

Ingegnere Giuseppe Picone
Studio Tecnico D'Ingegneria,

C.da PERCIATA, snc - NICOSIA (EN)
Cell. 3286266838 - e-mail piconegiuseppe@wind.it



*Provincia Regionale
di Ragusa*

VII Settore - Servizi alla Viabilità,
Concessioni e Espropriazioni

OGGETTO: "eliminazione viziosità in alcuni tratti della S.P. n. 62
Bivio Maltempo - Bivio Giarratana"

allegato N.

R15

ELABORATO:

**RELAZIONE SUGLI ESPROPRI -
ELENCO DITTE TRATTI 1 E 2**

SCALA

IL R.U.P.
Geom. Rosario Massari

IL PROGETTISTA
Ing. Giuseppe PICONE

DATA: maggio 2014

CRITERI DI STIMA E QUANTIFICAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda la giustificativa dei valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di espropriazione, asservimento e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori "eliminazione viziosità in alcuni tratti della S.P. n.62 Bivio Maltempo – Bivio Giarratana", nei comuni di Ragusa e Monterosso Almo.

L'area sulla quale insisterà l'opera risulta catastalmente identificata ai fogli di mappa nn° 38 e 39 del comune di Monterosso Almo e ai nn° 301 e 305 del comune di Ragusa.

Tali aree risultano individuate nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione di stima.

Per l'esecuzione dei lavori indicati in epigrafe è prevista l'occupazione definitiva di aree di proprietà privata, che attualmente hanno destinazione urbanistica, zona E verde agricolo, e pertanto verranno considerate come aree non edificabili.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (modifiche all'art. 37 dpr 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 dpr 327/2001).

3. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

Il progetto comprende aree da espropriare esclusivamente di destinazione urbanistica agricola. Si prevede l'occupazione temporanea per la realizzazione della cantierizzazione di due aree rispettivamente di 1260,00 e 1200,00 mq.

4. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

4.1 GENERALITÀ

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza; con riferimento alle superfici di occupazione e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici esproprio, destinazione d'uso dei terreni); vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità di

esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal Dpr 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità ed in particolare:

1. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
2. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 e 42 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
3. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
4. per i terreni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
5. per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50;
6. considerando inoltre la cessione volontaria prevista dall'art. 45.

4.2 ESPROPRIO DELLE AREE AGRICOLE

L'indennità da corrispondere ai proprietari dei fondi da espropriare, viene calcolata in funzione al valore di mercato, ipotizzando prevalente la figura del proprietario coltivatore diretto che accetta l'indennità proposta.

Nella provincia di Ragusa, è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, mentre è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento, in funzione delle loro caratteristiche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono le: "caratteristiche intrinseche " cioè, l'ubicazione dei terreni, le caratteristiche della zona, l'accesso alle principali vie di comunicazione configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale, grado di fertilità, presenza di acqua, ecc, mentre per le "caratteristiche estrinseche " si fa riferimento alle, condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali, che concorrono nella formazione di tale valore. La valutazione si baserà pertanto sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni

conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello casi detto "sintetico comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato di beni dotati di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, presi in esame in recenti compravendite effettuate nella zona.

I terreni da espropriare ricadono nei territori comunali di Ragusa e di Monterosso Almo, terreni di discreta qualità, bene esposti all'irradiazione solare, l'altitudine è di circa 800 in. s.l.m. con clima tipico delle zone collinari, caratterizzato da stagioni invernali con discreta piovosità, ed estati calde a bassa piovosità. L'insieme di queste caratteristiche favoriscono facilmente le coltivazioni tipiche dell'altopiano Ragusano. Attualmente i terreni sono coltivati per la maggiore parte a seminativi e solo in piccola parte risultano incolti. Si osserva che i terreni hanno un buon grado di fertilità, sia per natura che per la profondità dello strato medio di terra oltre alla buona consistenza e friabilità, mentre zone dove è presente qualche strato roccioso si notano delle fessure profonde che favoriscono l'equilibrio idrico del suolo. La giacitura con pendenza media permette la coltivazione con l'ausilio di mezzi meccanici.

Trattandosi sempre di terreno agricolo, considerando la buona esposizione, secondo altre compravendite simili, si può applicare un valore di euro **1,60 per metro quadrato**.

4.3 INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER AREE NON SOGGETTE AD ESPROPRIO (Art.50 T.U.)

Le indennità di occupazione temporanea per le aree soggette ad esproprio e non sono state computate in base all'art.50 del D.P.R. n.327/2001 e s. m. i. (T.U.espropriazioni), cioè pari ad un dodicesimo annuo della stessa indennità e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.

Per tali aree il periodo di occupazione temporanea è stato valutato in mesi 12.

4.4 ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Il progetto non prevede l'acquisizione di aree edificabili.

4.5 ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICATE

Il progetto non prevede l'acquisizione di aree edificate.

4.6 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

Si prevede di acquisire le aree utilizzando la procedura prevista dall'art. 20 del dpr 327/2001 escludendo quindi l'occupazione temporanea preordinata all'esproprio, ad eccezione delle aree previste da occupare temporaneamente per l'incantieramento.

4.7 COSTI TECNICI

Si prevede che l'acquisizione avvenga sulla base di decreto espropriativo senza rogiti notarili eliminando quindi i costi tecnici di acquisizione.

5. CONCLUSIONI

Nell'elaborato elenco ditte e prospetto di calcolo delle indennità viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per ciascuna particella da espropriare.

Vengono previste nel quadro economico anche le somme necessarie per notifiche, registrazione e trascrizione degli atti della procedura espropriativa (€ 6.000,00).

Si ritiene opportuno procedere alla previsione delle somme eventualmente necessarie qualora qualche ditta proprietaria, non condividendo l'indennità offerta, richiedesse l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 21 del testo unico. Per una tale eventualità viene prevista una somma pari a € 4.000,00.

Le somme complessivamente previste sono di seguito riportate:

- Indennità di espropriazione ex articolo 37 TU: **€ 18.905,28**
- Indennità di occupazione temporanea: **€ 168,81**
- Spese per notifiche, registrazione, trascrizione, voltura: **€ 16.000,00**
- Previsione di spesa per eventuale applicazione articolo 21 TU: **€ 4.000,00**
- Previsione di spesa per la conduzione delle procedure espropriative compresi gli oneri per consulenze tecniche e legali: **€ 5.000,00**
- Spese tecniche per il frazionamento delle particelle: **€ 20.000,00**

Le somme complessivamente necessarie risultano pertanto pari a € 64.074,09.

Si allegano:

- Tabella riepilogativa dei costi di esproprio;
- Stralcio catastale con indicazione (in verde) delle particelle da espropriare.

CALCOLO DELL'INDENNITA'							ESPROPRI						
N° ORD.	INTESTAZIONE	DATI CATASTALI					SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	INDENNITA' UNITARIA DI BASE	INDENNITA' TOTALE (sup. x ing. Unit.)	VALORE V.A.M.	SUPERFICIE DA OCCUPARE MQ.	OCCUPAZIONE TEMPORANEA (12 mesi)	Titolo della occupazione e osservazioni
		DITTA	COMUNE	FOGLIO N°	PART. N°	QUALITA' CLASSE							
1	CRISCIONE Luciano per 1/2 GURRIERI Grazia per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	59	semintivo	5120,00	538,20	€ 1,60	€ 861,12	€ 0,88			
2	CRISCIONE GIORGIO comproprietario con CRISCIONE CARMELO, CRISCIONE EMANUELA, CRISCIONE FRANCESCA, CRISCIONE GIORGIO, CRISCIONE GIOVANNA, CRISCIONE GIOVANNI, CRISCIONE GIUSEPPA, CRISCIONE GIUSEPPE, CRISCIONE ROSA, CRISCIONE SALVATORE, FIGLI NASCITURI DI CARMELO, PICCITTO GIOVANNINA, PICCITTO SALVATRICE. Oggi comune di Monterosso Almo in quanto sede di strada	MONTEROSSO ALMO	38	60	semintivo	6160,00	58,50	€ 1,60	€ 93,60	€ 0,88			
3	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	102	semintivo	3280,00	226,30	€ 1,60	€ 362,08	€ 0,88			
4	CRISCIONE Luciano per 1/2 GURRIERI Grazia per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	101	semintivo	5760,00	308,70	€ 1,60	€ 493,92	€ 0,88			
5	CRISCIONE Luciano per 1/2 GURRIERI Grazia per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	99	semintivo	3610,00	259,75	€ 1,60	€ 415,60	€ 0,88			
6	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	189	semintivo	3200,00	567,00	€ 1,60	€ 907,20	€ 0,88			
7	PROVINCIA DI RAGUSA	MONTEROSSO ALMO	38	61	fabbricato rurale	130,00	130,00						
8	CASCONE Francesca per 1/2 CRISCIONE Giuseppe per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	63	pascolo/semintivo	1260,00	156,30	€ 1,60	€ 250,08	€ 0,88	1103,70	€ 80,81 Occupazione Temp.	
9	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	264	semintivo	4080,00	374,80	€ 1,60	€ 599,68	€ 0,88			
10	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	191	semintivo	8560,00	777,90	€ 1,60	€ 1.244,64	€ 0,88			
11	GULINO GIUSEPPE per 1/2 OCCHIPINTI MARIA CONCETTA per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	265	semintivo	3530,00	135,05	€ 1,60	€ 216,08	€ 0,88			
12	GULINO GIUSEPPE per 1/2 OCCHIPINTI MARIA CONCETTA per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	98	semintivo	10580,00	265,55	€ 1,60	€ 424,88	€ 0,88			
13	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	22	semintivo	7980,00	1340,35	€ 1,60	€ 2.144,56	€ 0,88			
14	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI RAGUSA	MONTEROSSO ALMO	38	266	semintivo	110,00	110,00						
15	GULINO Giuseppe per 1/2 OCCHIPINTI Maria Concetta per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	153	semintivo	37620,00	343,50	€ 1,60	€ 549,60	€ 0,88			
16	DISTEFANO SALVATORE per 1/2 LO PRESTI MARIA per 1/2	RAGUSA sez. di IBLA	305	1	semintivo	84090,00	130,40	€ 1,60	€ 208,64	€ 0,88			
								Totale Indennità	€ 8.771,68			€ 80,81	

CALCOLO DELL'INDENNITA'							ESPROPRI							
N° ORD.	INTESTAZIONE	DATI CATASTALI					SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	INDENNITA' UNITARIA DI BASE	INDENNITA' TOTALE (sup. x ing. Unit.)	VALORE V.A.M.	SUPERFICIE DA OCCUPARE MQ.	OCCUPAZIONE TEMPORANEA (12 mesi)	Titolo della occupazione e osservazioni	
		DITTA	COMUNE	FOGLIO N°	PART. N°	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE MQ.	MQ.	euro/mq	EURO	euro/mq	MQ.	EURO	
1	PROVINCIA DI RAGUSA per 1000/1000	RAGUSA sez. di IBLA	301	5	fabbricato rurale	300,00	300,00							
2	CANZONIERI Paola per 1000/1000	RAGUSA sez. di IBLA	301	7	seminativo	8240,00	1690,60	€ 1,60	€ 2.704,96					
3	CANZONIERI Paola per 1/2 DINATALE Giuseppe per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	208	seminativo	4660,00	87,75	€ 1,60	€ 140,40					
4	CANZONIERI Paola per 1/2 DINATALE Giuseppe per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	206	seminativo	1690,00	25,30	€ 1,60	€ 40,48					
5	CANZONIERI Paola per 1/2 DINATALE Giuseppe per 1/2	MONTEROSSO ALMO	38	143	seminativo	8960,00	62,00	€ 1,60	€ 99,20					
6	COMUNE DI RAGUSA per 1000/1000	RAGUSA sez. di IBLA	301	4	seminativo	4420,00	920,65	€ 1,60	€ 1.473,04					
7	COMUNE DI RAGUSA per 1000/1000	RAGUSA sez. di IBLA	301	1	seminativo	20790,00	2574,85	€ 1,60	€ 4.119,76	€ 0,88	120,00	€ 88,00	Occupazione Temp.	
8	DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA RAMO FORESTE per 1000/1000	MONTEROSSO ALMO	39	33	pascolo/arboreto	1079570,00	197,25	€ 1,60	€ 315,60					
9	FINOCCHIARO ELENA per 1/2 IPPOLITO ALDO per 1/2	MONTEROSSO ALMO	39	24	seminativo	4480,00	775,10	€ 1,60	€ 1.240,16					
									Totale Indennità	€ 10.133,60			€ 88,00	