

COMUNE DI MUSSOMELI
LIBERO CONSORZIO PROVINCIALE DI CALTANISSETTA



PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 8 ALLOGGI SOCIALI (L.R. Siciliana 79/75- L. 457/78, ex art5 L.R.Siciliana 22/96)

- Piano particellare di esproprio

Il committente

I tecnici

Arch. Maurizio Messina

Geom. Carrubba Pasquale

Aurora Società cooperativa

Progetto per la realizzazione di un programma costruttivo di 13 alloggi sociali da realizzarsi nel comune di Mussomeli in piazza Stadio - via Tazio Nuvolari

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

PREMESSA - RELAZIONE INTRODUTTIVA	2
RELAZIONE GENERALE DISTIMA	3
CONCLUSIONI	3
allegato	
ELENCO DITTE	

PREMESSA

RELAZIONE INTRODUTTIVA

L'area in esame, oggetto della seguente analisi descrittiva quale strumento di supporto per la redazione del piano particellare di esproprio, comprende un'area della città di Mussomeli (CL) posta nella zona Nord- Est dell'abitato .

Vista la posizione particolare e specifica della cooperativa in argomento, che presenta tutti i requisiti necessari per predisporre il relativo programma costruttivo, si è operato individuando l'area che è stata ritenuta idonea per la realizzazione del programma costruttivo, ovvero utile per l'allocazione di 13 alloggi sociali aventi le caratteristiche costruttive dettate dalla legge 457/78.

Il sito ricade nel comune di Mussomeli in prossimità dello stadio comunale e si trova in una zona già ampiamente urbanizzata ed è censito in Catasto al Foglio 28, particelle 2383, 2388, 91, 2836, 2390, 2391, 2386, 2392, 2393, 2384, 2389, 2385, 2768, 2837 e 2834 e presenta le condizioni prescritte dall'art.25 della L.R. n.22/96, essendo destinato a verde agricolo (i vincoli preordinati all'esproprio sono ormai decaduti) nel vigente strumento urbanistico ed avendo le caratteristiche di contiguità con insediamenti abitativi preesistenti, ovvero una zona di P.R.G. già urbanizzata e pertanto suscettibile, anche detto sito, di immediata urbanizzazione.

La suddetta area presenta globalmente una estensione, misurata mediante rilevazione strumentale e riscontro catastale in sede di redazione di progetto di ca. mq 11117.00 ed evidenzia un andamento altimetrico con pendenza declivio in direzione N/S. Sull'area attualmente non insistono piantagioni.

Come unità di misura si è adottato il metro quadrato.

I criteri adottati per la determinazione della indennità di espropriazione, degli immobili tengono conto dei valori di mercato, in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa in tema di espropriazioni per pubblica utilità.

Per la determinazione delle indennità di espropriazione si sono applicate le norme previste dal decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Programma Costruttivo (L. n.67/88, L.R. 22/96) di cui di cui questo elaborato fa parte integrante, prevede in quest'area, che verrà espropriata dalla Aurora Cooperativa Edilizia per conto del comune di Mussomeli che concederà alla stessa il diritto di proprietà, la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata - Convenzionata oltre alle aree di urbanizzazioni primarie quali parcheggi, verde pubblico e gli impianti tecnologici quali reti fognanti ed idrica, e le reti elettriche e telefoniche.

Le indennità di espropriazioni verranno calcolate in base quindi alle destinazioni urbanistiche delle aree secondo quando prevedono i parametri del programma costruttivo e più specificatamente secondo quando prevede il progetto architettonico.

RELAZIONE GENERALE DISTIMA

Metodi e procedure per il calcolo delle indennit  espropriative.

1) Metodo per il calcolo del valore di mercato delle aree:

La stima dell'area in oggetto   stata effettuata mediante un'indagine di mercato che ha portato a rilevare in quest'area il valore di B30,00 al mq.

Nel caso l'indennit  venisse accettata e dichiarata la disponibilit  alla cessione volontaria, l'indennit  di espropriazione verr  aumentata del 10% cos  come previsto dall'art. 37 comma 2 del DPR 8 giugno 2001 n 327. Per cui risulta $B/mq30,00 \cdot 10\% = B/mq3,00$ e quindi l'indennit  di espropriazione sar  $B/mq30,00 + B/mq3,00 = B/mq33,00$.

A tale valore bisogner  applicare l'indennit  di espropriazione temporanea determinata ai sensi dell'art. 50 e pari ad 1/12 dell'indennit  di espropriazione per ogni anno di occupazione, che si prevedono in tre:

$$B/mq33,00/12 \cdot 3 = B/mq8,25 \text{ e quindi } B/mq8,25 + B/mq33,00 = B/mq41,25$$

CONCLUSIONI

Dalle considerazioni sopra descritte si valuta l'indennit  di esproprio in B 455.336,75

Si allega elenco ditte e calcolo della indennit  di esproprio.

numero ditte intestatarie	Ditta	Foglio	Particella	categoria	Diritti e oneri reali	Quote diritti e oneri reali	unit' di misura	Esproprio	Valore venale	Indennit' di espropriazione Art. 37 c. 1 DPR 237/01	Maggiorazione del 10% Art. 37 c. 2 DPR 237/01	Totale indennit' di espropriazione	indennit' di espropriazione temporanea Art. 22bis DPR 327/01	indennit' complessiva per ciascuna ditta
b	d	e	f	h	i	l	m	n	o	p	q	r	u	v
										p=n*o	q=o*10%	r=p+q	u=t/12*3	v=t+u
2	PIAZZA CARMELO nato a Mussomeli 2/12/1958	28	91	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	2120,00	B 30,00	B 31 800,00	B 3 180,00	B 34 980,00	B 8 745,00	B 43 725,00
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	2120,00	B 30,00	B 31 800,00	B 3 180,00	B 34 980,00	B 8 745,00	B 43 725,00
			2383	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	663,00	B 30,00	B 9 945,00	B 994,50	B 10 939,50	B 2 734,88	B 13 674,38
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	663,00	B 30,00	B 9 945,00	B 994,50	B 10 939,50	B 2 734,88	B 13 674,38
			2384	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	550,00	B 30,00	B 8 250,00	B 825,00	B 9 075,00	B 2 268,75	B 11 343,75
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	550,00	B 30,00	B 8 250,00	B 825,00	B 9 075,00	B 2 268,75	B 11 343,75
			2385	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	102,00	B 30,00	B 1 530,00	B 153,00	B 1 683,00	B 420,75	B 2 103,75
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	102,00	B 30,00	B 1 530,00	B 153,00	B 1 683,00	B 420,75	B 2 103,75
			2386	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	221,00	B 30,00	B 3 315,00	B 331,50	B 3 646,50	B 911,63	B 4 558,13
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	221,00	B 30,00	B 3 315,00	B 331,50	B 3 646,50	B 911,63	B 4 558,13
			2388	Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	84,00	B 30,00	B 1 260,00	B 126,00	B 1 386,00	B 346,50	B 1 732,50
				Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	84,00	B 30,00	B 1 260,00	B 126,00	B 1 386,00	B 346,50	B 1 732,50
	2768		Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	570,00	B 30,00	B 8 550,00	B 855,00	B 9 405,00	B 2 351,25	B 11 756,25	
			Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	570,00	B 30,00	B 8 550,00	B 855,00	B 9 405,00	B 2 351,25	B 11 756,25	
	2836		Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	2205,00	B 30,00	B 33 075,00	B 3 307,50	B 36 382,50	B 9 095,63	B 45 478,13	
			Seminativo Arboreo	propriet	3/4	mq	2205,00	B 30,00	B 33 075,00	B 3 307,50	B 36 382,50	B 9 095,63	B 45 478,13	
	2391		seminativo	propriet	3/4	mq	357,00	B 30,00	B 5 355,00	B 535,50	B 5 890,50	B 1 472,63	B 7 363,13	
			seminativo	propriet	3/4	mq	357,00	B 30,00	B 5 355,00	B 535,50	B 5 890,50	B 1 472,63	B 7 363,13	
	2393		seminativo	propriet	3/4	mq	36,00	B 30,00	B 540,00	B 54,00	B 594,00	B 148,50	B 742,50	
			seminativo	propriet	3/4	mq	36,00	B 30,00	B 540,00	B 54,00	B 594,00	B 148,50	B 742,50	
2	Vullo Calogero nato a Mussomeli il 18/08/1946		2389	seminativo	propriet	3/4	mq	1255,00	B 30,00	B 18 825,00	B 1 882,50	B 20 707,50	B 5 176,88	B 25 884,38

4	Piazza Carmelo nato a Mussomeli il 18/08/1946		2389	seminativo	propriet	340	mq	1256,00	B 31,00	B 19 468,00	B 1 946,80	B 21 414,80	B 5 353,70	B 26 768,50
3	Noto Francesco nato a Enna il 22/04/1975		2834	area urbana	propriet	340	mq	636,00	B 30,00	B 6 360,00	B 636,00	B 6 996,00	B 1 749,00	B 8 745,00
	Noto Salvina nata a San Cataldo il 07/12/1972			area urbana	propriet	340	mq	636,00	B 30,00	B 6 360,00	B 636,00	B 6 996,00	B 1 749,00	B 8 745,00
	Noto Vincenzo nato a enna il 27/04/1974			area urbana	propriet	340	mq	636,00	B 30,00	B 6 360,00	B 636,00	B 6 996,00	B 1 749,00	B 8 745,00
3	Noto Francesco nato a Enna il 22/04/1975		2378	area urbana	propriet	340	mq	824,00	B 30,00	B 8 240,00	B 824,00	B 9 064,00	B 2 266,00	B 11 330,00
	Noto Salvina nata a San Cataldo il 07/12/1972			area urbana	propriet	340	mq	824,00	B 30,00	B 8 240,00	B 824,00	B 9 064,00	B 2 266,00	B 11 330,00
	Noto Vincenzo nato a enna il 27/04/1974			area urbana	propriet	340	mq	824,00	B 30,00	B 8 240,00	B 824,00	B 9 064,00	B 2 266,00	B 11 330,00
3	Noto Francesco nato a Enna il 22/04/1976		2377	seminativo	propriet	340	mq	300,00	B 30,00	B 3 000,00	B 300,00	B 3 300,00	B 825,00	B 4 125,00
	Noto Salvina nata a San Cataldo il 07/12/1973			seminativo	propriet	340	mq	300,00	B 30,00	B 3 000,00	B 300,00	B 3 300,00	B 825,00	B 4 125,00
	Noto Vincenzo nato a Enna il 27/04/1975			seminativo	propriet	340	mq	300,00	B 30,00	B 3 000,00	B 300,00	B 3 300,00	B 825,00	B 4 125,00
3	Noto Francesco nato a Enna il 22/04/1977		2376	seminativo	propriet	340	mq	970,00	B 30,00	B 9 700,00	B 970,00	B 10 670,00	B 2 667,50	B 13 337,50
	Noto Salvina nata a San Cataldo il 07/12/1974			seminativo	propriet	340	mq	970,00	B 30,00	B 9 700,00	B 970,00	B 10 670,00	B 2 667,50	B 13 337,50
	Noto Vincenzo nato a Enna il 27/04/1976			seminativo	propriet	340	mq	970,00	B 30,00	B 9 700,00	B 970,00	B 10 670,00	B 2 667,50	B 13 337,50
2	Vullo Calogero nato a Mussomeli il 18/08/1946		2390	area urbana	propriet	340	mq	65,00	B 30,00	B 975,00	B 97,50	B 1 072,50	B 268,13	B 1 340,63
	Piazza Carmelo nato a Mussomeli il 18/08/1946		2390	area urbana	propriet	340	mq	65,00	B 31,00	B 1 007,50	B 100,75	B 1 108,25	B 277,06	B 1 385,31
2	Vullo Calogero nato a Mussomeli il 18/08/1946		2392	area urbana	propriet	340	mq	57,00	B 30,00	B 855,00	B 85,50	B 940,50	B 235,13	B 1 175,63
	Piazza Carmelo nato a Mussomeli il 18/08/1946		2392	area urbana	propriet	340	mq	57,00	B 31,00	B 883,50	B 88,35	B 971,85	B 242,96	B 1 214,81

AREA TOTALE DA ESPROPRIARE mq 12271,00

INDENNITA' TOTALE B 364 269,40 B 91 067,35 B 455 336,75