

**COMUNE DI FLORESTA**
Provincia di Messina**COMMISSARIO di GOVERNO***per il contrasto del dissesto idrogeologico nella Regione Siciliana*

Appalto per l'affidamento di indagini geologiche e geotecniche integrative, studi e attività di campo, aggiornamento Studio geologico, Progettazione definitiva, Progettazione esecutiva, Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione, inerente ai lavori di "Messa in sicurezza del versante a monte del centro abitato di Floresta" - Fondo Progettazione DPCM 14 luglio 2016.

CUP G54H16000150001

MESSA IN SICUREZZA DEL VERSANTE A MONTE DEL CENTRO ABITATO DI FLORESTA

PROGETTO ESECUTIVO

TAV.**G.1**

Relazione sulle espropriazioni_rev

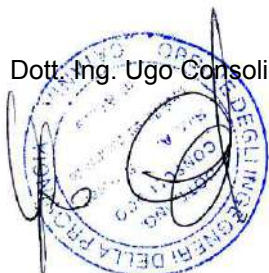
T&P Tecnologia e Progetti Studio d'Ingegneria Consoli & Associati - Capogruppo Mandatario; Dott. Geol. Angelo Leotta - Mandante; Dott. Ing. Filadelfo La Rosa - Mandante; Dott. Geol. Danilo Salerno - Mandante

Via Alcide De Gasperi, 4
95030 Sant'Agata Li Battiati, Catania
Tel. 095326011
e-mail info@tecnologiaeprogetti.eu

Data Giugno 2024**Rev** Sett-24, Mar-25**I Progettisti****T&P Tecnologia e Progetti
Studio d'Ingegneria**

Dott. Ing. Dario Consoli

Dott. Ing. Ugo Consoli



Dott. Ing. Filadelfo La Rosa

**Visti e approvazioni**

La stima dell'indennità di espropriazione è stata effettuata nel rispetto del D.P.R. n.327 dell'8/06/01 (Testo unico delle espropriazioni legislative regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s. m. e i. ed in linea con gli indirizzi della Corte europea nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 2011.

L'indennità per occupazione temporanea è stata calcolata, per ogni anno, pari a 1/12 di quanto spettante in caso di espropriazione art. 50 comma 1 del DPR 327/01.

Per le aree edificabili, l'indennità di esproprio è stata aumentata del 10% ai sensi dell'art. 37 comma 2 del DPR 327/01.

Per le aree agricole, l'indennità di esproprio è stata cautelativamente posta pari al triplo del valore corrente di mercato per come previsto dall'art. 45 comma 2 lett. d del DPR 327/01, nel caso di proprietari coltivatori diretti.

Le aree soggette ad espropriazione e occupazione temporanea ricadono nel vigente strumento urbanistico del comune di Floresta:

- in zona "omogenea B" (porzione partic. 3 fg. 2, con ingresso dalla Strada Statale 116);
- in zona agricola " omogenea E" (particc. 3-parte, 21, 22, 23, 25-parte, 26, 27, 1201, 1202, 1203, 1204, 1235-parte, 1348-parte, 1386- parte fg.2, con accesso da Via Giuseppe Garibaldi).

Per le aree ricadenti in zona "omogenea B" non sussistono vincoli di inedificabilità interconnessi a pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica.

Per la zona "omogenea B", le norme di attuazione del PRG adottato con Delibera Consiliare n.92 del 28/06/71 dispongono che: *"è consentita la edificazione con un indice di densità fondiaria di 5 mc/mq salvo quanto previsto dall' art.39 della L.R. 31.3.1972 n°19 e dell'art. 28 della L.R. 26.5.1973 n°21 con l'obbligo della lottizzazione, salvo che per i lotti interclusi inferiori a mq 1000 ai sensi dell'art. 23 della L.R. 26.5.1973 n° 21"*. Il regolamento edilizio dispone che: *"per i nuovi edifici della zona B, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti*

di edifici antistanti deve essere di m 10.” La tabella dei tipi edilizi prescrive l’edificazione in aderenza al confine o con distacco di m 5.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili risulta conducente procedere con il metodo “analitico di trasformazione”. Attraverso tale metodo si ottiene il valore del terreno in funzione del valore di mercato “Vmf” dell’intervento edilizio realizzabile e delle spese complessive connesse.

Viene quindi fatto ricorso alla formula di attualizzazione, tenendo conto del fatto che per passare dalla situazione di area edificabile e quella di edilizia realizzata, occorre un certo periodo di tempo “n” ed un investimento di capitali che se utilizzati in modo diverso, renderebbero un certo saggio “r” all’investitore comparabile alla remunerazione di investimenti ordinaria medio termine:

$$V_{ta} = (V_{mf} - (C + R)) / (1+r)^n$$

dove V_{ta} rappresenta il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, C rappresenta i costi ed R il profitto ordinario dell’imprenditore a compenso del rischio connesso all’iniziativa imprenditoriale.

I costi C sono costituiti dai costi di costruzione ed alle spese generali interconnesse all’intervento edilizio.

Il valore del terreno si ottiene consequenzialmente dal rapporto tra il suo valore complessivo e la sua estensione.

Il valore unitario dei costi a cui viene fatto riferimento scaturisce da accurate ed approfondite analisi. Con riguardo ai ricavi si è fatto riferimento, in rapporto a quanto allo stato reperibile sul mercato locale, ai prezzi di vendita di immobili non di nuova costruzione, rapportandoli “a nuovo” sulla base del correlato impegno di spesa, valutato a prezzi correnti.

Viene appresso riportata la stima del più probabile valore di mercato dell’area edificabile ricadente in zona “omogenea B” del vigente strumento urbanistico del

comune di Floresta – precisamente una porzione di mq 508 della particella 3 foglio
2.

Tabella 1 – Stima della porzione di terreno edificabile della partic. 3 fg.2

Superficie fondiaria Sf:		508,00 mq			
Interventi previsti:		civili abitazioni			
		if 5,00 mc/mq			
		nel rispetto delle prescrizioni dell'attuale strumento urbanistico			
Cubatura complessiva v.p.p.	2.540,00	mc			
Superfici lorde civili	793,75	mq			
VALORE DI MERCATO DELL'INTERVENTO EDILIZIO REALIZZABILE					
Descrizione	mq	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)	Totali (€)	
Superfici lorde civili	793,75	1.400,00	1.111.250,00	1.111.250,00	
TOTALE Vmf			1.111.250,00		
COSTI					
Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)	Totali (€)
Costi di realizzazione dell'intervento	mc	2.540,00	285,00	723.900,00	723.900,00
Spese generali	13%	di		723.900,00	94.107,00
Totale costi	C				818.007,00
DURATA DELL'INTERVENTO					

Per quanto attiene al valore delle aree ricadenti in zona agricola, lo stesso è stato determinato con metodo “*sintetico-comparativo*”, sulla base di correnti valori di mercato di aree similari, rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche alle aree oggetto di stima, così ottenendo un valore di euro/mq 2,50.

Le indennità previste in questa sede per espropriazione e occupazione temporanea sono riportate in seno al piano particellare di esproprio appresso riportato.

ESTREMI CATASTALI IMMOBILE							DITTE RISULTANTI IN CATASTO										SUPERFICIE CATASTO TERRENI	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TRMPORANEAMENT E	VALORE VENALE	VALORE aumentato ex art.37 comma 2 DPR 327/01 (*)	VALORE aumentato cautelativamente per eventuali coltivatori diretti ex art.45 comma 2 lett. d DPR 327/01 (*)	INDENNITA' DI ESPROPRIO (*)	INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA (2 anni) (*)	INDENNITA' COMPLESSIVA (*)	PERCENTUALE ATTRIBUIBILE A CIASCUNA DITTA	INDENNITA' PER CIASCUNA DITTA (*)	NOTE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
FG.	PART.	SUB.	PIANO	CATEG.	CL.	CONS.	ENTE	COGNOME	NOME	NATO/IA		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
						vani				A	IL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
2	3	-	-	PASCOLO	2	-	-	Capizzi	Anna	FLORESTA	26/12/1929	CPZNN29T66D635D	Proprietà 30/384	8.050,00	2,84	1,58	In zona agricola						1.170,00	-	2,50	-	7,50	8.775,00	-	12.009,00	7,81%	938,20	(*) L'aumento del valore venale del 10% in zona edificabile verrà corrisposto solo se ricorrono le condizioni di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/01. L'aumento del valore venale di 3 volte in zona agricola verrà corrisposto solo la ove ricorrono le condizioni di cui al comma 2 lett. d dell'art. 45 del DPR 327/01. Per le zone agricole (non edificabili) la ove non sussistenti le condizioni di cui al comma 2 lett. d dell'art. 45 del DPR 327/01, in caso di cessione volontaria verrà corrisposto un aumento del 50% sul valore venale, ai sensi della lett. c del comma 2 dell'art. 45 del suddetto DPR.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
								Capizzi	Antonino	FLORESTA	21/04/1925	CPZNNN25D21D635M	Proprietà 30/384				7,81%	938,20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Capizzi	Carmelo	FLORESTA	20/05/1927	CPZCML27E20D635C	Proprietà 30/384				7,81%	938,20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Capizzi	Santo	FLORESTA	21/04/1934	CPZSNT34D21D635Y	Proprietà 30/384				7,81%	938,20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Liuzzo	Providenza	FLORESTA	26/05/1906	LZZPVV06E66D635N	Proprietà 12/384				3,13%	375,28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Liuzzo	Santo	FLORESTA	02/06/1912	LZZSNT12H02D635L	Proprietà 12/384				3,13%	375,28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
				SEMINATIVO	1	-	-	Orifici	Giacoma	FLORESTA	29/05/1923	-	Proprietà 40/384				10,42%	1.250,94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Orifici	Salvatore	FLORESTA	16/05/1929	-	Proprietà 40/384				10,42%	1.250,94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Orifici	Salvatore	FLORESTA	23/03/1884	-	Proprietà 120/384				31,25%	3.752,81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
								Orifici	Santo	FLORESTA	17/05/1926	RFCSNT26E17D635R	Proprietà 40/384				10,42%	1.250,94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

ESTREMI CATASTALI IMMOBILE							DITTE RISULTANTI IN CATASTO							SUPERFICIE CATASTO TERRENI	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TRMPORANEAMENT E	VALORE VENALE	VALORE aumentato ex art.37 comma 2 DPR 327/01 (*)	VALORE aumentato cautelativamente per eventuali coltivatori diretti ex art.45 comma 2 lett. d DPR 327/01 (*)	INDENNITA' DI ESPROPRIO (*)	INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA (2 anni) (*)	INDENNITA' COMPLESSIVA (*)	PERCENTUALE ATTRIBUIBILE A CIASCUNA DITTA	INDENNITA' PER CIASCUNA DITTA (*)	NOTE
FG.	PART.	SUB.	PIANO	CATEG.	CL.	CONS.	ENTE	COGNOME	NOME	NATO/A		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI														
						vani				A	IL																
2	1201	-	-	SEMINATIVO	1	-	-	Accordino	Maria	LENTINI	02/11/1967	CCRMRA67S42E532Z	Proprietà per 1/2	100,00	0,36	0,10	22,00	78,00	2,50	-	7,50	165,00	97,50	262,50	50%	131,25	(*) L'aumento del valore venale del 10% in zona edificabile verrà corrisposto solo se ricorrono le condizioni di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/01. L'aumento del valore venale di 3 volte in zona agricola verrà corrisposto solo la ove ricorrono le condizioni di cui al comma 2 lett. d dell'art. 45 del DPR 327/01. Per le zone agricole (non edificabili), la ove non sussistenti le condizioni di cui al comma 2 lett. d del DPR 327/01, in caso di cessione volontaria verrà corrisposto un aumento del 50% sul valore venale, ai sensi della lett. c del comma 2 dell'art. 45 del suddetto DPR.
								Accordino	Sebastiana	FLORESTA	11/01/1958	CCRSST58A51D635V	Proprietà per 1/2												50%	131,25	
2	1202	-	-	SEMINATIVO	3	-	-	Accordino	Maria	LENTINI	02/11/1967	CCRMRA67S42E532Z	Proprietà per 1/4	50,00	0,10	0,01	-	50,00	2,50	-	7,50	-	62,50	62,50	25%	15,63	
								Accordino	Sebastiana	FLORESTA	11/01/1958	CCRSST58A51D635V	Proprietà per 1/4												25%	15,63	
								Marzullo	Concetta	FLORESTA	27/03/1935	MRZCCT35C67D635C	Proprietà per 4/8												50%	31,25	
2	1203	-	-	SEMINATIVO	3	-	-	Marzullo	Giuseppa	FLORESTA	10/02/1926	MRZGPP26B50D635D	Proprieta' per 1/3	70,00	0,14	0,02	-	70,00	2,50	-	7,50	-	87,50	87,50	33%	29,17	
								Tuccio	Carlo	FLORESTA	13/09/1955	TCCCR155P13D635B	Proprieta' per 1/45												2%	1,94	
								Tuccio	Giacomo	FLORESTA	21/04/1952	TCCGCM52D21D635Y	Proprieta' per 5/45												11%	9,72	
								Tuccio	Giuseppe	PATERNO'	03/03/1950	TCCGPP50C03G371M	Proprieta' per 1/45												2%	1,94	
								Tuccio	Maria Grazia	CATANIA	29/04/1963	TCCMGR63D69C351B	Proprieta' per 1/45												2%	1,94	
								Tuccio	Rosalia Rita	CATANIA	22/05/1957	TCCRLR57E62C351J	Proprieta' per 1/45												2%	1,94	
								Minuto	Antonino	FLORESTA	16/01/1954	MNTN54A16D635D	Proprieta' per 3/81												4%	3,24	
								Minuto	Carmela	FLORESTA	23/03/1973	MNTCML56L63D635Q	Proprieta' per 3/81												4%	3,24	
								Pinzone	Giuseppe	CATANIA	12/03/973	PNZGPP73C12C351E	Proprieta' per 1/81												1%	1,08	
								Pinzone	Pietro	SCORDIA	18/11/1974	PNZPTR74S18I548A	Proprieta' per 1/81												1%	1,08	
								Pinzone	Roberto	SCORDIA	03/11/1981	PNZRRT81S03I548K	Proprieta' per 1/81												1%	1,08	
								Tuccio	Giacomo	MESSINA	14/01/1958	TCCGCM58A14F158B	Proprieta' per 1/45												2%	1,94	
								Marzullo	Alessandro	FLORESTA	09/03/1976	MRZLSN76C09D635V	Proprieta' per 1/12												8%	7,29	
								Marzullo	Giuseppe	FLORESTA	27/12/1967	MRZGPP67T27D635P	Proprieta' per 1/12												8%	7,29	
								Marzullo	Salvatore	FLORESTA	26/05/1974	MRZSVT74E26D635E	Proprieta' per 1/12												8%	7,29	
								Marzullo	Santina	FLORESTA	05/07/1969	MRZSTN69L45D635A	Proprieta' per 1/12												8%	7,29	
2	1204	-	-	SEMINATIVO	3	-	-	Marzullo	Giuseppa	FLORESTA	10/02/1926	MRZGPP26B50D635D	Proprieta' per 1/3	80,00	0,17	0,02	7,00	73,00	2,50	-	7,50	52,50	91,25	143,75	33%	47,92	
								Tuccio	Carlo	FLORESTA	13/09/1955	TCCCR155P13D635B	Proprieta' per 1/45												2%	3,19	
								Tuccio	Giacomo	FLORESTA	21/04/1952	TCCGCM52D21D635Y	Proprieta' per 1/45												2%	3,19	
								Tuccio	Giuseppe	PATERNO'	03/03/1950	TCCGPP50C03G371M	Proprieta' per 1/45												2%	3,19	
								Tuccio	Maria Grazia	CATANIA	29/04/1963	TCCMGR63D69C351B	Proprieta' per 1/45												2%	3,19	
								Tuccio	Rosalia Rita	CATANIA	22/05/1957	TCCRLR57E62C351J	Proprieta' per 1/45												2%	3,19	
								Minuto	Antonino	FLORESTA	16/01/1954	MNTN54A16D635D	Proprieta' per 3/81												4%	5,32	
								Minuto	Carmela	FLORESTA	23/03/1973	MNTCML56L63D635Q	Proprieta' per 3/81												4%	5,32	
								Pinzone	Giuseppe	CATANIA	12/03/973	PNZGPP73C12C351E	Proprieta' per 1/81												1%	1,77	
								Pinzone	Pietro	SCORDIA	18/11/1974	PNZPTR74S18I548A	Proprieta' per 1/81												1%	1,77	
								Pinzone	Roberto	SCORDIA	03/11/1981	PNZRRT81S03I548K	Proprieta' per 1/81												1%	1,77	
								Tuccio	Giacomo	MESSINA	14/01/1958	TCCGCM58A14F158B	Proprieta' per 5/45												11%	15,97	
								Marzullo	Alessandro	FLORESTA	09/03/1976	MRZLSN76C09D635V	Proprieta' per 1/12												8%	11,98	
								Marzullo	Giuseppe	FLORESTA	27/12/1967	MRZGPP67T27D635P	Proprieta' per 1/12												8%	11,98	
								Marzullo	Salvatore	FLORESTA	26/05/1974	MRZSVT74E26D635E	Proprieta' per 1/12												8%	11,98	
								Marzullo	Santina	FLORESTA	05/07/1969	MRZSTN69L45D635A	Proprieta' per 1/12												8%	11,98	
2	1348	-	-	SEMINATIVO	2	-	-	Schepisi	Salvatore	BRONTE	18/06/1990	SCHSVT90H18B202R	Proprietà 1/1	1.493,00	3,86	1,39	360,00	-	2,50	-	7,50	2.700,00	-	2.700,00	100%	2.700,00	
2	1386	-	-	SEMINATIVO	1	-	-	Schepisi	Filippo	FLORESTA	12/11/1956	SCHFPP56S12D635V	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	82,00	0,30	0,08	13,00	-	2,50	-	7,50	97,50	-	97,50	50%	48,75	
								Schepisi	Filippo	FLORESTA	12/11/1956	SCHFPP56S12D635V	Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni												50%	48,75	

ESTREMI CATASTALI IMMOBILE							DITTE RISULTANTI IN CATASTO																				
FG.	PART.	SUB.	PIANO	CATEG.	CL.	CONS.	ENTE	COGNOME	NOME	NATO/A		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI	SUPERFICIE CATASTO TERRENI	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TRMPORANEAMENTE	VALORE VENALE	VALORE aumentato ex art.37 comma 2 DPR 327/01 (*)	VALORE aumentato cautelativamente per eventuali coltivatori diretti ex art.45 comma 2 lett. d DPR 327/01 (*)	INDENNITA' DI ESPROPRIO (*)	INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA (2 anni) (*)	INDENNITA' COMPLESSIVA (*)	PERCENTUALE ATTRIBUIBILE A CIASCUNA DITTA	INDENNITA' PER CIASCUNA DITTA (*)	NOTE
						vani				A	IL									€/MQ	€/MQ		€/MQ				
2	6	-	-	PASCOLO	2	-	DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI	-	-	Roma	-	80003410836	Proprietà 1000/1000	86,00	0,04	0,02	2,00	-	28,00	30,80	-	61,60	-	61,60	100%	61,60	(*) L'aumento del valore venale del 10% in zona edificabile verrà corrisposto solo se ricorrono le condizioni di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/01. L'aumento del valore venale di 3 volte in zona agricola verrà corrisposto solo la ove ricorrono le condizioni di cui al comma 2 lett. d dell'art. 45 del DPR 327/01. Per le zone agricole (non edificabili), la ove non sussistenti le condizioni di cui al comma 2 lett. d del DPR 327/01, in caso di cessione volontaria verrà corrisposto un aumento del 50% sul valore venale, ai sensi della lett. c del comma 2 dell'art. 45 del suddetto DPR.
2	1235	4	T	A/2	1	3	-	Mastrolembo Ventura	Nicolino	MONTAGNA REALE (ME)	12/07/1960	MSTNLN60L12F395J	Proprietà 1000/1000	241,00	-	-	-	67,00	2,50	-	7,50	-	83,75	83,75	50%	41,88	
		5	1	A/2	1	3	-	Bruno	Andrea	MESSINA	24/07/1976	BRNNDR76L24F158L	Proprietà 100/300												17%	13,96	
								Bruno	Cono	SANT'AGAT A DI MILITELLO (ME)	14/12/1977	BRNCNO77T14I199D	Proprietà 100/300												17%	13,96	
								Bruno	Francesco	SANT'AGAT A DI MILITELLO (ME)	29/11/1981	BRNFNC81S29I199B	Proprietà 100/300												17%	13,96	