

Asse stradale di collegamento tra gli svincoli di Prato Est e Prato Ovest – "Declassata di Prato"
Raddoppio di Viale Leonardo da Vinci nel tratto compreso tra Via Marx e Via Nenni mediante la realizzazione di un sottopasso

PROGETTO DEFINITIVO

COD. FI463

PROGETTAZIONE: RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO PROGETTISTI		MANDATARIA: 	MANDANTI:  POLITECNICA BUILDING FOR HUMANS	MATILDI+PARTNERS
IL RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE: Ing. Andrea Renso – TECHNITAL Ordine Ingegneri Provincia di Verona n. A2413		IL PROGETTISTA: GRUPPO DI PROGETTAZIONE: COORDINAMENTO PROGETTAZIONE, PROGETTAZIONE STRADALE, GEOTECNICA ED OPERE IN SOTTERRANEO: Ing. Marcello Mancone – POLITECNICA ordine ingegneri Provincia di Firenze n.5723		
IL GEOLOGO: Geol. Pietro Accolti Gil – POLITECNICA Ordine Geologi Regione Toscana n° 728		STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE: Arch. Paola Gabrielli – POLITECNICA ordine Architetti Provincia di Bologna n. 2921		
IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE: Ing. Marcello Mancone – POLITECNICA ordine ingegneri Provincia di Firenze n.5723		CANTIERIZZAZIONE E FASI ESECUTIVE: Ing. Alessio Gori – POLITECNICA ordine ingegneri Provincia di Firenze n.5969		
VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO: Ing. Raffaele Franco Carso		IDROLOGIA ED IDRAULICA: Ing. Alessandro Cecchelli – POLITECNICA ordine ingegneri Provincia di Grosseto n.760		
PROTOCOLLO:	DATA:	COLLABORATORI DI PROGETTO: Ing. Massimo Palermo – POLITECNICA Arch. Valentina Iaia – POLITECNICA Geom. Franco Mariotti – POLITECNICA Geom. Angela Pantiferi – POLITECNICA		

10 – ESPROPRI
Relazione tecnica

CODICE PROGETTO PROGETTO LIV. PROG. N. PROG. D P F I 1 0 D 1 9 0 1		NOME FILE 10.01_P00_ES00_ESP_RE01_B		PROG. ELAB. 10.01	REV. B	SCALA: VARIE
CODICE ELAB. P 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1						
D						
C						
B	REVISIONE A SEGUITO DI ISTRUTTORIA ANAS	03/2020	POLITECNICA	F.BERCIGLI	M.MANCONE	A.RENSO
A	EMISSIONE	12/2019	POLITECNICA	F.BERCIGLI	M.MANCONE	A.RENSO
REV.	DESCRIZIONE	DATA	SOCIETA'	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

1	DESCRIZIONE DELLE AREE.....	2
1.1	Caratteristica e Consistenza	2
1.2	Criteri per la definizione delle aree interessate	2
1.2.1	Criteri Generali	2
1.2.2	Occupazione Permanente.....	2
1.2.3	Occupazione Temporanea ed Indennità.....	3
1.2.4	Indennità Occupazione d'Urgenza.....	3
2	RELAZIONE DI STIMA.....	3
2.1	AREE SCOPERTE EDIFICABILI RICADENTI NELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)	3
2.2	CRITERI ESTIMATIVI.....	3
2.3	AREE SCOPERTE EDIFICABILI RICADENTI IN ZONA OMOGENEA "B"	4
2.4	FABBRICATI.....	6
2.5	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	7
2.6	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE.....	7

1 DESCRIZIONE DELLE AREE

1.1 Caratteristica e Consistenza

Il comune interessato dall'intervento è quello di Prato

L'estensione delle aree coinvolte è pari a:

- **Aree da espropriare in via definitiva pari a circa mq. 4.008;**
- **Aree da occupare temporaneamente pari a circa mq. 14.478**

Fra le aree soggette ad esproprio, risultano alcune particelle recentemente acquisite dal Comune di Prato nell'ambito della realizzazione della viabilità del Lotto 1A

1.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi – provvisori - di materiali di risulta etc.

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

1.2.1 Criteri Generali

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

1.2.2 Occupazione Permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- In corrispondenza della galleria artificiale la fascia di esproprio è pari a ml. 1,00 oltre il cordolo della palificata.
- In corrispondenza di via dell'Autostrada, la fascia di esproprio è pari a ml. 1,00 oltre il limite dell'ingombro stradale.

1.2.3 Occupazione Temporanea ed Indennità

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri e della relativa viabilità interna ed ipotizzata coincidente con la posizione della recinzione provvisoria di cantiere. Per quanto concerne l'indennità sarà calcolata in conformità a quanto previsto dagli Art. 49/50 T.U. ovvero sarà pari ad 1/12 dell'indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente moltiplicato per il tempo necessario che sarà pari a 3 anni (1000 giorni).

1.2.4 Indennità Occupazione d'Urgenza

In conformità a quanto disposto dall'art. 22bis T.U., per le aree destinate alla procedura di esproprio definitivo, dovrà essere riconosciuta un'indennità aggiuntiva che sarà pari ad 1/12 dell'indennità base delle aree da occupare effettivamente, moltiplicato per il tempo necessario che sarà pari a 3 anni (1000 giorni).

2 RELAZIONE DI STIMA

2.1 AREE SCOPERTE EDIFICABILI RICADENTI NELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.)

Con deliberazione C.C. n. 43 del 26/06/2011 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico per modifica dell'assetto urbanistico del viale Leonardo da Vinci (Declassata) e localizzazione del Polo Espositivo Multifunzionale

In particolare il progetto norma 11.2 Declassata riconfigura l'assetto urbanistico del viale Leonardo da Vinci e riqualifica alcune aree intorno al viale, all'interno del progetto sono individuati tre punti nodali lungo l'asse viario, i Nodi 1,2,3 della variante. Alle aree ricomprese nel perimetro della suddetta variante sono riconosciuti specifici diritti edificatori ai sensi della perequazione urbanistica, delle premialità e delle compensazioni di cui agli articoli 15 e 29 bis del R.U.

Le quantità edificatori attribuite all'U.M.I. (Unità minima di intervento) o ai comparti sono descritte nelle schede contenute nell'articolo 109 - progetto norma 11.2 Declassata del Regolamento Urbanistico attualmente in vigore.

Con deliberazione di C.C. numero 27 del 29/03/2017 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione della viabilità comunale a raso e di un parco lineare per il quartiere del Soccorso funzionali al raddoppio del viale Leonardo da Vinci nel tratto compreso tra via Marx e via Nenni con contestuale adozione di varianti urbanistiche ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, variante definitivamente approvata con deliberazione C.C. numero 52 del 15/06/2017

Gli immobili oggetto della presente stima interessati dal progetto per la realizzazione della viabilità comunale a raso nel tratto tra via Marx e via Nenni e del parco lineare per il quartiere del Soccorso ricadono per la maggior parte all'interno del progetto norma 11.2 nel nodo 2.

2.2 CRITERI ESTIMATIVI

Il valore di mercato al metro quadrato delle aree oggetto di esproprio bene determinato sulla base delle voci e costi sotto elencati, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare

gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio. Non essendo possibile utilizzare il metodo sintetico, che prevede la ricerca di atti e compravendita relativa a beni simili, visto che in zona il mercato di aree libere e da edificare è praticamente inesistente in quanto la stessa è sostanzialmente urbanizzata ed edificata. Quindi per la determinazione del valore di mercato delle aree si procederà con il metodo analitico (valore di trasformazione) è basato comunque su elementi obiettivi e certificati.

Per la valutazione delle aree interessate dal progetto saranno prese in considerazione tutti i costi che intervengono nel processo di trasformazione e sarà tenuto conto dell'esposizione finanziaria e del tempo necessario alla realizzazione dei fabbricati previsti dal R.U. sull'area medesima.

2.3 AREE SCOPERTE EDIFICABILI RICADENTI IN ZONA OMOGENEA "B"

In materia di quantificazione dell'indennità di esproprio, la Giunta Comunale ha adottato un atto di indirizzo (Deliberazione numero 758 del 7/11/2001) per definire, sulla scorta delle disposizioni del d.p.r. 8 giugno 2001 numero 327 della giurisprudenza e della specifica situazione del Comune di Prato, i criteri applicativi cui gli uffici devono attenersi allo scopo di garantire omogeneità di comportamenti, trasparenza e l'imparzialità

In sintesi gli indirizzi impartiti sono i seguenti:

per stabilire la classificazione di un'area, edificabile o meno ai sensi dell'articolo 37 del d.p.r. numero 327/2001, occorre far riferimento alla disciplina urbanistica di zona (zonizzazione) che il nuovo regolamento urbanistico (approvato con the D.C.C. numero 70 del 3/5/2001 e pubblicata sul B.U.R.T. numero 25 del 26/06/2001) ha effettuato per l'intero territorio comunale, suddividendolo in zone omogenee ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 e in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

nell'ambito di una zona complessivamente edificabile, tutte le aree devono considerarsi come legalmente edificabili, comprese quelle che lo strumento urbanistico abbia individuato come sede di infrastrutture di servizio;

per quanto riguarda la misura della edificabilità (rilevante ai fini della determinazione del quantum dell'indennizzo) deve essere tenuto in considerazione la volumetria totale prevista per la zona, spalmata sull'intera superficie (indice territoriale) e non la densità fondiaria prevista per i singoli lotti destinati all'edilizia.

In allegato all'atto di giunta sopra citato è stata approvata anche una tabella nella quale si individuano per ciascun UTOE in relazione alle aree legalmente edificabili e comunque ricadenti nella zone omogenee "B" di cui al D. M. 144/68 precisi valori di indennità espropriativa calcolati sulla base della definizione degli indici territoriale di fabbricabilità, della percentuale di incidenza del costo dell'area sul valore dell'edificato, e del valore medio dell'edificato stesso. Successivamente la legge finanziaria 2008 ha modificato i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili, sostituendo i commi 1 e 2 dell'articolo 37 del d.p.r. numero 327/2001 che erano state dichiarate incostituzionali dalla corte suprema con la sentenza numero 348 del 24/3/2007. Dal 1 gennaio 2008, pertanto, tutti i procedimenti espropriativi in corso sono soggetti alla nuova disciplina che determina l'indennità di espropriazione delle aree edificabili in misura pari al valore venale del bene.

Le nuove disposizioni legislative, nonché le dinamiche del mercato immobiliare, hanno reso così necessaria una revisione della tabella che è stata effettuata con la deliberazione G.C. numero 187 del 22 aprile 2008.

Occorre ricordare che l'indennità così come quantificate nella sopracitata tabella derivano dalla metodologia di calcolo cosiddetta "stima di trasformazione", cioè una stima che fa derivare il valore del terreno da un presunto valore di vendita degli edifici su di esso realizzato. E' ovvio, pertanto, che pur tenendo ferma la modalità del conteggio che mantiene una sua attualità, una stima corretta non potrà esimersi dal verificare il permanere della veridicità di quelle variabili inserite nella tabella di calcolo.

Il valore determinante ai fini del calcolo è evidentemente quello del valore di vendita degli immobili, valore suscettibile di oscillazione legate alla legge di mercato.

Pur confermando utilizzo della stessa tabella di calcolo si è proceduto alla verifica dei valori riferiti agli immobili presenti nella zona di riferimento

Nella citata D.G.C. numero 187/08 si dà atto che la tabella ha carattere indicativo e che l'ufficio esproprio è legittimato a determinare l'indennità caso per caso tenendo conto della specificità delle singole situazioni.

La città di Prato ha risentito come gran parte del paese di una forte crisi tutto il settore immobiliare causato oltre che dei motivi di carattere generale dal declino del distretto tessile. Tale crisi ha attivato ovviamente anche la tendenza al ribasso dei valori immobiliari

Per questo motivo si è reso necessario un monitoraggio rivolto a conoscere i valori medi di mercato degli appartamenti di nuova costruzione attualmente compravenduti nel Comune di Prato nella zona di riferimento del presente progetto.

Con riferimento a quanto in oggetto, il risultato della stima delle aree interessate dai lavori ha portato ai seguenti valori:

- aree che ricadono in zona Omogenea B (espansione) all'interno dell'U.T.O.E. 14 il valore di esproprio è pari a 149,35 €/mq.,
- aree in zona ricadente nell'U.M.I. 7 il valore di esproprio è pari a 145,76 €
- aree in zona ricadente nell'U.M.I. 5 il valore di esproprio è pari a 138,36 €
- aree in zona ricadente nell'U.M.I. 8 il valore di esproprio è pari a 139,59 €

Si evidenzia che un buon numero di aree oggetto della procedura di esproprio, evidenziate in giallo nel piano particellare allegato, risultano catastalmente censite al catasto terreni con qualità agricole, ma in virtù di quanto precedentemente esposto sono stati applicati i valori di riferimento avanti descritti.

Infine tutte le particelle ricadenti sotto la ditta 1, di cui al piano particellare allegato, risultano catastalmente intestate al "Comune di Prato" e quindi non sono state conteggiate ai fini dei calcoli di indennizzo, in quanto le stesse saranno messe a disposizione a titolo gratuito dal Comune in virtù degli accordi in essere con L'ente.

2.4 FABBRICATI

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato degli immobili in base alle loro qualità estrinseche di intrinseche considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, i caratteri di superficie, la qualità dei materiali interni la conformità degli impianti tecnologici e la corretta funzionalità dei medesimi, potrà essere valutata più precisamente, in una fase successiva, a seguito di appositi sopralluoghi.

Il più probabile valore di mercato è il più frequente nel campione dei prezzi assunto a riferimento di stima. I valori unitari al mq. determinati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato accedendo da fonti informative dirette (Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – 2016) in base alla categoria catastale ed alla dalla microzona di riferimento, stato di conservazione normale. Sono state quindi considerate le condizioni manutentive necessarie per il suo riallineamento qualitativo normale. L'analisi è stata effettuata con le date indicate nei prospetti di cui alle planimetrie catastali reperite telematicamente dall'Agenzia delle Entrate ed è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie in mq. calcolata con metodo grafico ai sensi dell'allegato C del decreto del presidente della repubblica 23 marzo 98 numero 138 e, quindi, variazioni modeste nel calcolo della superficie e l'incidenza di eventuali porzioni accessorie non modificano la valutazione del bene.

Il valore rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che i suddetti beni immobili, alla data di riferimento della stima, fossero libere disponibili, nonché esenti da qualsiasi peso servitù vincoli vari da abusi rispetto lo stato concesso nato e nel presupposto che non si rendano necessarie opere di bonifica.

Relativamente al fabbricato oggetto della presente, in particolare l'unità adibita a laboratorio industriale identificata al foglio 74, particella 52, subalterno 500 dl comune di Prato, l'OMI fornisce una forbice che comprende un valore massimo pari a 700,00 €/mq ed un valore minimo pari a 500 €/mq desunti dalle rilevazioni di mercato.

Per l'immobile nello stato di fatto e nella consistenza attuale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio medesimo, si ritiene congruo un valore di mercato unitario pari a €/mq. 600,00.

Le superfici da espropriare riguarderanno il piazzale privato dell'attività ed una porzione del capannone identificata come tettoia del quale costituisce accessorio. Per quanto riguarda le superfici si useranno quelle commerciali. Verranno considerate al 15% le aree scoperte, pari a 235 mq. e al 35% la tettoia, pari a 60 mq., rispetto a quelle reali.

Di conseguenza si otterrà come indennità finalizzata all'esproprio (600€ x 15% x 235 mq.) + (600€ x 35% x 60 mq.)

ovvero 21.150 € + 12.600 € = **33.750 €**

Si evidenziano nell'immagine seguente le aree da espropriare relative al fabbricato avanti descritto



2.5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione delle aree da asservire temporaneamente, per l'esecuzione dei lavori, di proprietà privata si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 3 anni (1000 giorni) pari alla durata dei lavori prevista da cronoprogramma. Anche in questo caso le aree di proprietà comunale (ditta 1) , soggette ad occupazione temporanea non si è previsto alcun indennizzo in quanto le stesse verranno da questi messe a disposizione a titolo gratuito.

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio definitivo dell'area per ogni anno di occupazione, nel caso in esame 3 anni.

2.6 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Nelle seguenti tabelle si riporta il dettaglio analitico delle valutazioni condotte ed esposte in precedenza i particolare i tab.1 è riportato il dettaglio analitico del calcolo dell'indennità base di esproprio e di occupazione temporanea mentre nella tabella 2 è riportato il quadro economico finale degli espropri

Tab.1 – Determinazione indennità di esproprio ed occupazione temporanea

IDENTIFICATIVO	DATI CATASTALI										AREE				CALCOLO INDENNITA'		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	16	17	22	
N°PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA/INTESTATARIA CATASTALE	CODICE COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA AREA	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE ESPROPRIARE	SUPERFICIE ASSERVIRE/CONVENZIONARE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	VALORE DI ESPROPRIO	INDENNITA' ESPROPRIO	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	
										mq	mq	mq	mq	€/mq	€	€	
1	FI	PRATO	COMUNE DI PRATO c.f. 84006890481	G999	60	915		AGRICOLA	SEM ARB	1.070	0	0	1.011				
	FI	PRATO		G999	60	1248		AGRICOLA	SEM IRR ARB	1.940	0	0	500				
	FI	PRATO		G999	60	1566		AGRICOLA	SEM IRR ARB	10.208	0	0	9.035				
	FI	PRATO		G999	60	1245		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	315	47	0	202				
	FI	PRATO		G999	60	1125		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	756	71	0	664				
	FI	PRATO		G999	60	1246		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	16	16	0	0				
	FI	PRATO		G999	60	1564		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	2.465	843	0	1480				
	FI	PRATO		G999	60	1763		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	70	69	0	0				
	FI	PRATO		G999	74	51		AGRICOLA	CANNETO	84	72	0	0				
	FI	PRATO		G999	74	1644		URBANA	AREA URBANA	95	95	0	0				
	FI	PRATO		G999	74	1718		URBANA	AREA URBANA	871	92	0	358				
	FI	PRATO		G999	74	1565		AGRICOLA	SEM IRR ARB	119	62	0	51				
	FI	PRATO		G999	74	1734		URBANA	AREA URBANA	121	29	0	85				
	FI	PRATO		G999	74	50		URBANA	AREA + FABBRICATO D/7	-	817	0	860				
	FI	PRATO		G999	74	1717		URBANA	AREA URBANA	575	125	0	301				
	FI	PRATO		G999	74	355		AGRICOLA	SEMINATIVO	1.570	189	0	627				
	FI	PRATO		G999	74	1564		AGRICOLA	SEM IRR ARB	125	125	0	0				
	FI	PRATO		G999	74	1567		AGRICOLA	FU D ACCERT	59	59	0	0				
	FI	PRATO		G999	74	1721		AGRICOLA	SEM IRR ARB	137	0	0	126				
	FI	PRATO		G999	74	1722		URBANA	AREA URBANA	15	0	0	10				
FI	PRATO	G999	74	1729		URBANA	FABBRICATO C/2	431	0	0	166						
FI	PRATO	G999	74	1582		URBANA	AREA URBANA	80	80	0	0						
2	FI	PRATO	OSPZIO ALESSANDRO E MARIA PIA SALVI CRISTIANI PER I MINORENNI MASCHI POVERI E DERELITTI CON SEDE IN FIRENZE	G999	60	1123		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	4	4	0	0	€ 139,59	€ 614,20		
	FI	PRATO		G999	60	1244		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	2.382	0	0	690	€ 139,59	€ 24.079,28		
	FI	PRATO		G999	60	1241		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	170	170	0	0	€ 139,59	€ 26.103,33		
3	FI	PRATO	NATALI Barbara nata a PRATO il 18/01/1959 c.f. NTLBFR59A58G999J NATALI Tiziana nata a PRATO il 06/10/1966 NTLTZN66F46G999V	G999	60	1762		AGRICOLA	SEMIN IRRIG	4.916	30	0	0	€ 139,59	€ 4.606,47		
4	FI	PRATO	IMMOBILIARE LANDINI S.N.C. DI LANDINI ANDREA E EMILIO con sede in PRATO c.f. 00405790486	G999	74	52	500	URBANA	FABBRICATO D/1	-	260	0	0	vedi stima analitica par. 2,4			
5	FI	PRATO	CAFISSI Ida GUAISTI Iole GUAISTI Primo GUAISTI Vittorio	G999	74	53		AGRICOLA	SEMINATIVO	280	147	0	0	€ 149,35	€ 24.149,90		
6	FI	PRATO	CHIESA CRISTIANA EVANGELICA CINESE A PRATO - CENTRO D'INCONTRO con sede in PRATO c.f. 92043870481	G999	74	410		URBANA	FABBRICATO D/1	-	50	0	578	€ 149,35	€ 8.214,25	€ 21.581,08	
7	FI	PRATO	SOC COOP RESP LIM EDIFICATRICE S RITA CON SEDE IN PRATO	G999	74	917		AGRICOLA	SEMIN ARBOR	900	345	0	352	€ 149,35	€ 56.678,33	€ 13.142,80	
				G999	74	916		AGRICOLA	SEM ARB	860	0	0	302	€ 149,35	€ 11.275,93		
8	FI	PRATO	GORI Patrizia Maria nata a GENOVA il 15/08/1956 c.f. GROPRZ56M65D969P GORI Roberto nato a GENOVA il 31/07/1963 c.f. GRORRT63L31D969H	G999	74	1563		URBANA	AREA URBANA	128	128	0	0	€ 138,36	€ 19.481,09		
9	FI	PRATO	PUGGELLI LEGNAMI S.R.L. CON SEDE IN PRATO	G999	74	71		AGRICOLA	SEM ARB	390	0	0	58	€ 149,35	€ 2.165,58		
				G999	74	69		URBANA	FABBRICATO C/7	317	0	0	52	€ 149,35	€ 1.941,55		
				G999	74	1525	1	URBANA	AREA URBANA	80	0	0	8	€ 149,35	€ 298,70		
10	FI	PRATO	COZZA Paolo nato a PRATO il 01/02/1976	G999	74	1525	2	URBANA	FABBRICATO C/6	16	0	0	12	€ 149,35	€ 448,05		
11	FI	PRATO	RUGGELLI Steno nato a PRATO il 13/05/1919	G999	74	464		URBANA	FU DA ACCERTARE	92	0	0	20	€ 149,35	€ 746,75		
12	FI	PRATO	ZOTTI Antonio nato a MONTESARCHIO il 26/12/1962	G999	74	1066		URBANA	FU DA ACCERTARE	87	0	0	21	€ 149,35	€ 784,09		
13	FI	PRATO	SOC ACCOM SEMPLICE IMMOBILIARE TAVIANELLA DI BARONCELLI GIULIO E C CON SEDE IN PRATO	G999	75	862		AGRICOLA	SEMINATIVO	1.290	493	0	0	€ 149,35	€ 80.992,51		
14	FI	PRATO	SALVI Angiolo nato a PRATO il 14/06/1906	G999	75	1150		AGRICOLA	SEMINATIVO	620	244	0	0	€ 149,35	€ 40.085,54		
15	FI	PRATO	TEMPESTINI Paolo nato a PRATO il 12/04/1938	G999	75	1151		AGRICOLA	SEMINATIVO	410	151	0	0	€ 149,35	€ 24.807,04		
16	FI	PRATO	ENTE URBANO	G999	75	1155		URBANA	ENTE URBANO	230	34	0	0	€ -	€ -		
				G999	75	1667		URBANA	ENTE URBANO	782	20	0	0	€ -	€ -		
17	FI	PRATO	LA BRIGLIANESE S.R.L. con sede in CARMIGNANO	G999	74	1310		AGRICOLA	SEM ARB	2.162	0	0	51	€ 138,36	€ 1.764,09		
18	FI	PRATO	ENTE URBANO	G999	76	1478		URBANA	ENTE URBANO	1.767	0	0	306	€ -	€ -		
				G999	74	1312		URBANA	ENTE URBANO	555	0	0	351	€ -	€ -		
										TOT	4.008		14.478	€ 285.732,63	€ 78.227,88		

Tab.2 -Quadro riassuntivo delle voci indennità di esproprio

MODULO AZIENDALE					Mod.CDGT.C.18.05
ALLEGATO E_Quadro riassuntivo delle voci e degli importi espropriativi					Vers. Rev.: 1.0
					DATA: 11/12/2019
TITOLO	MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coef	TOT.PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1 a1)VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max 2 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata Es. : a1 = V.A.M. x 2 x Superficie Agricola a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>critici valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 e questo prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)</small> a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile a3) Fabbricati: art. 38 T.U. a3) Stima (vedi relazione) Indennità base = a1+a2+a3		€ 285.732,63	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a2)	€ -	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2**=(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	€ -	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di a1 ed a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2**=(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	€ -	
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (1 anni)	€ 26.623,55	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	0,200 € 63.896,53	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stimati o in mancanza 10-30 % indennità base	0,250 € 79.870,66	
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		Stimati		
i	Possibili acquisizione fondo residuo		Stimati		
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 489.873,37
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio..., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (3 anni)	€ 19.556,97	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI					
a	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,100 € 32.658,22	
b	Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0,050 € 16.329,11	
TOTALE INDENNITA'					€ 558.417,68
4. INTERESSI					
a	Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 2	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030 16.752,53	
5. SPESE					
a	Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.L.	Indennità base x 0.10 e comunque non inferiore a € 40.000,00	0,100 40.000,00	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti, Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Tema per ((8 - 10% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.)) Vedasi risoluzione n°243/E dell'Agenzia delle Entrate	0,100 52.253,16	
TOTALE INTERESSI E SPESE					€ 109.005,69
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 667.423,37