



Servizi ecologici integrati **Toscana**

Piano Particellare di Esproprio

Lavori di realizzazione ai sensi del d.m. 8/4/2008 e s.m.i. del nuovo Centro di Raccolta sito in Loc. Le Basse di Caldana nel Comune di Gavorrano (GR).



ING. DARIO MATTAFIRRI
GEOM. GIANLUCA CAVUOTO
DOTT. MARCO CASALE
ING. GIULIO FAVETTA

Progetto Definitivo – Luglio 2019

Sommario

1.	PREMESSA	3
2.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN TEMA DI ESPROPRIAZIONE	4
3.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO	5
4.	DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO	5
	4.1. ELENCO DELLE DITTE	5
	4.2 CALCOLO DELLE INDENNITA' DI ESPOPRIO	6
5.	ALLEGATI	8
	5.1 PALNIMETRIE CATASTALE	8
	5.2 VISURE CATASTALI	10

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda la documentazione tecnica relativa all'individuazione delle superfici soggette ad esproprio per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di una struttura a supporto dei servizi di raccolta ubicato in loc. Le Basse di Caldana nel Comune di Gavorrano (GR).

All'interno del perimetro dell'area di intervento, individuata nel progetto definitivo per la realizzazione del nuovo Centro di raccolta, sono presenti aree su cui dovrà essere apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

Le aree sono identificate nei rispettivi elaborati e per esse dovranno essere avviate le opportune procedure amministrative.

Il presente piano particellare è redatto in base alle indicazioni del D.P.R. n 327/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*. Esso è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati dall'esproprio e dalle realizzazioni degli interventi previsti dal progetto.

Il piano particellare si compone di:

- **Relazione descrittiva:** vengono analiticamente elencate le ditte espropriante risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi art. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare e le corrispondenti indennità offerte;
- **Elaborati grafici:** consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN TEMA DI ESPROPRIAZIONE

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- **D.P.R. n° 327/2001** *“testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”* testo vigente;
- **D.P.R. n° 207/10** art. 31 (articolo che resta in vigore nel periodo transitorio fino all’emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50 del 2016).
- **L.R. 18/02/2005 n. 30** *“Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”*.

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 327/2001 stabilisce che l’autorità competente alla realizzazione di un’opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell’indennizzo.

L’entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 dell’anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l’indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablato, prevede che sia conservato un “ragionevole legame” con il valore venale, a garanzia di un “serio ristoro”.

L’indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate.

3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un impianto recupero rifiuti inerti e dei terreni. Sia il fabbricato con la corte sia i tre terreni si trovano in località denominata “LE BASSE DI CALDANA” facente parte del Comune di Gavorrano, ai piedi della frazione di Caldana, e affacciando direttamente sulla strada di collegamento S.P. Gavorranese. Il capoluogo di Provincia Grosseto dista circa 30.00 km, la cittadina di Gavorrano circa 8.00 km. e Follonica circa 20.00 km.

La zona in particolare è destinata ad area industriale e ricomprende diverse attività commerciali ed industriali compresa la vecchia area dell'Ex Consorzio Etruria ormai in disuso. Il fabbricato urbanisticamente ha destinazione di impianto di recupero rifiuti inerti che al momento risulta in disuso; così come tutta l'area di proprietà che lo circonda. Contestualmente al fabbricato sono state realizzate delle opere di urbanizzazione per la realizzazione della parte fognaria, impiantistica e di viabilità. L'edificio è stato realizzato in muratura portante intonacata e tinteggiata con copertura in latero cemento ed è costituito da un ingresso, due uffici, una guardiola, uno spogliatoio, due antibagni e due W.C. Oltre al corpo di fabbrica è presente una corte esclusiva asfaltata, prevista per lo stoccaggio dei rifiuti, recintata su tutti i lati, con due cancelli carrabili posti sul fronte strada per l'ingresso dei mezzi; l'impianto di recupero rifiuti è dotato di infrastrutture e di alcuni impianti tecnologici. Per quanto riguarda i terreni di proprietà trattasi di parte di viabilità e parcheggi esterni all'area sopra descritta e di due seminativi non coltivati, ma connessi strettamente al corpo di fabbrica principali, infatti su uno di questi al momento insiste un grande deposito di inerti e sull'altro, confinante col “Fosso dell'Acquanera”, passano degli impianti per la consegna delle acque trattate.

4. DETERMINAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1. ELENCO DELLE DITTE

Di seguito si elencano le particelle oggetto di esproprio indicando la categoria e la superficie impegnata.

BENE	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA QUALITA'	DIMENSIONI
F1	Gavorrano	183	286	D/7	
T1	Gavorrano	183	285	seminativo	Ha 00 are 18 ca 29
T2	Gavorrano	183	287	seminativo	Ha 00 are 06 ca 55
T3	Gavorrano	183	288	seminativo	Ha 00 are 02 ca 50

4.2 CALCOLO DELLE INDENNITA' DI ESOPRIO

Per il calcolo dei costi di esproprio si riporta di seguito una sintesi della perizia di stima allegata al progetto definitivo redatta dal Geom. Alex Milani.

Ai fini della valutazione degli immobili sopra descritti il criterio è legato ad alcuni parametri, la superficie commerciale, le caratteristiche ubicazionali e la legge di mercato locale attuale.

Per il primo elemento di valutazione, la superficie, sulla base di misurazione effettuate sulle planimetrie depositate presso gli uffici competenti e dalle visure catastali, sono emersi i seguenti dati:

Bene F1	Superficie	abbattimento	Sup. ragguagliata
Fabbricato	84,00 mq.	1	84,00 mq.
Area urbana	6.316,00 mq.	0,01	63,16 mq.
			Tot. 147,16 mq.

Bene T1	Superficie cat	Superficie mq	abbattimento	Sup. ragguagliata
Seminativo	0,1829 Ha	1829,00 mq.	1	Tot. 1829,00 mq.

Bene T2	Superficie cat	Superficie mq	abbattimento	Sup. ragguagliata
Seminativo	Ha 0,0655	655,00 mq.	1	Tot. 655,00 mq.

Bene T3	Superficie cat	Superficie mq	abbattimento	Sup. ragguagliata
Seminativo	Ha 0,0250	250,00 mq.	1	Tot. 250,00 mq.

Per quanto riguarda la legge di mercato, il settore immobiliare sta vivendo una crisi importante conseguente alla difficoltà di accesso al credito da cui ne consegue una bassa richiesta di acquisto di immobili ed una elevata offerta causata dalla necessità di reperire liquidità, ancor più riscontrabile in questo caso particolare, data la natura dei beni di difficile riutilizzo o trasformazione.

Per le motivazioni indicate precedentemente e la ricerca di fabbricati e terreni con simili caratteristiche attualmente in offerta sul mercato locale, gli immobili presentano delle mediocri potenzialità di commercializzazione, misurabili nello specifico come da tabella:

Beni catasto fabbricati	Superficie	Valore €/mq.	Valore beni
F1 - Fabbricato	84,00 mq.	1.100,00 €	92.400,00 €
F1 - Area urbana	63,16 mq.	1.100,00 €	69.476,00 €
			Tot. 161.876,00 €
Beni catasto terreni	Superficie	Valore €/Ha.	Valore beni
T1	0,1829 Ha.	6.500,00 €	1.188,85 €
T2	0,0655 Ha.	6.500,00 €	425,75 €
T3	0,0250 Ha.	6.500,00 €	162,50 €
			Tot. 1.777,10 €

Dalla somma dei valori dei terreni e dei fabbricati presenti si ottiene un valore complessivo di 163.653,10 € arrotondabile ad un valore complessivo di **165.000,00 €**.

Quindi, allo stato attuale, sulla base delle informazioni desumibili dal Catasto ed in attesa dell'avvio effettivo del procedimento espropriativo, si stima una costo della indennità di espropriazione per € 165.000,00 alla quale vanno aggiunte la spese contrattuali e spese accessorie necessarie per l'espletamento dell'intera procedura espropriativa, dalla redazione dei necessari frazionamenti, all'aggiornamento dei dati catastali fino all'acquisizione definitiva dei beni interessati, compresa la domanda di voltura e la registrazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

5. ALLEGATI

5.1 PALNIMETRIE CATASTALE

L'area oggetto di esproprio è catastalmente identificata nel foglio di mappa n. 183, alla particella 285-286-287-288 del N.C.T. del Comune di Gavorrano, come si evince dal successivo estratto di mappa catastale.



FIG. 1 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DELL'AREA

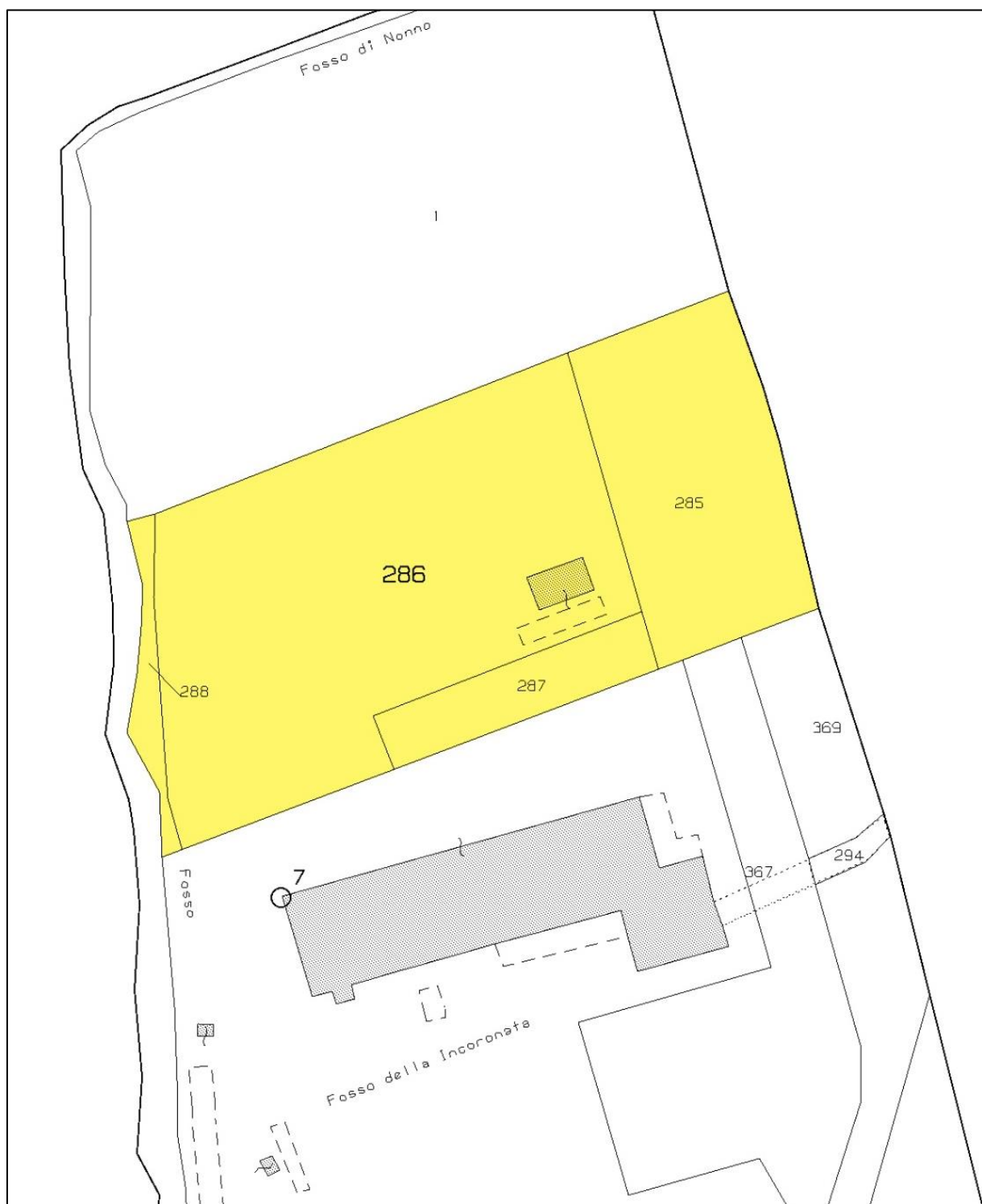


FIG. 2 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, PARTICELLE OGGETTO DI ESPROPRIO

5.2 VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.55.34 Fine
Visura n.: T88887 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GAVORRANO (Codice: D948)									
		Provincia di GROSSETO									
Catasto Terreni		Foglio: 183 Particella: 285									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	183	285		-	SEMINATIVO 2	18	29		Euro 8,03	Euro 8,03	FRAZIONAMENTO del 29/03/2005 protocollo n. GR0033130 in atti dal 29/03/2005 (n. 33130.1/2005)
Notifica											
Partita											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ASTA Michele nato a FOLLONICA il 16/07/1971						STAMHL71L16D656S*		(1) Proprietà per 1/1		
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.52.56 Fine
Visura n.: T87079 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GAVORRANO (Codice: D948)										
		Provincia di GROSSETO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 183 Particella: 286										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		183	286				D/7				Euro 1.212,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2012 protocollo n. GR0101980 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16215.1/2012)
Indirizzo												
LOCALITA' PODERE LE BASSE piano: T;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	ASTA Michele nato a FOLLONICA il 16/07/1971						STAMHL71L16D656S*		(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA												
COSTITUZIONE del 30/06/2008 protocollo n. GR0175164 in atti dal 30/06/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1879.1/2008)												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune D948 - Sezione - Foglio 183 - Particella 286												
Unità immobiliari n. 1												
Tributi erariali: Euro 0,90												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2019

Data: 22/05/2019 - Ora: 14.24.03 Fine

Visura n.: T215633 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAVORRANO (Codice: D948)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 183 Particella: 287

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	183	287	-		SEMINATIVO 2	06 55		Euro 2,88	Euro 2,88
Notifica						Partita		FRAZIONAMENTO del 29/03/2005 protocollo n. GR0033130 in atti dal 29/03/2005 (n. 33130.1/2005)	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASTA Michele nato a FOLLONICA il 16/07/1971	STAMHL71L16D6565*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2019

Data: 22/05/2019 - Ora: 14.25.16 Fine

Visura n.: T216019 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAVORRANO (Codice: D948)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 183 Particella: 288

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	183	288	-		SEMINATIVO 2	02 50		Euro 1,10	Euro 1,10
Notifica						Partita		FRAZIONAMENTO del 29/03/2005 protocollo n. GR0033130 in atti dal 29/03/2005 (n. 33130.1/2005)	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASTA Michele nato a FOLLONICA il 16/07/1971	STAMHL71L16D6565*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

FIG.3 - VISURA FOGLIO 183, PARTICELLA 285-286-287-288.