARLI	V. PISCITELLI	M. LITI	P. PAGLINI
A	Aprile 2011	EMISSIONE	F. CARLI	V. PISCITELLI	M. LITI	P. PAGLINI
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	AUTORIZZATO

Responsabile del procedimento: Ing. MAURIZIO ARAMINI

Il Progettista:



Il Consulente Specialista:



Il Geologo:



Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progetto:



Direttore dei lavori:



INDICE

1. PREMESSA	2
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	3
3. METODOLOGIA.....	4
3.1. Piano particellare d'esproprio	4
3.2. Elenco ditte da espropriare	6
4. STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO	7
4.1. Aree non edificabili.....	7
4.2. Aree edificabili.....	8
4.3. Fabbricati	10
4.4. Manufatti vari, aree pertinenziali ed impianti speciali	11
4.5. Indennità Aggiuntive.....	12
4.6. Occupazione Temporanea	13
4.7. Indennità per beni non espropriati : Servitu'.....	13
5. RIEPILOGO INDENNITA' DI ESPROPRIO	15
5.1. Indennità per soprassuoli e danni indiretti	15
5.2. Deprezzamenti.....	15
5.3. Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio e Servitù.....	15
5.4. Spese.....	16
6. ALLEGATI.....	17
6.1. Tabelle Valori Aree Edificabili.....	18
6.2. Tabelle Valori Mercato Immobiliare	22
7. RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI.....	28

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i>	<i>TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>2011</i>
<i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di	<i>Pagina 1 di 28</i>
	esproprio	

1. PREMESSA

La presente relazione è stata prodotta nell'ambito della progettazione dei lavori per il "Corridoio Plurimodale Tirrenico – Nord Europa / Itinerario Agrigento – Caltanissetta – A19 / S.S.640 "di Porto Empedocle" – Ammodernamento e adeguamento alla cat.B del D.M. 5.11.2011 dal km 44+000 allo svincolo con la A19.", per ottemperare a quanto prescritto nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Saranno illustrati i criteri adottati per l'individuazione della fascia di esproprio ad integrazione di quella già prevista e inserita negli elaborati allegati alla Delibera CIPE n 37/09 del 26/12/2009 di dichiarazione di Pubblica Utilità.

Le maggiori aree da acquisire sono scaturite a seguito dell'inserimento nelle mappe catastali, aggiornate e georeferenziate, del progetto esecutivo, delle aree scelte come deposito materiali, per la sistemazione della viabilità esistente o di corsi d'acqua e per l'occupazione temporanea di aree nelle quali prevedere la viabilità necessaria all'esecuzione dei lavori e per l'esercizio dei cantieri di lavoro.

Le aree necessarie ricadono in 5 Comuni: due in provincia di Enna (Villarosa , Enna) e 3 nella provincia di Caltanissetta (Santa Caterina di Villamosa, Serradifalco, Caltanissetta).

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i>	<i>TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>2011</i>
<i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di	<i>Pagina 2 di 28</i>
	esproprio	

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura espropriativa e il calcolo delle indennità di esproprio sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n.327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n.302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n.244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n.108 del 10 Giugno 2011.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 3 di 28</i>

3. METODOLOGIA

3.1. Piano particellare d'esproprio

Il Piano particellare di esproprio è stato redatto in conformità alle disposizioni e procedure applicative indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto e nell'allegato NG06 "Procedura concernente criteri di redazione degli elaborati espropriativi e modalità di gestione delle attività espropriative".

L'iter procedurale seguito può essere così riassunto:

- Individuazione ed acquisizione dei Fogli Catastali in formato raster ricadenti nell'area oggetto di intervento presso l'Agenzia del Territorio di competenza;
- Georeferenziazione della cartografia catastali;
- Sovrapposizione del progetto esecutivo sulla cartografia catastale;
- Verifica dei fogli catastali ed eventuale aggiornamento ed integrazione dei manufatti di recente accatastamento ma ancora non inseriti in mappa;
- Definizione della fascia di esproprio così come definita come definita all'art.33 D.P.R. 554/99 di cui ai "Criteri per la redazione degli elaborati espropriativi" esplicitate nel prontuario "Procedure Applicative Anas" lettera E.1 secondo le indicazioni di seguito riportate:
 - 1) In trincea: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 3,00 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
 - 2) In rilevato: ciglio scarpata ampliato dell'ingombro del fosso di guardia aumentato di mt. 3,00 per la posizione della recinzione e ulteriore mt. 1,00 per la collocazione del termine lapideo di delimitazione della proprietà;
 - 3) Nei tratti con viadotto inferiore a ml. 20 di altezza la linea di esproprio è stata posta a ml. 2,00 dalla loro proiezione a terra;
 - 4) Nei tratti con viadotto tra ml. 20 e 30 di altezza la linea di esproprio è stata posta a ml. 3,00 dalla loro proiezione a terra;
 - 5) Per le gallerie artificiali la linea di esproprio è stata posta a ml. 10,00 dal massimo ingombro;
 - 6) Per le gallerie naturali la linea di esproprio è stata posta a ml. 10,00 dal massimo ingombro per ml. 10,00 oltre l'imbocco.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i>	<i>TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>2011</i>
<i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di	<i>Pagina 4 di 28</i>
	esproprio	

- Vettorializzazione delle particelle catastali interessate dalla fascia di esproprio e di occupazione;
- Attribuzione di numero progressivo delle particelle interessate dall'esproprio e dall'occupazione temporanea.

Le aree di esproprio previste in progetto ricadono nei Comuni di Caltanissetta, Serradifalco, Santa Caterina di Villamosa, Enna, Villarosa.

Nell'area di ingombro dell'infrastruttura di progetto sono state differenziate, con campiture di colore diverso, le aree di nuova occupazione (da assoggettare ad esproprio) e le aree di sedime dell'infrastruttura esistente (da non assoggettare ad esproprio).

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 5 di 28</i>

3.2. Elenco ditte da espropriare

Nel Piano particellare grafico redatto come sopra indicato, sono state individuate le particelle da espropriare, da asservire e da destinare ad occupazione temporanea.

Per ognuna si è proceduto come di seguito riportato:

- aggiornamento delle visure presso l'agenzia del Territorio al fine di ottenere tutti i riferimenti catastali: comune, foglio, particella, ditta intestataria catastale, qualità e classe del terreno, reddito dominicale ed agrario;

- accertamento presso i Comuni di competenza della destinazione urbanistica delle aree mediante richiesta e successivo rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;

- redazione report fotografico per fabbricati e manufatti.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 6 di 28</i>

4. STIMA DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

La determinazione dell'indennità di esproprio è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, art. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. e i..

In particolare:

4.1. Aree non edificabili

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n.108 del 10 giugno 2011, che ha reso incostituzionale l'art.40 ai comma 1 e 2, tramite i quali l'indennità di esproprio era determinata in funzione dei Valori Agricoli Medi (VAM), l'indennità definitiva è stata determinata in base al valore unitario del terreno e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Allo scopo di determinare i valori unitari dei terreni oggetto di esproprio si sono effettuate indagini di mercato in sito.

Le aree interessate sono state raggruppate in macro zone sulla base di caratteristiche omogenee come:

- esposizione;
- potenzialità agricola;
- posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;
- morfologia del terreno;
- vicinanza alle infrastrutture viarie.

Lungo il tracciato esiste un vivaio, per tale area da espropriare, si è fatto riferimento al valore di mercato scaturito da indagini in loco e risultato pari a 7,399 €/mq al quale andrà aggiunto il valore del soprassuolo.

Di seguito tabella riepilogativa dei valori adottati distinti per macro zone:

	macro- zona	Valore unitario (€/mq)
1	Da inizio lotto al Km 1+700	2,00
2	Dal Km 1+700 al Km 2+700	1,20
3	Dal Km 2+700 al Km 4+200	0,80
4	Dal Km 4+200 al Km 11+000	1,50

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 7 di 28</i>

5	Dal Km 11+000 al Km 17+000	5,00
6	Dal Km 17+000 al Km 19+000	0,80
7	Dal Km 19+000 al Km 22+600	1,20
8	Dal Km 22+600 allo Svincolo A19	1,00

Di seguito tabella riepilogativa delle indennità di esproprio distinte per Comune:

Comune	Superficie (mq)	Indennità €
CALTANISSETTA	1.076.787,00	2.153.574,00
SERRADIFALCO	23.342,00	46.684,00
ENNA	47.107,00	94.214,00
S.CATERINA VILLARMOsa	192.632,00	385.264,00
VILLAROSA	198.834,00	397.668,00
TOTALE	1.538.702,00	3.077.404,00

4.2. Aree edificabili

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art.37 del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Nei casi in cui sarà concluso l'accordo di cessione, o quando esso non sarà concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità sarà aumentata del 10 per cento, tale somma è stata prevista tra le spese per espropriazione.

La valutazione della edificabilità dell'area è stata condotta in ragione a quanto disposto all'art. 37 commi 3°, 4°, 5° e 6°.

Di seguito si riportano i valori adottati distinti per Comune e zona P.R.G.; si specifica che i terreni edificabili ricadono solo nei Comuni di Caltanissetta e Serradifalco, le aree interessate da espropri nei Comuni di S. Caterina di Villarmosa, Enna e Villarosa ricadono in zona agricola.

Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 8 di 28

Comune di Caltanissetta

Per la valutazione del valore di mercato unitario delle aree edificabili, si è fatto riferimento ai valori medi convenzionali ai fini I.C.I. anno 2009 emessi dal Comune di Caltanissetta

Zona P.R.G.	Fascia	Vm [€/m ²]
C1	3 [^]	20,00
D1	4 [^]	15,00
F11 – attrezzature ed impianti		15,00
Corti di fabbricati		10% del valore del costruito

Comune di Serradifalco

Per la valutazione del valore di mercato unitario delle aree edificabili ricadenti nel Comune di Serradifalco questi non ha ancora attuato una propria valutazione ai fini di cui all'art.5 – comma 5 – del D.Lgs. n. 504 del 30 Dicembre 1992.

Le aree oggetto di valutazione ricadono all'interno del Consorzio A.S.I. pertanto considerando che:

- il Comune di Caltanissetta con Determina sindacale n.29 del 28/04/2008 ha determinato il valore unitario di cui sopra, per le zone D1 poste ai lati della S.S.640 dallo svincolo Caltanissetta – Gela fino a C.da Grotticelle pari a €/mq 15,00 e per la zona D1 di C.da Favarella pari a €/mq 10,00;
- l'Assessore Regionale all'Industria, con Decreto n.55 del 30/04/2009 ha determinato un prezzo di vendita di terreni industriali nell'ambito del Consorzio A.S.I. di Caltanissetta di €/mq 12,00;

si è attribuito un valore unitario di €/mq 15,00 per tali aree del Comune di Serradifalco ricadenti in area A.S.I..

Zona P.R.G.	Vm [€/m ²]
D2 - D3 – D4	15,00
Zone di recupero	15,00

Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 9 di 28

Verde pubblico	15,00
Servizi	10,00
P1 parcheggi e superfici	15,00

Maggiorazione Indennità per area edificabile utilizzata ad usi agricoli

Per dette aree è stata prevista, conformemente all'art. 37, 9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o partecipante.

Di seguito tabella riepilogativa delle indennità di esproprio distinte per Comune dedotte dagli elenchi ditte:

Comune	Superficie (mq)	Indennità €
CALTANISSETTA	120.153,00	1.526.280,00
SERRADIFALCO	205.328,00	2.907.837,00
TOTALE	325.481,00	4.434.117,00

4.3. Fabbricati

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale come espresso dall'art.38 comma 1 del D.P.R. 327/2001.

In caso di costruzione eseguita senza la necessaria legittimità urbanistica, l'indennità sarà determinata sulla base della sola area di sedime, ovvero tenendo conto della sola parte della costruzione realizzata legittimamente, in rispetto a quanto previsto dall'art.38 comma 2 del D.P.R. 327/200.

Al fine di determinare il valore venale degli immobili da espropriare si sono effettuate delle analisi comparative con fabbricati vicini, deducendo il più probabile valore di mercato degli stessi.

Dette analisi sono state comparate con i dati risultanti dalla Banca Dati presso l'Agenzia del Territorio della provincia interessata, pubblicati sul sito internet www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare.

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 10 di 28

A tal fine si sono verificati i valori minimi e massimi tabellati in funzione delle zone ove ricade l'immobile, ed in mancanza, di zone limitrofe con similari caratteristiche di mercato.

I valori tabellari sono stati corretti, in funzione delle specifiche caratteristiche dei fabbricati.

Si è tenuto altresì conto, nella determinazione totale della indennità di esproprio, anche di immobili e manufatti non risultanti dai fogli catastali ma che, a seguito di sopralluogo, risultano presenti di fatto all'interno della fascia di esproprio.

Per le corti dei fabbricati e per le particelle la cui qualità è "Ente urbano" è stato utilizzato un valore di mercato pari al 10% del valore del costruito.

Le stime definitive di ogni singolo immobile e manufatto saranno redatte a seguito dei sopralluoghi predisposti durante gli stati di consistenza e immissione in possesso, saranno quindi suscettibili di possibili variazioni.

Di seguito tabella riepilogativa distinta per Comuni estratta dall'elaborato di valutazione "Schede fabbricati":

Comune	Indennità €
CALTANISSETTA	4.695.295,00
SERRADIFALCO	1.912.000,00
ENNA	50.000,00
TOTALE	6.657.295,00

4.4. Manufatti vari, aree pertinenziali ed impianti speciali

Come fatto per i fabbricati, così per i manufatti costituenti autonomi elementi funzionali, quali aree commerciali all'aperto, spiazzi di deposito materiale, impianti sportivi, pertinenze di civili abitazioni e/o villini come tettoie per parcheggio, piscine, aree esterne attrezzate si è provveduto a stimare il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda gli impianti produttivi anche se ricadenti in zona agricola, anche questi sono valutati in base al valore di mercato purchè posseggano una specifica connotazione produttiva non ordinaria e non la semplice caratterizzazione agricola delle essenze vegetali impiantate, benché di pregio.

Questo criterio è stato adottato in particolare per gli impianti ortofloro-vivaistici coperti, le serre, i manufatti di assemblaggio, trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 11 di 28</i>

all'aperto, i laghetti collinari e le connesse strutture di presa e/o pompaggio, gli spiazzi esterni di lavorazione di industrie agrarie come cantine, oleifici ove si prevede l'abbattimento di attrezzature produttive come pese, silos di deposito, aree stoccaggio all'aperte ed in genere strutture direttamente collegate alla funzione industriale/commerciale della attività insediata in area agricola.

Per le corti e le aree di pertinenza di fabbricati ricadenti in area edificabile e per le particelle la cui qualità è "Ente urbano" è stato utilizzato un valore di mercato pari al 10% del valore del costruito.

Per le corti e le aree di pertinenza di fabbricati ricadenti in area agricola è stato utilizzato un valore pari a 10 €/mq, mentre per le corti di fabbricati di civile abitazione sempre ricadenti in area agricola, giardini è stato utilizzato un valore di 30 €/mq, pari a circa il 4% del valore del costruito.

Come per i fabbricati le stime definitive di ogni singolo manufatto, pertinenze e impianto produttivo saranno redatte a seguito dei sopralluoghi predisposti in conformità all'art.15 del D.P.R. 327/2001.

Descrizione	Indennità €
Corti e aree pertinenziali aree agricole	665.670,00
Corti e aree pertinenziali aree edificabili	1.966.945,00
TOTALE	2.632.615,00

4.5. Indennità Aggiuntive

E' stata prevista inoltre la maggiorazione della indennità dovuta a coltivatore diretto, fit-tavolo, mezzadro o partecipante, calcolata sulla base dei valori agricoli medi della zona agraria in cui ricadono gli immobili.

Secondo quanto stabilito dall'art. 45 del D.P.R. 327/2001, in caso di conclusione di accordo per cessione volontaria si sono applicate le seguenti maggiorazioni:

- a) per aree edificabili una maggiorazione del 10%;
- b) per aree non edificabili, è stata prevista la maggiorazione del 50%
- d) per aree agricole coltivate direttamente dal proprietario, è stata valutata la indennità totale moltiplicando per 3 l'importo della indennità di base per aree agricole.

Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 12 di 28

e) in riferimento a quanto disposto dagli artt. 40 e 42 del D.P.R. 327/2001 e non conoscendo l'incidenza delle ditte concordatarie e dei coltivatori diretti, si è considerata una percentuale del 75% di coltivatori diretti e una percentuale del 25% di coloni e affittuari

In particolare:

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria – art.45 D.Lgs. 302 del 27/12/2002

Indennità aree agricole + 10% Indennità aree edificabili = € 4.383.180,20

Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti – art.40 D.Lgs. 302 del 27/12/2002

3/4 (Indennità aree agricole + superficie aree edificabili x V.V.) = € 2.918.037,00

Indennità aggiuntiva per coloni e affittuari – art.42 D.Lgs. 302 del 27/12/2002

1/4 (Indennità aree agricole + superficie aree edificabili x V.V.) = € 972.679,00

4.6. Occupazione Temporanea

Per l'occupazione temporanea, in conformità a quanto disposto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001, si è prevista una indennità pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione, del valore calcolato in caso di esproprio dell'area, stimando una durata media delle occupazioni pari a 48 mesi.

Indennità occupazione d'urgenza:

1/12 x 48 mesi x Indennità aree agricole = € 1.025.801,33

4.7. Indennità per beni non espropriati : Servitù'

Per la apposizione di servitù passive sui fondi interessati, si è valutata, in rispetto all'art. 44 del D.P.R. 327/2001, una indennità pari alla permanente riduzione del valore del fondo.

Si è considerata l'imposizione di servitù al di sopra di tutte le gallerie naturali, ed in particolare anche per tutta l'estensione della galleria Caltanissetta anche se si arriva a quote di

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 13 di 28

ricoprimento di circa 100 m in quanto entriamo in un'area fortemente urbanizzata.

Mentre non è stata valutata alcuna indennità per le servitù che non arrecano incomodi ai fondi serventi, (scoli superficiali di acque etc..) essendo previste tutte le opportune opere per evitare danni ai fondi limitrofi.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 14 di 28</i>

5. RIEPILOGO INDENNITA' DI ESPROPRIO

Il Quadro Riepilogativo dell'indennità di esproprio è stato redatto in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 8 Giugno 2001 n.327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità e s.s.m. e i..

Il calcolo delle indennità di esproprio calcolate come sopra esposto sono sviluppati negli allegati "elenco ditte".

Tutti i coefficienti di stima assunti nel quadro riepilogativo rientrano nel range disposto dalla Direzione Generale Anas.

5.1. Indennità per soprassuoli e danni indiretti

Da sopralluogo e indagine dei luoghi si è stimata l'indennità dei danni di soprassuolo per piazzali, recinzioni, cancelli; a questa è stata aggiunta la stima dei danni indiretti che vengono causati alle aree agricole ed edificabili oggetto di esproprio.

Per tali aree si è ritenuto congruo assumere un coefficiente pari al 20% dell'indennità base di esproprio al fine di valutare tali danni indiretti oltre a quanto evidenziato negli elenchi ditte.

5.2. Deprezzamenti

In riferimento a quanto disposto dall'art.33 del D.P.R. 327/2001 si è tenuto conto del deprezzamento causato, a seguito esproprio parziale di un bene unitario, alle aree rimanenti.

Di tale deprezzamento si è tenuto conto solo per quanto riguarda le aree edificabili essendo queste maggiormente penalizzate a causa di una ridotta potenziale edificabilità del terreno:

$$0.60 \times \text{Indennità aree edificabili} = 0.60 \times (1.526.580,00 + 2.955.0877,00 + 1.968.695,00) \\ = \text{€ } 3.870.217,20$$

5.3. Occupazione temporanea non preordinata all'esproprio e Servitù

Dalla redazione del progetto esecutivo relativamente alla cantierizzazione, sono scaturite e ben individuate le aree oggetto di occupazione temporanea; per tali aree si è redatto un elenco ditte in modo da determinare in modo puntuale la relativa indennità calcolata in base agli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001 su una base temporale di 48 mesi.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 15 di 28</i>

Come già indicato al punto 4.6 la servitù è stata posta in corrispondenza di tutte le gallerie naturali per una distanza dall'ingombro planimetrico di 10.00 m da ambo i lati come evidenziato nel piano particellare grafico.

5.4. Spese

Per gli oneri di notifica, pubblicazione, registrazione e trascrizione dei decreti , spese notarili per gli atti di cessione si è effettuata una stima degli oneri in base a quanto richiesto dalle Agenzie delle Entrate.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 16 di 28</i>

6. ALLEGATI

Per la definizione degli espropri sono stati redatti, a corredo della presente relazione metodologica descrittiva, i seguenti elaborati ai quali si rimanda:

- Piano particellare di esproprio con tavole distinte per aree soggette ad esproprio, occupazione temporanea, servitù in scala 1:2000 su base catastale, ortofoto e P.R.G.
- Elenco Ditte distinto per Comune (Caltanissetta, Serradifalco, S.Caterina di Villarmosa, Villarosa, Enna) e per aree soggette ad esproprio, occupazione temporanea e servitù;
- Schede di visure catastali distinte per Comune (Caltanissetta, Serradifalco, S.Caterina di Villarmosa, Villarosa, Enna)
- Schede e stima fabbricati da espropriare distinto per Comune (Caltanissetta, Serradifalco, Enna)

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 17 di 28</i>

6.1. Tabelle Valori Aree Edificabili

Di seguito si riportano le Tabelle dei valori per le aree edificabili ricadenti nel Comune di Caltanissetta.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 18 di 28</i>

VALORI AREE FABBRICABILI

ICI

2009

IL SINDACO

Visto il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 che disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili;
Considerato che la variante al piano regolatore generale del Comune di Caltanissetta, è risultata già efficace dalla data del 11 novembre 2004 ed è stata approvata definitivamente con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 19.07.2005;
visto il regolamento comunale sull'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili
Vista la determina sindacale n. 61 del 19 ottobre 2006 con al quale è stata costituita la Commissione Comunale per la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;
Vista la determina sindacale n. 29 del 28 aprile 2008 con la quale sono stati stabiliti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2009;

AVVISA

che i valori medi convenzionali delle aree fabbricabili, per ciascuna zona del piano regolatore generale, del territorio del Comune di Caltanissetta sono stabiliti nel modo seguente.

Zone B1 – 7,0 mc/mq (ex residenziale intensiva – località principali: Viale della Regione, Viale Trieste, Via N. Colajanni)

Valore unitario: 500,00 € per metro quadro.

Zone B2.1 e B2.2 – 4,5 mc/mq (ex residenziale semintensiva – località principali: Via F. Paladini, Via A. Valenti, Via San Giovanni Bosco, Quartiere San Luca)

Valore unitario: 225,00 € per metro quadro

Zone B2.3 – 3,0 mc/mq (località principale: zona "Pinzelli")

Valore unitario: 150,00 € per metro quadro

Zone B2.4 – 1,5 mc/mq (località principale: zona "Stazzone")

Valore unitario: 45,00 € per metro quadro.

Zone B4 – 4,5 mc/mq (località "Villaggio Santa Barbara")

Valore unitario: 60,00 € per metro quadro.

Zone B5 – \leq 3,0 mc/mq – indice medio 2,5 (località centrali: ad es. zona di Via Filippo Turati etc.)

Valore unitario: 150,00 € per metro quadro.

Zone B5 – 2,5 mc/mq (località periferica: ad es. Via Xiboli, Via Salvatore Averna etc.)

Valore unitario: 115,00 € per metro quadro.

Zone Br – 1,5 mq/mq (Aree edificabili disponibili all'interno dei borghi rurali es. Cozzo di Naro, Prestianni, Borgo Petilia)

Valore unitario: 10,00 € per metro quadro

Zone C1 e C2 – indice territoriale 0,20 mc/mq – indice fondiario 0,25 mc/mq – Edilizia rada esistente e da completare:

- **1^ Fascia: Valore unitario: 30,00 € per metro quadro:** Le zone C1 e C2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. a valle della via Luigi Monaco, compreso la via Due Fontane sino alla SS 640, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **2^ Fascia: Valore unitario: 25,00 € per metro quadro:** Le zone C1 e C2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. a monte della Via Luigi Monaco (contrada

Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 19 di 28

Sant'Elia) e a valle della SS 640 sino alle vie G. Costa, Romita e strada ferrata (contrada Balate Pinzelli), a monte e a valle della via di Santo Spirito, a monte della via San Giovanni Bosco (contrada Firrio-S. Anna), evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;

- **3^ Fascia: Valore unitario: 20,00 € per metro quadro:** Tutte le altre zone C1 e C2 della variante generale di revisione del P.R.G. non comprese nelle predette fasce 1^ e 2^ ;

Zone C3 – 2,5 mc/mq (località Villaggio Santa Barbara – tipologia edilizia alloggi popolari)
Valore unitario: 50,00 € per metro quadro.

Zone Cr – 1,5 mc/mq (località principali: Prestianni, Borgo Petilia, etc.)
Valore unitario: 7,50 € per metro quadro.

Zone D1 – Zone commerciali e produttive esistenti e da completare

- **1^ Fascia: Valore unitario: 65,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G.nella parte iniziale di via L. Monaco, via Due Fontane e via Costa, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **2^ Fascia: Valore unitario: 35,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G.nella parte a valle della SS.640, accanto alla via Concetto Marchesi e lungo la via Due Fontane, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **3^ Fascia: Valore unitario: 20,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. non facenti parte delle altre fasce individuate con apposite planimetrie;
- **4^ Fascia: Valore unitario: 15,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G.ai lati della SS.640, a partire dallo svincolo per la Caltanissetta-Gela e fino a C.da Grotticelle, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **5^ Fascia: Valore unitario: 10,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. nella C.da Favarella, Abbazia Santuzza, Terrapelata e Tucarbo, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune.

Zone D2 – Zone per la piccola industria ed artigianato

- **1^ Fascia: Valore unitario: 13,00 € per metro quadro:** Le zone D2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. in C.da Appannati, in prossimità della stazione di Caltanissetta – Xirbi, interessate da piano esecutivo approvato unitamente alla variante generale, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **2^ Fascia: Valore unitario: 10,00 € per metro quadro:** Le zone D2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. non facenti parte della prima fascia.

Zone D3 – 2,0 mc/mq (Zone: Foro Boario, etc.)

Valore unitario: 20,00 € per metro quadro.

Zone D4 – 2,0 mc/mq (Fascia di area edificabile lungo la direttrice della SS 640 in prossimità dell'Hotel Ventura, Villa Ascione, etc.)

Valore unitario: 15,00 € per metro quadro.

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre 2011</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i> <i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 20 di 28</i>

Zone delle Aree edificabili Industriali ricadenti all'interno del Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale

Valore di cessione stabilito dall'Assessorato Regionale all'Industria con D.A. del 19.03.2001 pari a € 2,66 mc/mq

Inoltre per tutte le aree destinate ad attrezzature soggette ad esproprio (aree titolate S, I, P1, P2, P3, V2, V3, F1, F3, F4, F7, F11, F12, F13, F14 suscettibili eventualmente anche di edificazione privata) si determina il valore convenzionale in misura pari alla metà del valore delle aree edificabili limitrofe, non soggette a vincoli. **La zona F8 con indice 3 mc/mq** per la sua natura commerciale va assimilata ai valori della zona D1, e tenuto conto dei vincoli, assume **valore unitario di 40 €/mq**.

Si comunica che per tutte le zone soggette a pianificazione esecutiva, a decorrere dalla data di approvazione del relativo piano da parte del Comune con deliberazione consiliare, i valori unitari come sopra determinati devono intendersi **incrementati automaticamente in misura pari al 30%**. Si invitano i contribuenti possessori di aree fabbricabili ad inviare all'ufficio tributi, qualora non avessero presentato ancora alcuna comunicazione, la dichiarazione ICI relativa alle aree edificabili di proprietà entro il termine della dichiarazione dei redditi.

Per ricevere informazioni in merito alla destinazione urbanistica dei terreni di proprietà i cittadini potranno recarsi, muniti di estratto di mappa catastale, presso gli uffici della Direzione Pianificazione Urbanistica siti in via Gradinata Duca degli Abruzzi accanto alla Chiesa di San Francesco, nei giorni dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9 alle ore 13.

Caltanissetta, 30.04.2009

IL SINDACO
Dott. Salvatore Messana

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 ZRE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i>	<i>TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>2011</i>
<i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	<i>Pagina 21 di 28</i>

6.2. Tabelle Valori Mercato Immobiliare

Di seguito si riportano le Tabelle dei valori immobiliari di mercato pubblicate dall'Agenzia del Territorio per i comuni interessati nelle fasce e zone oggetto di intervento e i valori delle aree edificabili elaborati dal Comune di Caltanissetta e Serradifalco

- lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona
- il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie netta (n) ovvero lorda (l)
- il valore di locazione è espresso in euro/mq per mese riferito alla superficie netta (n) ovvero lorda (l)
- la presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di rettifica.
- per le tipologie box, posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- per la tipologia negozi il giudizio o/ n /s è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Comune di Caltanissetta

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2 Provincia: CALTANISSETTA Comune: CALTANISSETTA Fascia/zona: Suburbana/VIA DUE FONTANE, C/DE : S.ELIA, S.FILIPPO NERI, BABAURRA, NISCIMA, COZZO DI NARO Codice di zona: E5 Microzona catastale n.: 9 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	560	740	L	2,4	3,2	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 22 di 28

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Suburbana/VIA DUE FONTANE, C/DE : S.ELIA, S.FILIPPO NERI, BABAURRA, NISCIMA, COZZO DI NARO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	920	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	810	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	520	760	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1100	L	1,9	2,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Suburbana/C/DA GROTTICELLI(SCALO FERROVIARIO DI SAN CATALDO)

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	385	445	L	1,8	2,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	345	445	L	1,6	2,4	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 23 di 28

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Suburbana/C/DA GROTTICELLI(SCALO FERROVIARIO DI SAN CATALDO)

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	435	L	1,3	1,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Suburbana/C/DA GROTTICELLI(SCALO FERROVIARIO DI SAN CATALDO)

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	610	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	530	780	L	1,1	1,6	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 24 di 28

Comune di Serradifalco

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2
Provincia: CALTANISSETTA
Comune: SERRADIFALCO
Fascia/zona: Periferica/VIA DELLA REGIONE SICILIANA(PARTE), VIA PADRE INGRAO, VIA PAPA GIOVANNI XXIII
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	510	740	L	2,2	3,2	L

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2
Provincia: CALTANISSETTA
Comune: SERRADIFALCO
Fascia/zona: Periferica/VIA DELLA REGIONE SICILIANA(PARTE), VIA PADRE INGRAO, VIA PAPA GIOVANNI XXIII
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	415	630	L	1,7	2,5	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 25 di 28

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: SERRADIFALCO

Fascia/zona: Periferica/VIA DELLA REGIONE SICILIANA(PARTE), VIA PADRE INGRANO, VIA PAPA GIOVANNI XXIII

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	940	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	690	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	380	560	L	1,2	1,8	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 26 di 28

Comune di Enna

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Suburbana/LAGO PERGUSA-ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1400	L	4,6	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	800	1000	L	3,3	4,6	L
Autorimesse	NORMALE	400	500	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	400	500	L	1,8	2,3	L
Ville e Villini	OTTIMO	1500	2000	L	6,9	9,2	L

Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D	Titolo: ESPROPRI-OCUPAZIONE TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE	Data: Settembre 2011
Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di Esproprio.doc	Relazione Giustificativa delle indennità di esproprio	Pagina 27 di 28

7. RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI

<i>Cod. elab.:GE217 AF01 Z RE001_D</i>	<i>Titolo: ESPROPRI-OCCUPAZIONE</i>	<i>Data: Settembre</i>
<i>Nome file Relazione Giustificativa delle indennità di</i>	<i>TEMPORANEA-SERVITU'- GENERALE</i>	<i>2011</i>
<i>Esproprio.doc</i>	Relazione Giustificativa delle indennità di	<i>Pagina 28 di 28</i>
	esproprio	

RIEPILOGO CONTO ECONOMICO ESPROPRI						
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef.	TOT.PARZ.	TOTALE	
I. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole:	a1) V.V. x superficie Comune di Caltanissetta mq.1.076.787,00 V.V. medio €/mq 2,000		€ 2.153.574,00	
			a1) V.V. x superficie Comune di Serradifalco mq. 23.342,00 V.V. medio €/mq 2,000		€ 46.684,00	
			a1) V.V. x superficie Comune di Enna mq. 47.107,00 V.V. medio €/mq 2,000		€ 94.214,00	
			a1) V.V. x superficie Comune di S.Caterina di Villamosa mq.192.632,00 medio €/mq 2,000	v.v.	€ 385.264,00	
			a1) V.V. x superficie Comune di Villamosa mq.198.834,00 V.V. medio €/mq 2,000		€ 397.668,00	€ 3.077.404,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U.	a2) Valore venale Comune di Caltanissetta superficie mq. 120.153,00		€ 1.526.280,00	
			a2) Valore venale Comune di Serradifalco superficie mq.205.328,00		€ 2.907.837,00	€ 4.434.117,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima fabbricati		€ 6.657.295,00	
			a3) Stima corti e aree pertinenziali ricadenti in aree agricole		€ 665.670,00	
			a3) Stima corti e aree pertinenziali ricadenti in aree edificabili		€ 1.966.945,00	
		Indennità base = a1+a2+a3		€ 16.801.431,00		
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 T.U. L. 244/07	Su a1+ (10% a2)	1,000	€ 4.383.180,20	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 Indennità a1 e (a2 solo superficie)x V.V.)	1,000	€ 2.918.037,00	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 Indennità a1 e (a2 solo superficie)x V.V.)	1,000	€ 972.679,00	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22 bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base aree agricole x N (4 anni)	0,333	€ 1.025.801,33	
f	Indennità per soprassuoli e danni indiretti	valutazione forfetaria	Stima e Indennità base aree agricole e edificabili x 0,20	0,200	€ 3.852.967,80	€ -
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Indennità base aree edificabili x 0,60	0,600	€ 3.840.637,20	
h	Servitù		Stima Indennità		€ 1.275.140,21	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		Indennità base aree agricole x 10%	0,100	€ 307.740,40	
					TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 35.377.614,14
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione Temporanea	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T (4 anni)	Stima Indennità		€ 392.670,99	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U						
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 0.20	0,200	€ 4.717.015,22	
					TOTALE INDENNITA'	€ 40.487.300,35
4. INTERESSI						
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 1	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente	0,050	€ 1.768.880,71	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.	Stima Indennità		€ 250.000,00	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Stima Indennità		€ 1.000.000,00	
c	IVA sui fabbricati di proprietà di società	Valore I.V.A. 21%	Importo fabbricati € 2.044.850,00 x 21%		€ 429.418,50	
					TOTALE INTERESSI E SPESE	€ 3.448.299,21
					TOTALE GENERALE ESPROPRI	€ 43.935.599,56
N.B.:	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					