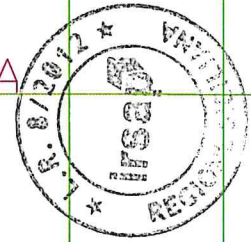


Allegato alla delibera
C. di G.
n. 5 del 29/11/2013

CONSORZIO PER L'AREA DI
SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI MESSINA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE
DI MILAZZO - COMUNE DI MILAZZO - SISTEMA INTERMODALE -
AREA FI INTERPORTUALE, AI SENSI DELLA L.R. 27/12/1978 N° 71

TAV.3: Piano Particellare di Esproprio

eligia catanesi
architetto

loteta
ingegnere



arch. E. Catanesi - compl. Top Residence c/da Petrarò vill. Ganzirri Messina
ing. M. Loteta - via Romagnosi n° 42 Messina

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI – STIMA INDENNITA'

La presente relazione, ha per oggetto le espropriazioni previste nella rielaborazione generale del *Piano Particolareggiato dell'agglomerato industriale di Milazzo – Comune di Milazzo – Sistema intermodale – Area FI interportuale, ai sensi della LR 27/12/1978 n°. 71.*

Il “TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ” approvato con DPR 8/6/2001 n°327, ha segnato una svolta epocale nella storia della legislazione italiana in materia espropriativa, sostituendo in un unico “corpus” normativo la frammentata legislazione esistente in materia. Pur avendo carattere “innovativo” e non meramente “compilativo”, il TU ha sostanzialmente svolto un’opera di semplificazione e razionalizzazione della complessa legislazione stratificatisi nel tempo, coordinandola ed integrandola sulla base del “diritto vivente” formatosi per effetto delle sentenze della Corte Costituzionale e del Consiglio di Stato. Il TU non ha innovato i profili sostanziali della materia espropriativa, limitandosi ad introdurre elementi di novità solo con riferimento agli aspetti procedurali ed organizzativi. Ne deriva che, in linea tendenziale, per la determinazione dell’indennità di esproprio il TU ha riproposto, con integrazioni e correzioni a carattere squisitamente formale, la disciplina previgente.

Così, per le aree edificabili, espropriate per la realizzazione di opere pubbliche è mantenuto fermo il regime di cui al vecchio art. 5/bis, ora recepito dall’art. 37 del TU (semisomma di valore venale e decuplo del reddito dominicale, con decurtazione del 40%, evitabile in caso di cessione volontaria). Per le aree non edificabili, invece, sono stati adottati i seguenti criteri:

- le aree sono state considerate come *non edificabili*, ai sensi dell'art.32, in quanto tali erano al momento del "vincolo preordinato all'esproprio", senza cioè considerare gli effetti del vincolo stesso.
- Pertanto, le indennità saranno determinate, ai sensi degli artt.32 e 40, in base alle *caratteristiche del bene* e con il *criterio del valore agricolo*, considerando altresì:
 - l'indennità aggiuntiva (ai sensi dell'art.42) relativa alla eventuale presenza di fittavolo, mezzadro, ecc., ponendola *pari a quella spettante al proprietario*
 - Il corrispettivo per la cessione volontaria (ai sensi dell'art.45).

In tal modo, l'indennità complessiva sarà pari a tre volte il valore agricolo (*indennità tripla*).

A tale cosiddetta *indennità tripla* si dovrà aggiungere l'indennità per l'occupazione temporanea, ai sensi dell'art.50, determinandola in un dodicesimo dell'indennità base per ogni anno di occupazione.

Con i suesposti criteri si sono determinate, in via preliminare e preventiva, le somme occorrenti per le espropriazioni.

La procedura adottata è stata informata ai seguenti criteri:

1. si è determinato un valore agricolo unico per tutti i terreni in esame, al di là della coltura catastale, in considerazione della omogeneità, dell'esistenza di caratteristiche simili e della coltura prevalente (orto irriguo, agrumeto, uliveto) nelle aree in argomento.
2. La determinazione dell'unica indennità base è stata stimata sulla scorta del valore agricolo medio (dalla GURS n°61 del 31/12/2009, regione agraria n°8, agrumeto, pari a €.51.000 per ettaro) e sulla scorta di informazioni su compravendite simili effettuate in zona. In particolare, terreni di natura e consistenza simile a quelli oggetto di espropriazione, hanno

un valore di mercato compreso tra €30.000,00 e €60.000,00 per ettaro.

Nel caso specifico, vista la natura dei terreni, pianeggiante o poco acclive, e la loro ubicazione, adiacente ad ampie strade di accesso e in prossimità dello svincolo autostradale, da cui distano poco più di 1 km., si è ritenuto congruo stimare una indennità base pari a € 54.000,00 per ettaro.

Per tenere conto delle eventuali possibili indennità aggiuntive e/o delle eventuali cessioni volontarie, si è determinata la cosiddetta *indennità tripla*.

Per l'occupazione temporanea, ci si è posti, in via preventiva, nelle condizioni più gravose per l'Amministrazione, ipotizzando una occupazione per un periodo di cinque anni.

Considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del luogo, si è giunti alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, che è il seguente, distinto per tipologia:

<i>fabbricati adibiti a deposito</i>	€ 200.00
<i>fabbricati adibiti ad abitazioni</i>	€ 800.00
<i>aree non edificabili</i>	€ 18.45

VISURE CATASTALI

Douglas Scotti di Vigoleno Fiorella Lucia Douglas Scotti di Vigoleno Ippolita	13/06/1950 02/01/1969	20	85	orto irriguo	1	1	32	40	€ 625,67
			98	orto irriguo	1	1	11	50	€ 526,90
			532	orto irriguo	1		4	20	€ 19,85
			86	vigneto	1		20	0	€ 23,76
La Malfa Nunziata	24/09/1957	20		vigneto	1		28	90	€ 34,33
Andaloro Salvatore	02/05/1952			uliveto	1		14	80	€ 12,23
De Gaetano Maria	19/04/1942	20	87	vigneto	1		14	70	€ 17,46
Azienda Sanitaria Locale n° 5 Messina		20	394	uliveto	1		32	40	€ 26,77
Bonaccorsi Flavio	20/05/1939	20		uliveto	1	1	75	35	€ 144,90
			95	pascolo	U		2	35	€ 0,24
			96				77	40	
S.B.M. s.r.l.		20	183	fabbr. Rur.			4	20	
			148	orto irriguo	2		40	5	€ 115,83
			149	orto irriguo	2		31	70	€ 91,60
			140						
			195	orto irriguo	2		35	30	€ 102,09
			600	fabbr. Rur.			1	10	
Centro Supermercati regione Sicilia S.P.A.		20	194	vigneto	2	1	40	6	€ 195,30
			251	orto irriguo	3		34	30	€ 30,11
			252	orto irriguo	3		37	10	€ 32,57
			543	vigneto	2	1	71	4	€ 238,50
			545	orto irriguo	3		26	88	€ 23,60
			546	orto irriguo	3		24	17	€ 21,22
			604	uliveto	3		31	44	€ 17,84
			333	orto irriguo	1		9	10	€ 47,70
			334	orto irriguo	1		2	80	€ 15,91
			773	orto irriguo	1		10	41	€ 54,57
La Malfa Santo	19/01/1926	20	774	orto irriguo	1		10	39	€ 54,46
				ente urbano			20	8	
			506						
				orto irriguo	2		59	90	£ 335440
Catanzaro Antonino	16/01/1920								
Catanzaro Maria	18/11/1923	20	148						
La Rosa Felice Carmelo	21/07/1953								

La Rosa Luigi Antonino	05/09/1952	20	606	agrumeto	2	3	80	€ 11,68
La Rosa Mariano Giuseppe	06/01/1961							
La Rosa Sebastiano	30/06/1956	20	606					
Micalizzi Aldo	14/09/1946							
Micalizzi Anna Maria	20/02/1937							
Micalizzi Marcello	21/10/1953							
Micalizzi Mario	15/02/1941							
Pallizzeri Vincenza	26/11/1917	20	616	agrumeto	1	34	48	€ 143,35
De Luca Gaetano	23/09/1937			orto irriguo	1	9	79	€ 55,62
Italiano Giovanna	21/04/1938	20	728	uliveto	1	50	0	€ 41,32
			731	vigneto	2	4	19	€ 5,84
Di Maio Domenica	14/06/1975	20	729	orto irriguo	1	31	26	€ 177,59
			732	vigneto	2	5	71	€ 7,96
Sottile Carmela	14/01/1930	20	777	orto irriguo	1	50	0	€ 236,28
			778	orto irriguo	1	3	90	€ 18,43
Nicolo Francesco	30/09/1972	20	800	A/7	9			10
Barresi Anna	10/02/1932							
Sottile Caterina	15/10/1967							
Sottile Domenica	17/06/1963	20	864	A/2	4			4,5
			866	agrumeto	1	84	32	€ 411,53

Rendita Agrario	Rendita	Superficie occupata		PREZZO UNITARIO			INDENNITA'		INDENNITA ' TOTALE		
		edificata	agricaria	fabbricabile	edificato	Vam	Fab	Ed		Vam	Fab
	€ 57,84			28			€ 200,00			5600,00	5600,00
	€ 235,76			77			€ 800,00			61600,00	61600,00
	€ 185,92			90			€ 200,00			18000,00	18000,00
€ 282,68		12446					€ 18,45			229628,70	229628,70
€ 48,11		10350					€ 18,45			190957,50	190957,50
€ 36,81		7920					€ 18,45			146124,00	146124,00
€ 8,72		1535					€ 18,45			28320,75	28320,75
€ 17,81		3135					€ 18,45			57840,75	57840,75
€ 23,41		2060					€ 18,45			38007,00	38007,00
				35			€ 800,00			28000,00	28000,00
€ 41,94		2900					€ 18,45			53505,00	53505,00
€ 0,17		12					€ 18,45			221,40	221,40
€ 82,14		5680					€ 18,45			104796,00	104796,00
€ 99,49		6880					€ 18,45			126936,00	126936,00
				55			€ 800,00			44000,00	44000,00
€ 162,62		7680					€ 18,45			141696,00	141696,00
€ 37,06		1750					€ 18,45			32287,50	32287,50
€ 170,84		8068					€ 18,45			148854,60	148854,60
	€ 49,58			24			€ 200,00			4800,00	4800,00
	€ 216,91			84			€ 800,00			67200,00	67200,00
€ 36,20		2503					€ 18,45			46180,35	46180,35

	€ 30,99	
€ 21,69		
€ 5,67		
€ 220,13		
€ 5,61		
€ 2,27		
€ 15,42		
€ 8,47		
€ 27,15		
	€ 123,95	
	€ 123,95	
€ 5,43		
€ 63,10		
	€ 298,25	
	€ 173,27	
	€ 62,80	
€ 9,05		
€ 22,49		
€ 0,74		

	15	
1500		
526		
10396		
1208		
488		
728		
3280		
1282		
		32
		32
955		
2980		
		77
		61
		19
1254		
1062		
583		
130		

€ 200,00	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 200,00	
€ 200,00	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	

3000,00	3000,00
27675,00	27675,00
9704,70	9704,70
191806,20	191806,20
22287,60	22287,60
9003,60	9003,60
13431,60	13431,60
60516,00	60516,00
23652,90	23652,90
6400,00	6400,00
6400,00	6400,00
17619,75	0,00
54981,00	54981,00
61600,00	61600,00
12200,00	12200,00
3800,00	3800,00
23136,30	23136,30
19593,90	19593,90
10756,35	10756,35
2398,50	2398,50

€ 32,27	€ 89,09	
€ 8,87		
€ 10,01		
€ 283,11		
€ 8,15		
€ 0,11		
€ 0,51		
€ 7,07		
€ 12,66		
€ 0,79		
€ 13,55		
€ 2,13		
€ 0,11		
€ 5,23	€ 85,73	
€ 8,50		
€ 19,71		
€ 255,58		
	€ 85,99	
€ 29,54		
€ 130,22		
€ 33,96		

5680		23
1562		
2153		
13370		
1435		
20		
90		
1245		
2228		
170		
640		
375		
20		
810		
		28
2071		
3470		
12070		
		63
410		
6150		
1604		

€ 18,45	
€ 200,00	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 800,00	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 800,00	
€ 18,45	
€ 18,45	
€ 18,45	

104796,00	104796,00	
4600,00	4600,00	
28818,90	28818,90	
39722,85	39722,85	
246676,50	246676,50	
26475,75	26475,75	
	369,00	369,00
1660,50	1660,50	
22970,25	22970,25	
41106,60	41106,60	
3136,50	3136,50	
11808,00	11808,00	
6918,75	6918,75	
369,00	369,00	
14944,50	14944,50	
22400,00	22400,00	
38209,95	38209,95	
64021,50	64021,50	
222691,50	222691,50	
50400,00	50400,00	
7564,50	7564,50	
113467,50	113467,50	
29593,80	29593,80	

€ 280,35
€ 236,10
€ 8,89
€ 11,36
€ 16,42
€ 9,55
€ 8,35
€ 20,92
€ 113,20
€ 0,06

€ 56,88
€ 45,02
€ 50,14
€ 65,10
€ 32,77
€ 35,45
€ 79,50
€ 25,68
€ 23,09
€ 15,43
€ 19,27
€ 5,93
€ 22,04
€ 22,00

£ 164725

13240
11150
162
2000
2890
1480
1470
2739
7535
235
7740
420
4005
3170
3530
110
14006
3430
3710
17104
2688
2417
3144
910
280
168
220
2008
1985

€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 800,00
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45

244278,00	244278,00	244278,00
205717,50	205717,50	205717,50
2988,90	2988,90	2988,90
36900,00	36900,00	36900,00
53320,50	53320,50	53320,50
27306,00	27306,00	27306,00
27121,50	27121,50	27121,50
50534,55	50534,55	50534,55
139020,75	139020,75	139020,75
4335,75	4335,75	4335,75
142803,00	142803,00	142803,00
336000,00	336000,00	336000,00
73892,25	73892,25	73892,25
58486,50	58486,50	58486,50
65128,50	65128,50	65128,50
2029,50	2029,50	2029,50
258410,70	258410,70	258410,70
63283,50	63283,50	63283,50
68449,50	68449,50	68449,50
315568,80	315568,80	315568,80
49593,60	49593,60	49593,60
44593,65	44593,65	44593,65
58006,80	58006,80	58006,80
16789,50	16789,50	16789,50
5166,00	5166,00	5166,00
3099,60	3099,60	3099,60
4059,00	4059,00	4059,00
37047,60	37047,60	37047,60
36623,25	36623,25	36623,25

€ 4,32
€ 49,86
€ 20,73
€ 32,28
€ 1,95
€ 66,19
€ 2,65
€ 105,87
€ 8,26

€ 121,93

380
3448
979
5000
419
3126
571
5000
158
140
63
4915

€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 18,45
€ 800,00
€ 800,00
€ 18,45

7011,00	7011,00
63615,60	63615,60
18062,55	18062,55
92250,00	92250,00
7730,55	7730,55
57674,70	57674,70
10534,95	10534,95
92250,00	92250,00
2915,10	2915,10
112000,00	112000,00
50400,00	50400,00
90681,75	90681,75
	6275301,95