

COMUNE DI VADO LIGURE

Provincia di Savona

Determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione e di occupazione temporanea

PREMESSA

La presente determinazione provvisoria dell'indennità **di espropriazione e/o di occupazione temporanea** viene redatta dal sottoscritto Ing. Desalvo Roberto, con studio in Savona (SV), Corso Italia 22/6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia con posizione n. 1228, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato ed il contestuale indennizzo di espropriazione e di occupazione temporanea per esecuzione lavori, per interventi di pubblica utilità, sui lotti di terreno iscritti al N.C.T. foglio 29 mappali 96, 101, 102, 511, oggetto di esproprio ed occupazioni temporanee per fini di pubblica utilità, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità”*: **la presente determinazione è parte integrante del progetto definitivo finalizzato alla realizzazione di una nuova area parcheggio lungo la via Na' Munte del Comune di Vado Ligure.**

Con riferimento alla valutazione dell'indennità di esproprio per le aree da destinarsi a parcheggio pubblico, sono stati applicati i dettami della D.G.C. n. 6 del 21/01/2015 “Determinazione del valore dei parcheggi pertinenziali nelle diverse zone del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'art. 2 comma 6 della L.R. 24/2001 e dell'art. 19 comma 6 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.”.

La relazione viene articolata in modo da localizzare il bene, inquadrarlo sotto il profilo urbanistico–edilizio e catastale, in base alle previsioni degli strumenti attualmente vigenti, descriverne sinteticamente la consistenza e lo stato di conservazione. Si procede quindi alla scelta e motivazione dei metodi di stima assunti per la determinazione dei valori di indennizzo ed infine, nella parte finale, si espongono le risultanze della stima e le considerazioni conclusive. La stima procederà analizzando gli interventi in modo separato, vista la destinazione d'uso finale, distinguendo le stime per espropri ed occupazioni finalizzati alla realizzazione della nuova area parcheggio.

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE

Oggetto della presente stima sono alcune porzioni di terreni localizzati a monte dell'abitato di San Genesio, nello specifico il tratto di via Nà Munte ricompreso tra l'abitato di San Genesio e la via Montegrappa finalizzato all'allargamento della carreggiata stradale e la creazione di parcheggi pubblici.

RIFERIMENTI CATASTALI

Di seguito le visure dei beni oggetto di esproprio ed occupazione, con relativa classificazione catastale:

MAPPALE 96 – FOGLIO 29

Dati della richiesta	Comune di VADO LIGURE (Codice: L528)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA Foglio: 29 Particella: 96

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	29	96		-	ENTE URBANO	19 30			

MAPPALE 101 – FOGLIO 29

Dati della richiesta	Comune di VADO LIGURE (Codice: L528)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA Foglio: 29 Particella: 101

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	29	101		-	ULIVETO 1	05 90		Euro 2,13 L. 4.130	Euro 1,52 L. 2.950

MAPPALE 102 – FOGLIO 29

Dati della richiesta	Comune di VADO LIGURE (Codice: L528)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA Foglio: 29 Particella: 102

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	29	102		-	SEMIN ARBOR 2	03 05		Euro 2,52 L. 4.880	Euro 2,68 L. 5.185

MAPPALE 511 – FOGLIO 29

Dati della richiesta	Comune di VADO LIGURE (Codice: L528)
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA Foglio: 29 Particella: 511

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	29	511		-	SEMIN ARBOR 2	03 05		Euro 2,52 L. 4.880	Euro 2,68 L. 5.185

PIANO OCCUPAZIONI ED ESPROPRI					
COMUNE DI VADO LIGURE					
FG.	29	MAPPALE	96	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	87.00 mq
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	85.00 mq
FG.	29	MAPPALE	101	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	38.00 mq
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	509.00 mq
FG.	29	MAPPALE	102	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	71.00 mq
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	78.00 mq
FG.	29	MAPPALE	511	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	55.00 mq
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	15.00 mq

Superfici totali di oggetto di esproprio:

- Area parcheggio 687 mq (mappali 96, 101, 102, 511);

Superfici totali oggetto di occupazione temporanea:

- Area parcheggio 251 mq (mappali 96, 101, 102, 511);

REGIME URBANISTICO DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO – P.R.G.

Dalla lettura degli strumenti urbanistici (P.R.G.) che a vario livello e a vario titolo disciplinano e coordinano la zona in oggetto, i lotti di terreno oggetto di esproprio risultano inquadrati in ZONA R12 – Residenziale (ristrutturazione) ([Art.13](#), [Tab.R12](#), [norme tecniche di attuazione P.R.G.](#)).

CONSIDERAZIONI GENERALI ESTIMATIVE – SCELTA METODI DI STIMA

La presente determinazione dell'indennità di esproprio/occupazione viene redatta ai sensi dell'art. 20 del T.U. espropri 2001 e del D.Lgs. 302/2002.

Riprendendo le considerazioni enunciate in premessa, scopo della presente è la determinazione del più probabile valore di mercato del predetto lotto di terreno, oggetto di esproprio/occupazione.

Stima del valore di mercato attuale del bene

L'indennità definitiva di stima dell'area parcheggi sarà calcolata utilizzando il valore dei parcheggi pertinenziali, stabilito con D.G.C. n. 6 del 21/01/2015 già citata, a cui saranno detratte tutte le spese di

esecuzione (costo di costruzione); per quanto riguarda invece le aree destinate alla nuova viabilità, l'indennità definitiva sarà determinata in base al criterio del valore agricolo medio (vedi tabelle allegata), tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola ([articolo 20](#), comma 1, del T.U. espropri 2001 e del D.Lgs. 302/2002, criterio del valore agricolo medio di cui all'[articolo 41](#), comma 4, del T.U., corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare).

I riferimenti alle colture praticate vengono desunti dalla documentazione catastale di ogni singolo appezzamento di terreno oggetto di esproprio/occupazione.

I lotti di terreno oggetto di espropri risultano classificati catastalmente quali ULIVETO e SEMINATIVO ARBOREO.

Le aree di pertinenza al fabbricato identificate al fg. 29 mapp.96, oggetto di esproprio ed occupazione temporanea, pur essendo classificate catastalmente quale ENTE URBANO, risultano classificabili quale ULIVETO, vista l'effettiva tipologia di coltivazione del lotto di terreno.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRI/OCCUPAZIONE

La stima sarà eseguita analizzando separatamente l'area di intervento soggetta ad esproprio e la relativa area di occupazione temporanea per le fasi esecutive di cantiere. Con riferimento alle aree occupate/espropriate per l'esecuzione dell'“*area parcheggi*” saranno utilizzati i valori stabiliti con delibera comunale n. 6 del 21/01/2015, a cui verrà detratto il costo di costruzione del parcheggio, mentre nel secondo caso verrà utilizzato il valore agricolo medio, desunto dal “*Quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni – Anno 2017*” a cura della **Agenzia delle Entrate**, che riporta i valori dei terreni agricoli dell'area oggetto di intervento:

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI CULTURA DEI TERRENI (ANNO 2017)									
REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)									
	Altare – Cairo Montenotte – Carcare – Cengio – Cosseria – Dego – Giusvalla – Mallare – Millesimo – Mioglia – Pallare – Piana Crixia – Plodio – Pontivrea – Roccavignale – Sassello – Stella – Urbe	Bardinetto – Bormida – Calice Ligure – Calizzano – Castelbianco – Castelvucchio di Rocca Barbena – Eril – Magliolo – Massimino – Murialdo – Nasino – Orco Feglino – Osiglia – Rialto	Varazze	Amasco – Balestrino – Casanova Lerrone – Cisano sul Neva – Garlenda – Onzo – Ortovero – Stellanella – Testico – Tolirano – Vendone – Zuccarello	Albisola Superiore – Albissola Marina – Bergeggi – Celle Ligure – Noli – Quiliano – Savona – Spotorno – Vado Ligure – Vezzi Portio	Allassio – Albenga – Andora – Boissano – Borghetto S. Spirito – Borgo Verezzi – Ceriale – Finale Ligure – Giustenice – Laigueglia – Loano – Pietra Ligure – Tovo S. Giacomo – Villanova d'Albenga			
TIPI DI CULTURA	N° 1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6			
SEMINATIVO	* 9.783,19	8.807,67	14.737,49	10.394,99	14.738,24	* 13.866,66			
SEMINATIVO ARBORATO	** * 12.647,08	12.647,08	27.175,55	16.124,14	22.297,87	22.416,20			
SEMINATIVO IRRIGUO	17.420,22	17.141,50	37.189,38	23.369,57	28.568,16	50.617,24			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	21.447,77	21.447,77	39.106,81	28.220,75	32.945,11	52.786,54			
PRATO	* 6.793,88	* 4.320,20	** * 6.619,69	5.226,07	6.619,69	7.316,49			
PRATO ARBORATO	7.316,49	6.550,00	7.246,80	6.428,06	7.299,07	7.473,27			
PRATO IRRIGUO	10.800,53	8.361,70	8.952,63	10.626,34	8.795,79	11.302,24			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11.845,76	9.476,59	9.982,40	12.542,55	9.785,06	11.497,34			
PASCOLO	1.114,90	* 1.114,90	* 1.114,89	1.393,62	2.487,61	1.393,62			
PASCOLO ARBORATO	1.219,42	1.184,58	1.937,03	1.723,90	2.873,64	1.463,30			
PASCOLO CESPUGLIATO	759,52	940,70	940,70	1.141,38	2.238,85	1.289,10			
ORTO	22.820,48	22.820,48	75.597,16	31.203,44	75.597,16	75.597,16			
ORTO IRRIGUO	31.356,40	31.356,40	221.590,44	138.681,94	221.590,44	221.590,44			
ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE	0,00	43.843,21	220.521,02	149.083,07	220.521,02	262.525,03			
VIGNETO	24.388,31	24.388,31	34.840,44	77.182,87	57.887,16	77.182,87			
FRUTTETO	18.444,95	18.813,85	34.840,44	34.840,44	54.699,16	53.365,03			
FRUTTETO IRRIGUO	21.601,07	21.601,07	65.813,57	80.690,46	127.896,88	159.082,76			
ULIVETO	31.356,40	31.356,40	60.403,99	** * 57.527,61	** * 60.403,99	57.527,61			
ROSETO	0,00	0,00	0,00	221.235,13	0,00	342.953,05			
NOCCIOLETO	23.268,81	15.119,43	0,00	0,00	0,00	0,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.157,85	** * 4.913,82	3.466,63	3.059,27	3.466,63	2.874,33			
CANNETO	9.349,37	8.765,03	10.452,13	8.381,70	* 10.452,13	10.452,13			
BOSCO DI ALTO FUSTO	4.006,66	4.006,66	4.006,66	* 4.006,66	* 4.006,66	* 4.006,66			
BOSCO CEDUO	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77			
BOSCO MISTO	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.762,77	* 3.725,52			
PALMETO-FRONDA ORNAMENTALE	0,00	0,00	0,00	268.170,21	268.170,21	268.170,21			
AGRUMETO	0,00	0,00	0,00	127.059,20	127.059,20	169.412,27			
INCOLTO PRODUTTIVO	1.114,90	1.114,90	1.114,89	1.114,89	1.114,90	1.114,90			
INCOLTO STERILE	696,81	721,20	696,81	696,81	696,81	696,81			

- SEMINATIVO/ARBORATO 2,23 €/mq (diconsi euro due/23);
- ULIVETO 6,04 €/mq (diconsi euro sei/04);

AREA PARCHEGGI:

Valutazione analitica costo di costruzione e valutazione valore parcheggio.

- Totale importo opere edili area parcheggio e manovra, con esclusione dell'allargamento stradale: 217'955.27 €
- Superficie destinata parcheggio ed area di manovra: 475.54 mq;
- Costo di costruzione area parcheggio e di manovra: 458,33 €/mq;
- Valore parcheggio (da Delibera Comunale n. 6 del 21/01/2015): 475,00 €/mq
- **Indennizzo risultante:** 475,00 €/mq – 458,33 €/mq= **16,67 €/mq**

I risultati delle indennità sono riportati nell "riepilogo indennizzi".

L'occupazione temporanea delle aree durante la cantierizzazione dell'opera sarà valutata come percentuale al 30 % del valore agricolo medio precedentemente utilizzato.

I risultati delle indennità sono riportati nel seguito

RIEPILOGO INDENNIZZI

RIEPILOGO INDENNIZZI										
DATI CATASTALI/SUPERFICI ESPROPRIATE (mq) E/O OCCUPATE						INDENNITA' BASE (€/mq)	INDENNITA' (%)	INDENNITA' RIDOTTA (€/mq)	TOTALE (€)	TOTALE GENERALE (€)
FG.	29	MAPP.	96	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	87.00	6.04	30	1.812	157.644	
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO	85.00					
FG.	29	MAPP.	101	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	38.00	6.04	30	1.812	68.856	
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO	509.00					
FG.	29	MAPP.	102	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	71.00	2.23	30	0.669	47.499	
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO	78.00					
FG.	29	MAPP.	511	PIANO DELLE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	55.00	2.23	30	0.669	36.795	
				PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO	15.00					

INDENNITA' DERIVANTI DAL TAGLIO PIANTE

Si riportano nel seguito l'importo degli indennizzi risultanti dal taglio delle piante, operato in corrispondenza del mappale 101, come previsto a progetto. Rimandando alla stima allegata in calce alla presente, l'importo dell'indennizzo da riconoscere al proprietario del mappale 101 risultano pari a **€ 2.084,35**. Per la determinazione del Valore venale degli esemplari in oggetto si impiega, quale aspetto economico da stimare, il Valore Ornamentale, calcolato come indicato nel Regolamento del Verde comunale vigente.

1) CARATTERISTICHE DELLE PIANTE

Nella tabella di seguito riportata si descrivono le caratteristiche salienti delle piante di cui all'oggetto.

n. pianta	Specie	Diametro tronco misurato a 1,3 m di altezza da terra (cm)	note
1 (A)	Albicocco (Prunus armeniaca)	40	Pianta morta
2 (D)	Alloro (Laurus nobilis)	20	-
3 (C)	Olivo (Olea europaea)	45	-
4 (B)	Olivo (Olea europaea)	35	-

2) CALCOLO DEL VALORE ORNAMENTALE

Il valore ornamentale (Vo) dei soggetti arborei, sarà calcolato secondo l'art. 45 del Regolamento del Verde del Comune di Vado Ligure.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle piante sono variabili in funzione del prezzo di acquisto, del valore estetico, dell'ubicazione urbana, della velocità di accrescimento, delle dimensioni e delle condizioni fitosanitarie. Nella tabella seguente sono riassunti i valori ornamentali determinati per ogni pianta:

Gli indici in tabella sono relativi alle seguenti voci (vedi da pag. 31 e seguenti del Regolamento del Verde del Comune di Vado Ligure)

- a: prezzo di vendita al dettaglio della pianta in contenitore ricavato dal Prezzario Nazionale Assoverde 2017;
 - b: indice relativo alla specie e varietà. Il valore preso in considerazione (b) è la decima parte del prezzo di vendita unitario di una pianta in vaso di circonferenza di 10-12 cm per le latifoglie; per l'alloro si considera, non essendo reperibile tale prezzo, una pianta di questa specie di 2 – 2,5 m di altezza, che si stima abbia la circonferenza sopra riportata.
 - c: indice secondo il valore estetico e lo stato fitosanitario: è stato impiegato 2 = pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo o malformata, in gruppo o solitaria;
 - d: indice secondo la localizzazione: vista la localizzazione dell'intervento si impiega 6 = frazioni (Porto Vado, S. Genesio, Bossarino, Valle, S. Ermete, Segno) e sobborghi (le Murate);
 - Y: indice secondo la velocità di accrescimento delle varie specie: si impiega 2= specie legnose a lento accrescimento per l'alloro e 3= specie legnose a lentissimo accrescimento per l'olivo.
 - e: indice secondo le dimensioni: si impiegano le dimensioni degli esemplari rilevate da inserire nella tabella A riportata nel Regolamento del Verde.
 - f: deprezzamento calcolato in funzione dei fabbisogni colturali di potatura e consolidamento delle piante esaminate. Si è valutato a riguardo, viste le condizioni fitosanitarie medie dagli esemplari, un deprezzamento massimo del 70 % per gli esemplari censiti (piante con ferite e cavità e presenza di capitozzature: 70%).
-
- Il valore ornamentale delle piante presenti allo stato di fatto V.o. è determinato dalla seguente

formula e riportato in tabella 2

$$V.o. = (bxcxdxyxe)-f$$

Vedi tabella 2 sotto riportata

Si precisa che all'esemplare n.1 (albicocco) si attribuisce Valore Ornamentale pari a 0 (zero), in quanto la pianta è morta in piedi.

Tab. 2 - I prezzi di mercato sono desunti dal Prezzario Assoverde 2017

Specie	N. ESEMPLA RE	Prezzo (€)	Indice	Indice estetico e fito- sanitarie	Indice località	Indice velocità accrescimento	Indice dimen- sioni	Totale parziale	Deprezzamento		V.o.
								(€)	%	€	(€)
		a	b=a/10	c	d	y	e			f	V.o.
CILIEGIO	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ALLORO	2	51	5,1	2	6	2	3,8	465,12	70%	325,584	139,54
OLIVO	3	73,5	7,35	2	6	3	15	3.969,00	70%	2778,3	1.190,70
OLIVO	4	73,5	7,35	2	6	3	9,5	2.513,70	70%	1759,59	754,11
TOTALE VALORE ORNAMENTALE ESEMPLARI											2.084,35

3) CONCLUSIONI

Il Valore Ornamentale determinato per le due piante di olivo e la pianta di alloro è complessivamente di € 2.084,35. La pianta di albicocco non è stata computata in quanto morta in piedi, e di conseguenza priva di Valore.

Savona, 16/05/2017

IL TECNICO

Ing. Desalvo Roberto