

**REGIONE
PUGLIA**



**acquedotto
pugliese**
l'acqua, bene comune

CUP: E36H19000070005

PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI 2018 - 2024
A CARICO DEI PROVENTI TARIFFARI GIUSTA DELIBERA DEL CONSIGLIO DIRETTIVO AIP N. 31 DEL 28/06/2018
ED INTEGRAZIONE ALLA SPESA GIUSTA NOTA AIP PROT. N. 3792 DEL 31/07/2019

**PROGETTO DEFINITIVO
REALIZZAZIONE DEL TRONCO FOGNARIO LUNGO LA LITORANEA
MOLFETTA-GIOVINAZZO**

**Acquedotto Pugliese S.p.A.
Direzione Ingegneria**

Il Responsabile del Procedimento
ing. Tommaso DI LERNIA

Il Direttore
ing. Gaetano BARBONE

PROGETTAZIONE

Il Coordinatore del Progetto

ing. Aida ANCONA

Il C.S.P.

ing. Maurizio ANELLI

I Progettisti

dott.ssa geol. Annamaria DIMUNDO

ing. Antonio DISCIPIO

ing. Marco GENTILE

geom. Ruggiero LANOTTE

Elaborato

PP01

Piano Particellare d'Esproprio

Codice Intervento P1534

Codice SAP: 21/24121

*Prot. n. 71713
Data 11/11/2020*

Scala: -

03	SETT.2022	Emesso per ADEGUAMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO AL RAPPORTO DI VERIFICA			
02	OTT.2021	Emesso per ADEGUAMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO DI C.D.S.	/	/	/
01	GIU.2021	Emesso per ADEGUAMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO A SEGUITO DI TAVOLO TECNICO TENUTOSI IN DATA 10.06.2021	/	/	/
00	NOV.2020	Emesso per PROGETTO DEFINITIVO	/	/	/
N. Rev.	Data	Descrizione	Disegnato	Controllato	Approvato

INDICE

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	2
3. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO.....	3
4. INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	6
4.1. FASI OPERATIVE	6
4.2. ELENCO DITTE CATASTALI.....	7
4.3. RILIEVO TOPOGRAFICO CATASTALE	10
4.4. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI DI UN'AREA EDIFICABILE.....	17
4.5. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA	20
4.6. STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	20
4.6.1. VALORE MEDIO DI MERCATO.....	20
4.6.2. INDENNITÀ DI BASE E INDENNITÀ AGGIUNTIVE.....	24
5. QUADRO ECONOMICO ESPROPRIAZIONI	27
6. ALLEGATO 1: STRALCIO CATASTALE CON INTERVENTI DI PROGETTO – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ISF1	28
7. ALLEGATO 2: STRALCIO CATASTALE CON INTERVENTI DI PROGETTO – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ISF2 E TRONCHI 3.1 E 3.2.....	30
8. ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI	32
9. ALLEGATO 4: ESTRATTI DI MAPPA.....	33

1. PREMESSA

Il presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 207/2010, riassume le indagini condotte, finalizzate all'accertamento della disponibilità delle aree che sono interessate a vario titolo dall'esecuzione degli interventi.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 (TUE) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.
- Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011 – Abrogazione dei commi n. 2 e 3 dell'art. 40 del DPR n.327/2001.
- Decreto Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010 n. 207 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163
- Regione Puglia Servizio LL.PP. Ufficio Regionale Espropri (BURP n. 138 del 08/09/2011) - Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis co. 4 del D.L. 333/92 convertito con modificazioni dalla L. 359/92 - Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3, del D.Lgs. 327/01 - Azioni regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio pugliese - Direttiva contenente suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali.

La normativa nazionale è integrata nella Regione Puglia con:

- Legge Regione Puglia 22 febbraio 2005 n. 3 (LR) – Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità;
- Legge Regione Puglia 8 marzo 2007, n. 3 - “Modifiche e integrazioni al titolo I della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 3 (Disposizioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità e prima variazione di bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005)”;
- Legge Regionale 19 Luglio 2013, n. 19 - “Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico-amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi”.

Disciplina di settore:

- Circolare del Ministero delle Finanze n. 2/88: “Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici. Disposizioni per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento”.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO

L'attività di progettazione è stata sviluppata con lo scopo di completare il servizio fognario nella zona Sud del Comune di Molfetta, in particolare nelle aree rientranti nella perimetrazione del PTA, già servite dal servizio idrico e di migliorare il collettamento finale dei reflui dell'intero abitato.

Nel dettaglio le opere a realizzarsi prevedranno per la rete fognaria:

- estensione dei tronchi fognari nella Riviera di Levante e nella frazione di Gavetone attualmente non servite per ca. 2.230 m;
- Realizzazione di n. 2 impianti di sollevamento di tipo "compatto" denominati ISF1 e ISF2 che solleveranno i reflui della litoranea;
- Realizzazione di n. 2 condotte prementi a servizio degli impianti di sollevamento di cui al punto precedente, che solleveranno i reflui fino ad immetterli nella rete esistente dell'abitato di Molfetta;
- Potenziamento di alcuni tratti del collettore (in parte sullo stesso sedime e in parte su nuovo sedime), all'interno dell'abitato fino all'impianto di sollevamento Secca dei Pali

Di seguito si riportano degli stralci planimetrici delle opere in progetto.

ID	TOPONOMASTICA	TIPOLOGIA	DN PROG	LUNGH./ N.
1.1	Via Giovinazzo	Tronco a gravità	200	308,00
1.2	Via Giovinazzo	Tronco a gravità	200	198,00
2	Via Giovinazzo	Condotta premente	100	299,51
3.1	Via Giovinazzo / Strada Vicinale Torre Rotonda	Tronco a gravità	200	544,00
3.2	Strada Vicinale Torre Rotonda	Tronco a gravità	200	590,00
3.3	Via Giovinazzo	Tronco a gravità	200	590,70
4	Via Giovinazzo	Condotta premente	150	620,19
1p	Via Giovinazzo	Potenziamento collettore	300	119,66
2p	Piazza Garibaldi	Potenziamento collettore	400	271,66
3p	Corso Dante Alighieri / Via San Domenico	Potenziamento collettore	500	592,66
4p	Area cantiere navale	Potenziamento collettore	600	41,95

5p	Area cantiere navale / Viale dei Crociati	Potenziamento collettore su nuovo sedime	600	556,10
5.1.1p	Viale dei Crociati	Tronco a gravità - Bypass Fogna 1	500	24,80
5.1.2p	Viale dei Crociati	Tronco a gravità - Bypass Fogna 2	500	12,33
5.2p	Viale dei Crociati	Tronco a gravità - Bypass Fogna 3	500	13,58
ISF1	Sede propria c/o Via Giovinazzo	IS "compatto"		1
ISF2	Sede propria c/o Via Giovinazzo	IS "compatto"		1
Totale opere a rete (m)				4783,14
Totale opere puntuali (n.)				2

Tabella 3-1 Tabella riepilogativa degli interventi di progetto

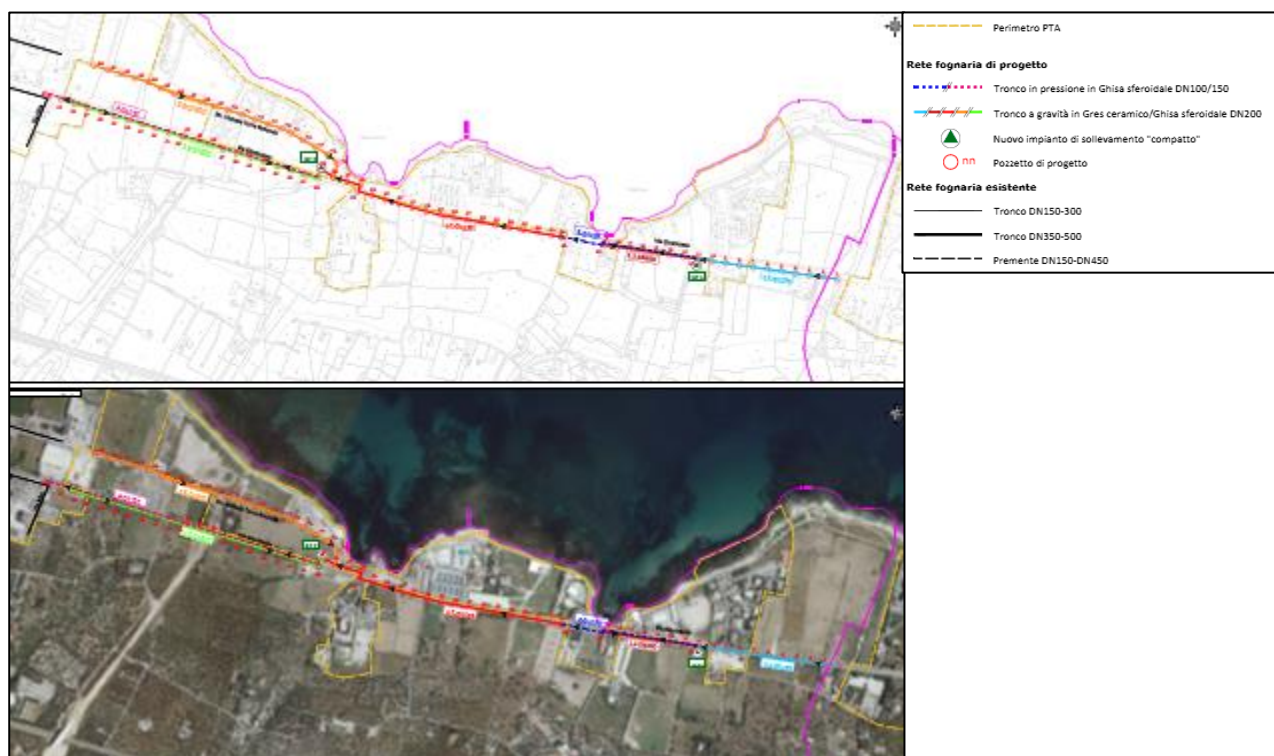


Figura 3-1: Stralcio della planimetria di progetto rete fognaria – Riviera Sud e Gavetone

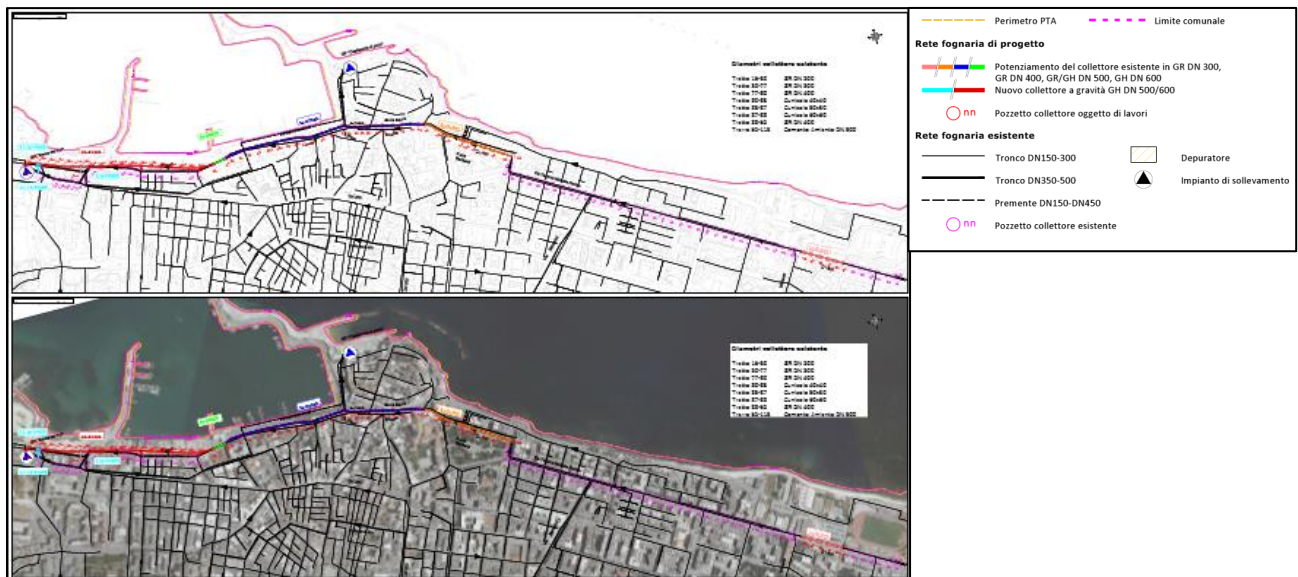


Figura 3-2: Stralcio della planimetria di progetto rete fognaria – Molfetta

Dalla sovrapposizione dell'ubicazione delle opere in progetto con la mappa catastale è stato possibile individuare le aree e i relativi mappali interessati dalla realizzazione delle opere nonché l'elenco dei corrispondenti intestatari.

Quasi tutte le infrastrutture a rete oggetto del presente progetto insistono su strade con titolarità pubblica.

Parte dei tronchi 3.1 e 3.2 (litoranea sud) e del collettore su nuovo sedime identificato come tronco 5p e dei relativi by-pass fognari tronchi 5.1p e 5.2p (abitato di Molfetta) ricadono su area demaniale e per tanto occorrerà avviare le procedure per la "concessione" dei tratti interessati secondo quanto previsto dalla normativa vigente nel settore.

Invece per le aree interessate dalla realizzazione parzialmente del tronco 3.2 (Strada Vicinale Torre Rotonda) e degli impianti di sollevamento fognario compatti (aree interne su Via Giovinazzo), sarà necessario attuare la procedura di esproprio.

Inoltre, in prossimità delle aree degli impianti, oltre all'esproprio all'area di sedime, è stata prevista l'occupazione temporanea di aree più ampie necessarie per l'allestimento del cantiere nonché necessarie alla realizzazione delle opere.

4. INDENNITA' DI ESPROPRIO.

4.1. FASI OPERATIVE

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in tre fasi:

- Acquisizione e verifica documentale;
- Elaborazioni cartografiche e analitiche;
- Rilievo in campo propedeutico alla verifica dei confini catastali.

La prima fase è stata dedicata alla ricerca e alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali) ricadenti nel comune interessato, acquisendo tutti gli estratti di mappa e le visure catastali interessate. Sulla base delle informazioni ricavate, si è provveduto ad estrapolare dalla Conservatoria dei RR.II. presso l'AdE di Bari, atti di compravendita avvenuti negli ultimi 5 anni di terreni simili a quelli oggetto di esproprio, da comparare per la determinazione della stima.

Nella seconda fase sono state determinate in prima battuta le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto e delle aree annesse sui fogli catastali.

Per poter limitare al massimo eventuali pur piccoli errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, la sovrapposizione tra le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali è stata effettuata utilizzando il servizio di consultazione della Cartografia catastale messa a disposizione dal SIT Regione Puglia, il tutto nel sistema di coordinate WGS84 – UTM 33.

Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando appunto il WMS della cartografia catastale in ambiente GIS), il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo analitico.

Successivamente, acquisite le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e reperiti i valori di mercato delle aree da occupare, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), le superfici interessate, le indennità di esproprio e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

In ultimo si è provveduto ad effettuare un rilievo topografico atto ad accertare la conformità dei confini di proprietà delle aree interessate da esproprio e occupazione temporanea con le mappe catastali. Nella fattispecie si è provveduto a rilevare i confini di proprietà materializzati (recinzioni, spigoli fabbricati, limiti di coltura, etc.) e dei capisaldi sui quali rototraslare le mappe catastali.

4.2. ELENCO DITTE CATASTALI

Come precedentemente indicato nel presente progetto sono presenti sia aree oggetto di futura “concessione” da parte degli Enti gestori (es. Demanio dello Stato) e già concesse all’Amministrazione Comunale, sia aree di proprietà di soggetti privati.

Di seguito riporta una tabella riepilogativa delle aree oggetto di “concessione” (già avvenuta e da formalizzare) rimandando all’elaborato specifico una trattazione di dettaglio dell’argomento.

GENERALITA'		DATI CATASTALI								NOTE	
N	Ditta Intestataria	Diritti e Oneri Reali	Codice Fiscale	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			
								ha	are		ca
1C	COMUNE DI MOLFETTA* AREA COMUNE AD ENTE RURALE ED URBANO			55	4193	AREA			7	19	Tronco 5.2p
2C	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	55	4198	ENTE URBANO			2	90	Tronco 5p
3C	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	55	4306	INCOLT STER			77	38	Tronco 5p + 5.1.1p + 5.1.2p
4C	AREA COMUNE AD ENTE RURALE ED URBANO			55	4308	AREA			8	98	Tronco 5p + 5.1.1p
5C	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	55	4352	INCOLT STER			14	20	Tronco 5p
6C	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	55	4384	INCOLT STER		4	67	58	Tronco 5p + Tronco 5.2p
7C	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	55	4506	INCOLT STER		6	02	83	Tronco 5p

* Area nella disponibilità del Comune di Molfetta come da nota del comune prot. 18640 del 12/03/2021

Tabella 4-1 Ditte catastali aree demaniali abitato di Molfetta– Potenziamento collettore (Tronchi 5p. 5.1.1p, 5.1.2p, 5.2p)

GENERALITA'		DATI CATASTALI								NOTE	
N	Ditta Intestataria	Diritti e Oneri Reali	Codice Fiscale	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			
								ha	are		ca
1S	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	10	854	INCOLT STER			12	96	Tronco 3.1 + Tronco 3.2
2S	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	10	858	INCOLT STER			11	02	Tronco 3.1
3S	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	Proprietà per 1/1	97905230583	11	418	INCOLT STER			16	48	Tronco 3.1

Tabella 4-2 Ditte catastali aree demaniali litoranea sud – Nuovi tronchi (Tronchi 3.1, 3.2)

Il procedimento di esproprio invece riguarderà esclusivamente le componenti particellari ove verranno realizzati un tratto del tronco 3.2 e gli impianti di sollevamento fognario compatti ISF 1 e ISF 2, con i relativi vani fuori terra a servizio dei gruppi elettrogeni.

Le aree interessate sono tipizzate dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Molfetta come:

- ISF1: D4 – Comparto 28, fascia costiera, strada e aree di rispetto;
- ISF2: D4 – Comparto 27, fascia costiera, aree di rispetto;
- Tronco 3.2: D4 – Comparto 27, fascia costiera.

Tale zonizzazione è stata confermata in sede di Conferenza di Servizi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, nonostante non ci sia una percorribilità univoca con le tavole di PRG pubblicate sul sito web del Comune (compreso il SIT comunale).

Di seguito si riportano gli stralci planimetrici con sovrapposto lo strumento urbanistico.

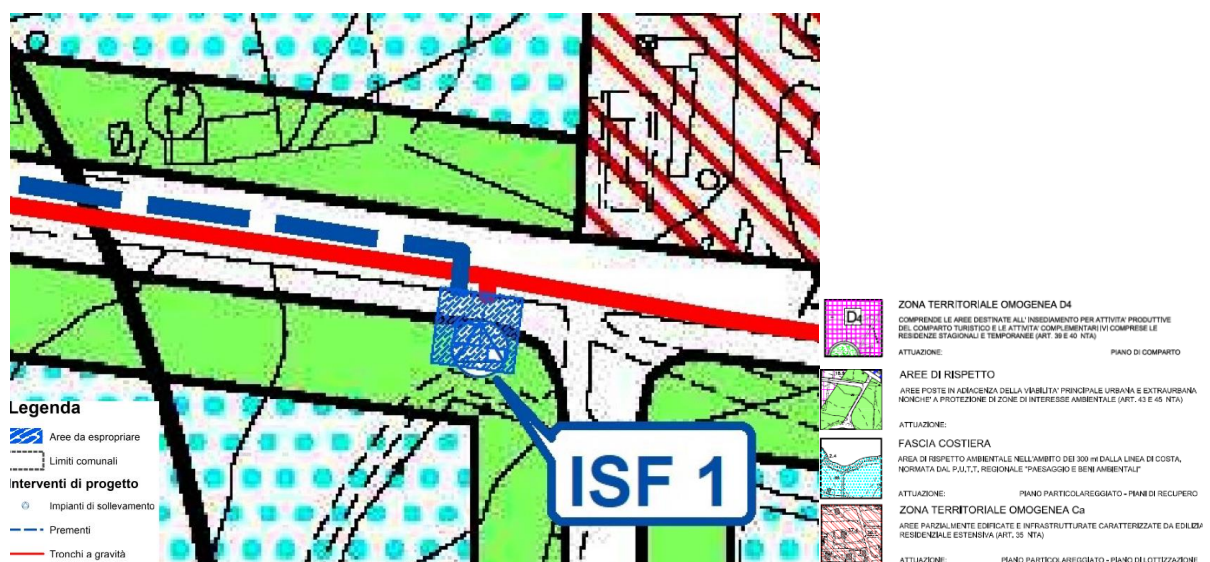


Figura 4-1 Sovrapposizione impianto di sollevamento compatto ISF1 con strumento urbanistico vigente

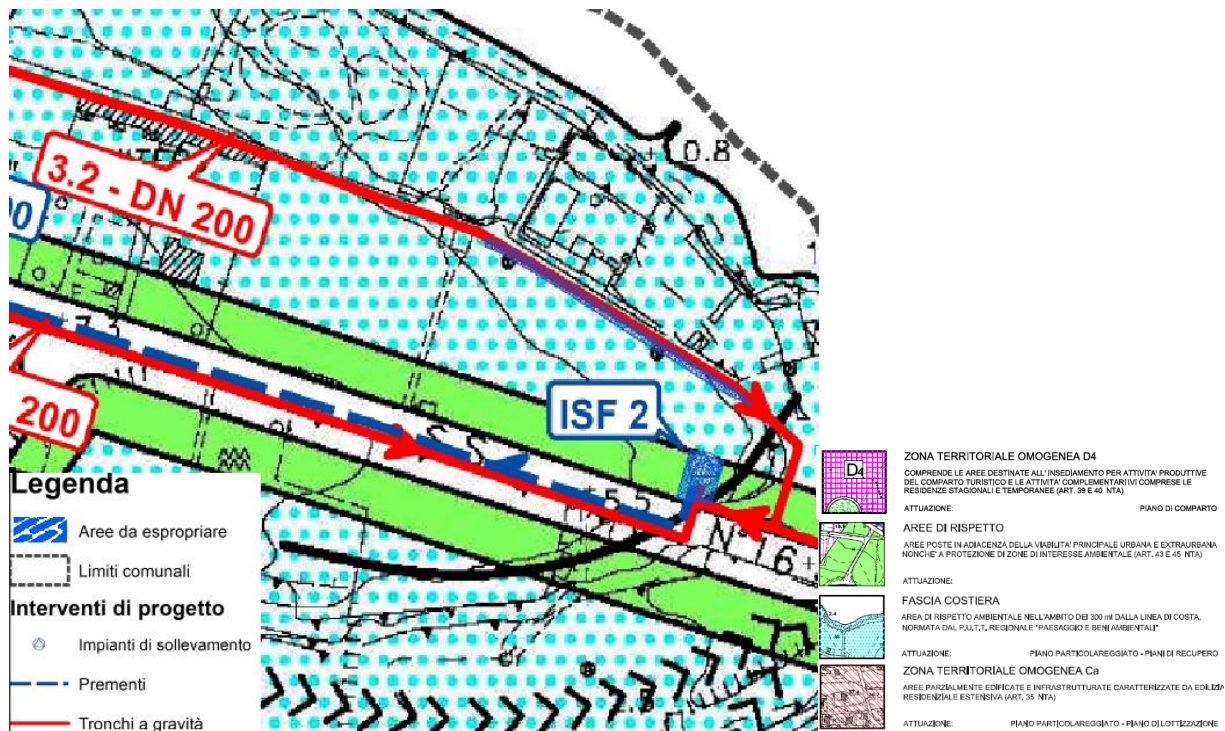


Figura 4-2 Sovrapposizione intervento tronco 3.2 e impianto di sollevamento compatto ISF2 con strumento urbanistico vigente

Le aree in questione sono tipizzate principalmente come “D4 – Zone per attività turistiche e complementari” oltre ad essere interessate da “fascia costiera” e “area di rispetto stradale”.

Inoltre, rientrerebbero anche in delle macrozone denominate “comparti” per le quali lo strumento urbanistico vigente prevede che “... tutte le aree all'interno di detto perimetro, ancorché diversamente tipizzate concorrono alla generazione dei volumi edilizi secondo parti proporzionali alla loro consistenza...” (art. 7 delle NTA).

Quindi pur rientrando in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico (fascia dei 300 m dalla linea di costa) le aree in questione esprimerebbero una potenziale edificabilità mediante l’attuazione e l’approvazione di Piani e comparto e per tanto alla luce di quanto esposto, la stima delle indennità avverrà secondo le modalità previste per un’area edificabile.

Di seguito di riporta una tabella riepilogativa delle ditte catastali associata alle opere da realizzare.

GENERALITA'		DATI CATASTALI									NOTE
N	Ditta Intestataria	Diritti e Oneri Reali	Codice Fiscale	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			
								ha	are	ca	
1	PICCA ANGELO nato a MOLFETTA (BA) il 03/09/1951	Proprietà per 1/2	PCCNGL51P03F284W	10	1000	SEMIN IRRIG	2		38	57	Tronco 3.2
	POLI MARIDDA MARIA nata a BARI (BA) il 17/06/1967	Proprietà per 1/2	PLOMDD67H57A662E								
2	SALVEMINI GIOVANNI nato a BARI (BA) il 07/07/1966	Proprietà per 1/2	SLVGNN66L07A662K	10	137	SEMIN IRRIG	3		39	76	ISF2 + Tronco 3.2
	SARCONE FLAVIA nata a ROMA (RM) il 19/08/1971	Proprietà per 1/2	SRCFLV71M59H501Q								
3	CALO` Giosue` nato a BISCEGLIE il 10/10/1979	Proprietà per 1/1	CLAGSI79R10A883J	11	30	SEMIN ARBOR	2		9	23	ISF1

Tabella 4-3 Ditte catastali tronco 3.2 e impianti di sollevamento fognario compatti ISF1 e ISF2

4.3. RILIEVO TOPOGRAFICO CATASTALE

Obiettivo del rilievo catastale è quello di verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi e i relativi mappali. Nella fattispecie il rilievo topografico è stato eseguito su tutti i confini di proprietà delle aree oggetto di esproprio e di occupazione temporanea.

Inoltre si è provveduto a rilevare i caposaldi inamovibili, utilizzati per la rototraslazione dei fogli di mappa, che in questo caso sono tutti coincidenti con i punti fiduciali catastali.

Le risultanze grafiche del rilievo sono riportate nell'elaborato grafico "GF02.2 Nuovi tronchi fognari: Rilievo catastale aree oggetto di esproprio e/o occupazioni temporanee".

In sintesi, le risultanze della sovrapposizione tra rilievo e catastali rototraslati sono da considerarsi accettabili in quanto le tolleranze generate sono tutte inferiori a 2,00 mt. e per tanto senza la necessità di riconfinamenti.

Di seguito si riporta la tabella dei punti vertice rilevati, nel sistema di riferimento WGS84 – UTM 33N, e degli scarti tra punto da rilievo e punto da mappa catastale:

Sistema di coordinate WGS84 - UTM 33N				
Punto vertice	X	Y	Quota altimetrica (mt. s.l.m.)	Tolleranza (+ - mt.)
Pv1	637103,171	4561376,582	5,347	0,56
Pv2	637145,317	4561369,902	5,576	1,52
Pv3	637144,261	4561343,891	6,139	0,54
Pv4	637098,566	4561360,268	5,012	1,73
Pv5	636280,718	4561631,105	4,055	0,73
Pv6	636336,144	4561598,406	3,327	0,69
Pv7	636346,985	4561589,722	3,029	0,19
Pv8	636351,473	4561581,543	3,093	0,60
Pv9	636352,865	4561572,118	3,277	1,60
Pv10	636347,937	4561562,262	2,744	1,74
Pv11	636340,270	4561557,973	3,338	1,83
Pv12	636328,188	4561557,243	4,547	1,44
Pv13	636313,793	4561559,475	4,996	1,10
Pv14	636259,185	4561576,062	5,763	1,37
Pv15	636198,481	4561594,848	6,415	0,78
Pv16	636216,847	4561647,647	4,930	1,41
Pv17	636243,512	4561639,383	4,646	0,65
Pv18	636246,552	4561649,863	4,386	0,10

Tabella 4-4 Riepilogo punti vertice del rilievo catastale

Come precedentemente accennato, le rototraslazioni sono state effettuate utilizzando come caposaldi inamovibili i punti fiduciali catastali.

Di seguito se ne riportano le generalità e le monografie:

Sistema di coordinate WGS84 - UTM 33N			
Caposaldo	X	Y	Quota altimetrica (mt. s.l.m.)
Caposaldo 1	P.F. 17 - Comune di Molfetta - Fg. 11		
Caposaldo 2	P.F. 22 - Comune di Molfetta - Fg. 11		
Caposaldo 3	P.F. 26 - Comune di Molfetta - Fg. 10		
Caposaldo 4	P.F. 3 - Comune di Molfetta - Fg. 10		
Caposaldo 5	P.F. 28 - Comune di Molfetta - Fg. 10		

Tabella 4-5 Riepilogo caposaldi del rilievo catastale


Punto Fiduciale		17/0110/F284	
 Agenzia del Territorio		 Ufficio Provinciale di BARI	
 Sportello di Comune di MOLFETTA			
Comune: MOLFETTA		Foglio: 011	Allegato: 0
Sezione:		Particella/e: 1	
Coordinate e quote	Cassini-Soldner X: Y: Origine: Attendibilità: 70	Gauss-Boaga Nord: 4561663,297 Est: 2657376,544 Fuso: Est	Quota s.l.m 9999,000 Attendibilità: 04
			UTM-WGS84 Nord: Est: Fuso: Q. elliss.:
Riferimenti	Planimetrico: CORRISPONDE AL PF10 SPIGOLO N-O FABBRICATO Altimetrico: PIANO DI CAMPAGNA		
Fotografia e schizzo prospettico			
Estratto di mappa			
Particolari			
Note	SI MODIFICA LA MONOGRAFIA IN QUANTO RAPPRESENTA ERRATO SPIGOLO DEL FABBRICATO		Istituito: 15-06-2012 Verificato: Annullato:

Tabella 4-6 Caposaldo 1 – Monografia Punto Fiduciale n. 17 del fg. 11 del Comune di Molfetta


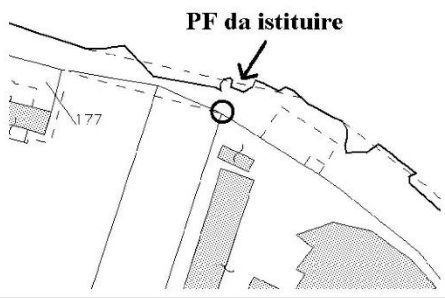
Punto Fiduciale		22/0110/F284	
 Agenzia del Territorio		Ufficio Provinciale di BARI	Sportello di BARI Comune di MOLFETTA
Comune: MOLFETTA Sezione:		Foglio: 011 Particella/e: 158	Allegato: 0
Coordinate e quote	Cassini-Soldner X: Y: Origine: Attendibilità: 12	Gauss-Boaga Nord: 4561542.560 Est: 2656850.300 Fuso: Est	Quota s.l.m 9999.000 Attendibilità: 04
			UTM-WGS84 Nord: Est: Fuso: Q. elliss.:
Riferimenti	Planimetrico: SPIGOLO MURO DI RECINZIONE Altimetrico: SOMMITA' SPIGOLO		
Fotografia o schizzo prospettico			
Estratto di mappa			Particolari
Note	Istituito: 10/04/2006 Verificato: Annullato:		

Tabella 4-7 Caposaldo 2 – Monografia Punto Fiduciale n. 22 del fg. 11 del Comune di Molfetta



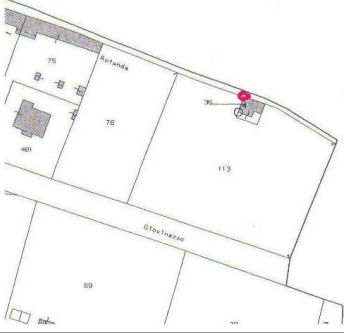
Punto Fiduciale		26/0100/F284	
 Agenzia del Territorio		Ufficio Provinciale di BARI	
Sportello di BARI Comune di MOLFETTA			
Comune: MOLFETTA Sezione:		Foglio: 010 Particella/e: 36	
Allegato: 0			
Coordinate e quote	Cassini-Soldner X: 8684.300 Y: 11579.300 Origine: Attendibilità: 12	Gauss-Boaga Nord: Est: Fuso:	Quota s.l.m 9999 Attendibilità: 4
			UTM-WGS84 Nord: Est: Fuso: Q. elliss.:
Riferimenti	Planimetrico: SPIGOLO NORD OVEST FABBRICATO Altimetrico: BASE SPIGOLO FABBRICATO		
Fotografia o schizzo prospettico			
Estratto di mappa			
Particolari			
Note	Istituito: 13/02/2006 Verificato: Annullato:		

Tabella 4-8 Caposaldo 3 – Monografia Punto Fiduciale n. 26 del fg. 10 del Comune di Molfetta






Punto Fiduciale		03/0100/F284	
 Agenzia del Territorio		Ufficio Provinciale di BARI	
		Sportello di Comune di MOLFETTA	
Comune: MOLFETTA Sezione:		Foglio: 010 Particella/e: 74	Allegato: 0
Coordinate e quote	Cassini-Soldner X: 8731,739 Y: 11441,363 Origine: Attendibilità: 50	Gauss-Boaga Nord: Est: Fuso:	Quota s.l.m 9999,00 Attendibilità: 04 UTM-WGS84 Nord: Est: Fuso: Q. elliss.:
Riferimenti	Planimetrico: SPIGOLO N.O. FABBRICATO Altimetrico: QUOTA STRADA VICINALE TORRE ROTONDA		
Fotografia o schizzo prospettico			
Estratto di mappa			
Particolari			
Note	Istituito: 1-02-2010 Verificato: Annullato:		

Tabella 4-9 Caposaldo 4 – Monografia Punto Fiduciale n. 3 del fg. 10 del Comune di Molfetta

Punto Fiduciale		28/0100/F284	
		Ufficio Provinciale di BARI	
Sportello di BARI Comune di MOLFETTA			
Comune:	MOLFETTA	Foglio:	010
Sezione:		Allegato:	0
		Particella/e:	688
Coordinate e quote	Cassini-Soldner X: Y: Origine: Attendibilità: 12	Gauss-Boaga Nord: 4561545.670 Est: 2656334.740 Fuso: Est	Quota s.l.m 9999.000 Attendibilità: 4
			UTM-WGS84 Nord: Est: Fuso: Q. elliss.:
Riferimenti	Planimetrico: SPIGOLO RECINZIONE Altimetrico: SOMMITA RECINZIONE		
Fotografia o schizzo prospettico			
Estratto di mappa			
Particolari			
Note	Istituito: 9-03-2015 Verificato: Annullato:		

Tabella 4-10 Caposaldo 5 – Monografia Punto Fiduciale n. 28 del fg. 10 del Comune di Molfetta

4.4. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI DI UN'AREA EDIFICABILE

Nel caso di area edificabile, l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene ai sensi dell'art. 37, 1° comma del D.P.R. 327/2001 (così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007 in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale).

Inoltre l'indennità dovrà tener conto delle caratteristiche peculiari del bene, al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio.

Per ottenere ogni singolo valore venale sono state analizzate le specifiche caratteristiche dei beni interessati, come accertate in sede di consistenza informale, che contribuiscono a incrementare i valori campione delle seguenti percentuali:

- Da 0% a 25% per edificabilità;
- Da 0% a 25% per forma regolare;
- Da 0% a 25% per presenza di urbanizzazioni
- Da 0% a 25% per appetibilità/distanza dai centri abitati.

I valori campione sono ottenuti, per ogni ZTO di suoli interessati, dalla media dei valori di atti comparabili estratti dalla Conservatoria, prima depurati dalle percentuali corrispondenti alle specifiche caratteristiche dei beni presi a campione, e successivamente incrementati delle rispettive percentuali di edificabilità, forma, presenza di urbanizzazioni e appetibilità.

In quanto non compresi nella suddetta stima del fondo, ad essa andrebbe aggiunto il valore dei ripristini necessari agli impianti e ai manufatti eventualmente intersecati dall'esproprio e dall'occupazione.

Poiché tali ultimi ripristini sono fortemente legati ai tempi e modi d'esecuzione dei lavori, saranno previsti nel computo metrico inerente i lavori dell'intervento, applicando le voci del prezzario regionale del LL.PP.

Anche le somme dovute per eventuali frutti pendenti e/o anticipazioni colturali saranno totalmente a carico dell'Appaltatore in quanto anch'esse fortemente connesse ai tempi e modi dell'esecuzione dei lavori.

Escluso il caso di esproprio totale, si è tenuto conto del concetto di deprezzamento rinveniente dall'art. 33 del T.U. DPR 327/01, il quale dispone che il valore della porzione espropriata a un bene unitario è determinato come differenza tra il valore venale originario e quello venale delle porzioni residue.

In tali casi quindi il deprezzamento potrà essere stimato in base alla seguente percentuale di decremento alla proprietà residua, ottenuta come somma di tre indici di deprezzamento:

- divisione Da 0% a 20%;
- modifica forma Da 0% a 15%;
- perdita affaccio Da 0% a 15%

Per una più corretta attribuzione delle percentuali si farà riferimento ai sinottici riportati nelle “Linee guida per la redazione dei piani particellari di esproprio e sanatoria patrimoniale – edizione Settembre 2021” a cura di A.Q.P., di cui si riportano degli stralci.

Ad ogni buon conto le somme destinate ai deprezzamenti verranno inserite nel Quadro economico delle espropriazioni.

		INDICE DEPREZZAMENTO PERCENTUALE x DIVISIONE																				
		Area Maggiore																				
		1.000	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000	20.000	
MQ.	Aree	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000	20.000	
Area minore	1.000	20%	18%	16%	14%	13%	10%	8%	7%	4%	2%											
	2.000		19%	17%	15%	14%	11%	9%	8%	5%	3%	1%										
	3.000			18%	16%	15%	12%	10%	9%	6%	4%	2%										
	4.000				17%	16%	13%	11%	10%	7%	5%	3%	1%									
	5.000					16%	14%	12%	10%	8%	6%	4%	2%									
	6.000						15%	13%	11%	9%	7%	5%	3%	1%								
	7.000							14%	12%	10%	8%	6%	4%	2%								
	8.000								13%	11%	9%	7%	5%	3%	1%							
	9.000									12%	10%	8%	6%	4%	2%							
	10.000										11%	9%	7%	5%	3%	1%						
	11.000											10%	8%	6%	4%	2%						
	12.000												9%	7%	5%	3%	1%					
	13.000													8%	6%	4%	2%					
	14.000														7%	5%	3%	1%				
	15.000															6%	4%	2%				
	16.000																5%	3%	1%			
	17.000																	4%	2%			
	18.000																		3%	1%		
	19.000																			2%		
	20.000																				2%	1%

Tabella 4-11 Tabella per l'attribuzione delle percentuali di deprezzamento per divisione

		DEPREZZAMENTO PERCENTUALE x Modifica della FORMA					
FORME		Dopo l'Esproprio					
		Perfetta	Molto regolare	Regolare	Poco Regolare	Irregolare	Molto Irregolare
Prima dell'Esproprio	Perfetta	0%	3%	6%	9%	12%	15%
	Molto regolare		0%	3%	6%	9%	12%
	Regolare			0%	3%	6%	9%
	Poco Regolare				0%	3%	6%
	Irregolare					0%	3%
	Molto Irregolare						0%

Tabella 4-12 Tabella per l'attribuzione delle percentuali di deprezzamento per modifica forma

DEPREZZAMENTO PERCENTUALE x riduzione AFFACCIO

Perimetri di Affaccio	Dopo l'Esproprio											
	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Prima de l'Esproprio	100	15%	13%	11%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	0%
	90	13%	11%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	0%	
	80	11%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	0%		
	70	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	0%			
	60	8%	7%	6%	5%	4%	3%	0%				
	50	7%	6%	5%	4%	3%	0%					
	40	6%	5%	4%	3%	0%						
	30	5%	4%	3%	0%							
	20	4%	3%	0%								
	10	3%	0%									
	0	0%										

Tabella 4-13 Tabella per l'attribuzione delle percentuali di deprezzamento per riduzione affaccio

Alla luce di quanto illustrato si può affermare che:

$$\text{Valore venale unitario} = \text{Media dei valori depurati} \times K_{\text{consistenze}}$$

$$\text{Valore venale} = \text{Valore Venale unitario} \times \text{Superficie}$$

$$\text{Eventuale deprezzamento area residua} = \text{Valore Venale Unitario} \times \text{Proprietà Residua} \times K_{\text{deprezzamento}}$$

Quindi:

$$\text{Indennità provvisoria} = \text{Valore venale} + \text{Eventuale deprezzamento area residua} + \text{Valore di fabbricati legittimamente realizzati};$$

Qualora sia condivisa l'indennità provvisoria (di cui all'art. 37, 1° comma), l'indennità di espropriazione sarà pari a:

$$\text{Indennità definitiva} = \text{Indennità provvisoria aumentata del 10\%}$$

Nel caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, dovrà essere riconosciuta al proprietario coltivatore diretto un'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio corrispondente

al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetterà al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura di espropriazione, sia stato costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, con il lavoro proprio e di quello dei suoi familiari. (Art. 37, 9° comma). E quindi in definitiva si avrebbe:

Indennità definitiva = Indennità provvisoria aumentata del 10% + VAM

4.5. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Le indennità per le occupazioni temporanee, per ogni anno o frazione ai sensi dell'art. 50 co. 1 del TUE, sono calcolate in un 1/12 dell'indennità spettante in caso di esproprio, stimato come ai punti precedenti e conteggiato sia sulle aree di esproprio (dal possesso sino al decreto definitivo), sia sulle aree dei lavori per la loro durata presunta (nel caso specifico = 2 anni).

In definitiva si avrà:

Indennità occupazione temporanea = Indennità esproprio x 1/12 x numero anni

4.6. STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

4.6.1. VALORE MEDIO DI MERCATO

Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio è stata condotta una ricerca presso gli archivi della Conservatoria dei RR.II. presso l'AdE di Bari al fine di estrarre un congruo numero di atti notarili significativi (compravendite avvenute negli ultimi 5 anni similari per località e zonizzazione) sul quale basare la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree oggetto di esproprio, ed in particolare sono stati estratti i seguenti atti:

GENERALITA' ATTO				DATI COMPRAVEN DITA
N.	Notaio	Rep. N.	Del	Valore transazione €/mq
1	dott. Mario Toni	49339	10/07/2020	€ 2,78
2	dott. Pasquale de Candia	14861	31/07/2020	€ 4,87
3	dott. Pasquale de Candia	14265	10/03/2020	€ 40,37
4	dott. Vincenzo Giancaspro	2269	11/04/2018	€ 2,85
5	dott. Pasquale de Candia	11563	30/07/2018	€ 5,77
6	dott. Pietro Acquaviva	2632	12/11/2019	€ 9,39
MEDIA				€ 11,00

Tabella 4-14 Atti di compravendita significativi ricercati c/o la Conservatoria dei RR.II. - AdE di Bari

Poiché la vicinanza dei valori di transazione alla loro media è indice stesso di attendibilità, è stato escluso tra gli atti di comparazione l'atto n.3 in quanto superiore di circa 4 volte il valore medio.

I restanti valori, in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono stati dapprima depurati dall'incidenza di eventuali manufatti presenti e poi, al fine di trovare il valore depurato, incrementato dai coefficienti dovuti ai parametri di edificabilità, forma, presenza di urbanizzazioni, appetibilità/distanza dai centri abitati.

Va precisato che, come confermato dall'ufficio tecnico comunale, per nessuno dei terreni presi in esame, alla data attuale esiste un piano attuativo approvato.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo adottare per la stima un valore campione depurato così determinato:

DETERMINAZIONE VALORE CAMPIONE UNITARIO COMUNE DI MOLFETTA - FOGLI DI MAPPA 10 e 11

GENERALITA' ATTO				DATI CATASTALI						DATI PRGC		DATI COMPRAVENDITA	VALORE CAMPIONE DEPURATO							
N.	Notaio	Rep. N.	Del	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Z.T.O.	Comparto	Valore transazione €/mq	Valore transazione decem. dai manufatti		Applicazione coefficienti				Valore campione depurato €/mq
								ha	are	ca				Cm	€/mq	Ce	Cf	Cu	Cd	
1	dott. Mario Toni	49339	10/07/2020	10	18-19	SEMIN IRRIG	3		43	20	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera	26	€ 2,78		€ 2,78					€ 2,78
2	dott. Pasquale de Candia	14861	31/07/2020	10	962-70-904-961	SEMIN-ULIV	2	1	02	74	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera; Area di rispetto stradale	26	€ 4,87	0,02	€ 4,77					€ 4,77
4	dott. Vincenzo Giancaspro	2269	11/04/2018	11	501	ORTO	2		14	04	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera	27	€ 2,85		€ 2,85	0,02			0,01	€ 2,77
5	dott. Pasquale de Candia	11563	30/07/2018	11	850-851	ORTO	2		52	00	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera; Area di rispetto stradale	28	€ 5,77	0,02	€ 5,66	0,05			0,01	€ 5,34
6	dott. Pietro Acquaviva	2632	12/11/2019	11	857-858	SEMIN IRRIG	3	1	27	80	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera	28	€ 9,39	0,02	€ 9,21	0,02			0,01	€ 8,94
													MEDIA				€ 4,92			

Tabella 4-15 Determinazione del valore campione unitario depurato – Comune di Molfetta, Fogli di mappa n. 10 e 11

In seguito, si è provveduto ad applicare a ciascun fondo oggetto di esproprio i coefficienti maggiorativi in relazione a

Ce da 0% a 25% per l'edificabilità;

Cf da 0% a 25% per la regolarità della forma;

Cu da 0% a 25% per presenza di urbanizzazioni;

Cd da 0% a 25% per l'appetibilità e distanza dai centri abitati;

ed è stata redatta la seguente tabella:

DETERMINAZIONE VALORE CAMPIONE UNITARIO MAGGIORATO

GENERALITA'	DATI CATASTALI						DATI PRGC		VALORE CAMPIONE MAGGIORATO						
N. PIANO	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Z.T.O.	Comparto	Valore campione depurato €/mq	Applicazione coefficienti				Valore campione maggiorato €/mq
					ha	are	ca				Ce	Cf	Cu	Cd	
1	10	1000	SEMIN IRRIG	2		38	57	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera; Area di rispetto stradale	27	€ 4,92		0,20	0,15	0,20	€ 7,63
2	10	137	SEMIN IRRIG	3		39	76	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera; Area di rispetto stradale	27	€ 4,92		0,20	0,15	0,20	€ 7,63
3	11	30	SEMIN ARBOR	2		9	23	D4-Zona per attività turist. complem.; Fascia costiera; Area di rispetto stradale	28	€ 4,92		0,20	0,15	0,10	€ 7,13

Tabella 4-16 Determinazione del valore campione unitario maggiorato in base alle caratteristiche dei fondi

Come ulteriore indagine a titolo non esaustivo, è stata ricercata la tabella riportante i valori venali delle aree edificabili per l'annualità 2022, pubblicata dal comune di Molfetta ai fini tributari.

I valori delle aree tipizzate come "D4" sono 2 e sono differenziate in base alla presenza o meno di un Piano attuativo approvato così come di seguito indicato:

- Piano attuativo approvato: 18,57 €/mq;
- Piano attuativo non approvato: 7,40 €/mq.

Di seguito se ne riporta un estratto.

n.	Z. O.	Sottozona	Indice di fabbricabilità		valore venale	valore venale	
			Indice	mc/mq	zone sottoposte a intervento diretto o Piano attuativo approvato A	zone non ancora sottoposte a Piano attuativo approvato B	
1	A	A1	---	---	---	---	
2		A2	---	---	---	---	
3		A3	---	---	---	---	
4	B	B1	---	---	833,64	---	
5		B2	lfc	1,50	525,00	290,00	
6		B3	lft	1,50	525,00	290,00	
7		B4	lff	5,00	633,64	---	
8		B5	lff	prev.	420,00	---	
9		B6	---	---	---	---	
10		B7	lff	2,00	420,00	367,92	
11	C	C1	lfc	0,87	163,52	---	
			Sub comparti EP per i quali è già intervenuto esproprio o cessione bonaria				132,86
			Comparti per i quali non è intervenuto esproprio o cessione bonaria				79,71
			Comparti per i quali non è intervenuto esproprio o cessione bonaria con particolari criticità (comparti 10-11-12-13)				40,90
12	C	C2	---	---	163,52	79,71	
13		Ca	lff	0,50	163,52	79,71	
			Maglie con particolare criticità (Mad. Rosa Maglia 6)				40,90
14	D	D1/E	lff	4,00	32,31	---	
15		D1/N	lff	4,00	32,31	4,85	
16		D2	lff	4,00	15,83	---	
17		D3	lfc	1,50	37,97	5,70	
18		D4	lfc	0,25	18,57	7,40	
19		D5	---	---	---	---	

Tabella 4-17 Estratto tabella "Valori venali in comune commercio delle aree edificabili anno 2022" pubblicata dal Comune di Molfetta

4.6.2. *INDENNITÀ DI BASE E INDENNITÀ AGGIUNTIVE*

Per la determinazione del valore delle indennità di base sono state calcolate:

- l'indennità di base moltiplicando il valore unitario ricavato per l'area da espropriare;
- l'indennità per occupazione temporanea preordinata e non preordinata all'esproprio, per due anni, quindi di importo pari a 2/12 dell'indennità di esproprio "base";
- Indennità per manufatti e impianti presenti sulle aree d'esproprio, determinata, in base alla consistenza informale rilevata, applicando le voci del prezzario regionale dei LL.PP. Nella fattispecie per alcune ditte catastali si è rilevato l'esproprio definitivo di aree provviste di muretti a secco. Tale indennità è stata valutata utilizzando la voce corrispondente del prezzario LL.PP. Regione Puglia, tenuto conto della geometria/consistenza dei manufatti ed applicando un adeguato coefficiente di vetustà in funzione dello stato di conservazione.

Relativamente alle indennità aggiuntive sono state previste:

- incremento del valore venale del 10% in caso di cessione volontaria giusta lett. a) dell'art. 45 co. 2 del TUE;
- l'indennità a coltivatori diretti/imprenditori agricoli giusto art. 37 co. 9 del TUE, calcolate in misura di un V.A.M. aggiuntivo nel caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli. Il valore V.A.M. utilizzato è l'ultimo valore disponibile (stabilito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bari e pubblicato in data 29/01/2021) della regione agraria n. 7, anno di riferimento 2020. Il V.A.M. di riferimento è quello della coltura effettivamente praticata sulle aree da espropriare.

V.A.M. per la coltura seminativo irriguo €/Ha 16.000,00

V.A.M. per la coltura seminativo arborato €/Ha 11.000,00

Per quanto riguarda le eventuali indennità di deprezzamento per aree edificabili sono state calcolate valutando tre indici di deprezzamento (divisione, modifica di forma e perdita di affaccio da un minimo dello 0% a un massimo del 25%) e considerando il deprezzamento computato, con la limitazione dell'incremento al triplo del valore venale d'esproprio (vedi tabella in seguito).

DETERMINAZIONE DEPREZZAMENTO PROPRIETA' RESIDUA																	
GENERALITA'	DATI CATASTALI						VALORE FONDO RESIDUO PRE ESPROPRIO				VALORE FONDO RESIDUO POST ESPROPRIO			INDENNITA' DEPREZZAMENTO			
							N. PIANO	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Superficie Esproprio mq	Superficie Residua mq	Valore campione maggiorato €/mq
ha	are	ca	Cd	Cf	Ca	Valore proprietà residua post-esproprio (Y) €											
	1	10	1000	SEMIN IRRIG	2		38	57	116	3741	€ 7,63	€ 28 543,83	0,00	0,03	0,05	€ 26 429,47	2 114,36 €
	2	10	137	SEMIN IRRIG	3		39	76	454	3522	€ 7,63	€ 26 872,86	0,00	0,03	0,02	€ 25 593,20	1 279,66 €
	3	11	30	SEMIN ARBOR	2		9	23	257	666	€ 7,13	€ 4 748,58	0,00	0,09	0,03	€ 4 239,80	508,78 €
													SOMMANDO			€ 3 902,80	

Tabella 4-18 Determinazione del valore di deprezzamento della proprietà residua

Occorre precisare che, atteso il carattere edificabile delle aree in parola, l'indennità di deprezzamento sopra calcolata non potrà direttamente attribuirsi all'immobile interessato dell'esproprio, ma sarà inserita nel quadro economico delle espropriazioni ai soli fini di assicurarne, ove occorra, adeguata capienza (capitolo 5 del presente documento). L'erogazione, in tutto o in parte, di tale indennità, sarà disposta in favore dell'avente diritto solo in esito alla valutazione delle specifiche ragioni di danno da questo addotte nell'ambito del procedimento espropriativo.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo delle indennità calcolate.

GENERALITA'		DATI CATASTALI							DATI ESPROPRIO					INDENNITA' D'ESPROPRIO										NOTE		
N	Ditta Intestataria	Diritti e Oneri Reali	Codice Fiscale	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Superficie Esproprio mq	Superficie Occupazione temporanea NON PREORDINATA all'esproprio mq	Qualità	P.R.G.C.		Indennità di base (A)		Indennità occup. temp. NON PREORDINATA all'esproprio (B.1)	Indennità occup. temp. PREORDINATA all'esproprio (B.2)	Indennità aggiuntiva area edific. utilizz. a scopi agricoli - art. 37 comma 9 - (C)		Maggiorazione per cessione volontaria - art. 45 comma 2 lettera a) - Maggiorazione 10 % (D)			Indennità per manufatti esistenti - muretto a secco (E)	Totale (A+B.1+B.2+C+D+E) €
								ha	are	ca				ZTO	Comp.	Valore unitario €/mq	Indennità d'esproprio a persona €			Indennità per Durata 2 anni €	Indennità per Durata 2 anni €	VAM 2019 €/mq	Importo a persona €			
1	PICCA ANGELO nato a MOLFETTA (BA) il 03/09/1951	Proprietà per 1/2	PCCNGL51P03F284W	10	1000	SEMIN IRRIG	2		38	57	116		SEMIN IRRIG	D4-Zona attività turist. complem.; Fascia costiera	27	€ 7,63	€ 442,54	€ 0,00	€ 73,76	€ 1,65	€ 95,70	10%	€ 44,25		€ 656,25	Tronco 3.2
	POLI MARIDDA MARIA nata a BARI (BA) il 17/06/1967	Proprietà per 1/2	PLOMDD67H57A662E														€ 442,54	€ 0,00	€ 73,76		€ 95,70		€ 44,25		€ 656,25	
2	SALVEMINI GIOVANNI nato a BARI (BA) il 07/07/1966	Proprietà per 1/2	SLVGNN66L07A662K	10	137	SEMIN IRRIG	3		39	76	454	1250	SEMIN IRRIG	D4-Zona attività turist. complem.; Fascia costiera Area rispetto	27	€ 7,63	€ 1 732,01	€ 794,79	€ 288,67	€ 1,65	€ 374,55	10%	€ 173,20	€ 657,14	€ 4 020,36	ISF2 + Tronco 3.2
	SARCONE FLAVIA nata a ROMA (RM) il 19/08/1971	Proprietà per 1/2	SRCFLV71M59H501Q														€ 1 732,01	€ 794,79	€ 288,67		€ 374,55		€ 173,20	€ 657,14	€ 4 020,36	
3	CALO` Giosue` nato a BISCEGLIE il 10/10/1979	Proprietà per 1/1	CLAGSI79R10A883J	11	30	SEMIN ARBOR	2		9	23	257	667	SEMIN ARBOR	D4-Zona attività turist. complem.; Fascia costiera Strada, Area rispetto	28	€ 7,13	€ 1 832,41	€ 792,62	€ 305,40	€ 1,10	€ 282,70	10%	€ 183,24	€ 646,82	€ 4 043,19	ISF1
SOMMANDO								827 mq	1 917 mq							6 181,51 €	2 382,20 €	1 030,26 €		1 223,20 €		618,14 €	1 961,10 €	13 396,41 €		

Tabella 4-19 Tabella indennità di esproprio

5. QUADRO ECONOMICO ESPROPRIAZIONI

Al fine della determinazione degli oneri afferenti alla procedura espropriativa da inserire complessivamente nel quadro economico del progetto, oltre all'indennità di esproprio propriamente detta relativa all'acquisizione delle aree (tra cui quelle di occupazione temporanea e le eventuali indennità aggiuntiva per cessione volontaria e per utilizzo dell'area edificabile per scopi agricoli), sono state stimate le indennità da corrispondere per manufatti e impianti nelle aree di esproprio, per eventuali oneri massivi per risarcimenti ed edificabilità non prevedibili (comprensivi di eventuali deprezzamenti delle aree residuali come indicato nei paragrafi precedenti), nonché per le spese attinenti a trascrizioni, notifiche, vulture e frazionamenti così come riportato nella seguente tabella.

QUADRO ECONOMICO ESPROPRIAZIONI			
a)	Indennità base di Esproprio	Euro	6 181,51
b.1)	Indennità per occupazione temporanea NON preordinata all'esproprio	Euro	2 382,20
b.2)	Indennità per occupazione temporanea preordinata all'esproprio	Euro	1 030,26
c)	Indennità area edificabile utilizzata a scopi agricoli art. 37 comma 9	Euro	1 223,20
d)	Indennità per cessione volontaria art. 45 comma 2 lett. a)	Euro	618,14
e)	Indennità per manufatti e impianti nelle aree d'esproprio	Euro	1 961,10
f)	Oneri massivi per risarcimenti ed edificabilità non prevedibili	Euro	5 139,10
g)	Oneri per registrazione, trascrizioni, vulture, notifiche varie, frazionamenti	Euro	4 000,00
	Costo di Esproprio	Euro	22 535,52
h)	Somme per arrotondamenti e aggiornamenti	Euro	464,48
	TOTALE QUADRO ECONOMICO ESPROPRIAZIONI	Euro	23 000,00






Tabella 5-1: Quadro economico espropriazioni

**6. ALLEGATO 1: STRALCIO CATASTALE CON INTERVENTI DI PROGETTO –
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ISF1**

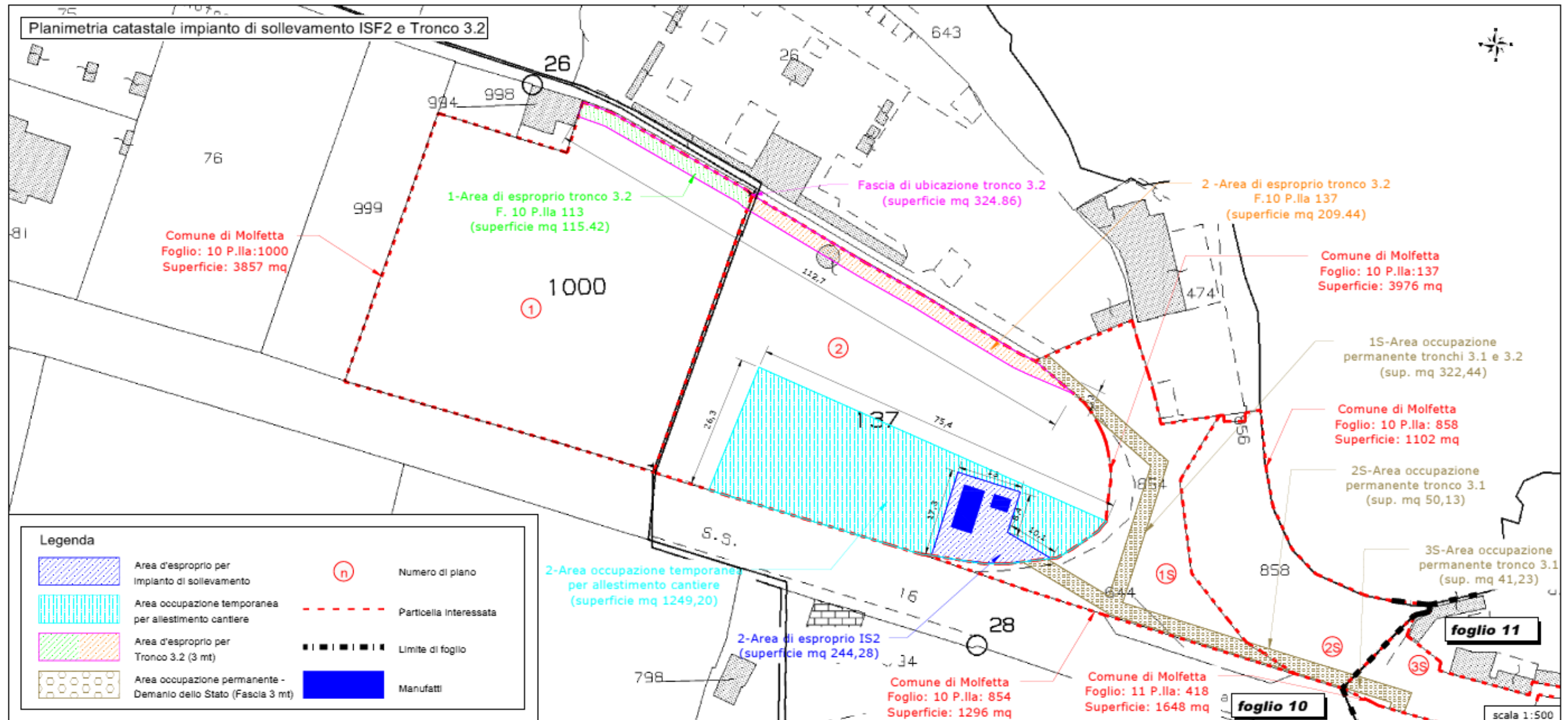
Planimetria catastale impianto di sollevamento ISF1



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|------------------------|
|  | Area d'esproprio per impianto di sollevamento |  | Numero di piano |
|  | Area occupazione temporanea per allestimento cantiere |  | Particella interessata |
|  | Manufatti | | |

**7. ALLEGATO 2: STRALCIO CATASTALE CON INTERVENTI DI PROGETTO –
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ISF2 E TRONCHI 3.1 E 3.2**



8. ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/09/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2022

Dati identificativi: Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio **10** Particella **137**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 34,91 Lire 67.592**

agrario **Euro 19,51 Lire 37.772**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **3.976 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDIARIO del 30/04/1999 in atti dal 28/12/1999 IST.CAT.DEM. MAR.94 (n. 66.DEM/1999)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio **10** Particella **137**

Partita: **15390**

Impianto meccanografico del 09/12/1975

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 34,91 Lire 67.592**

agrario **Euro 19,51 Lire 37.772**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **3.976 m²**

RIORDINO FONDIARIO del 30/04/1999 in atti dal 28/12/1999 IST.CAT.DEM.MAR.94 (n. 66.DEM/1999)

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. SALVEMINI Giovanni**
(CF SLVGNN66L07A662K)

nato a BARI (BA) il 07/07/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SARCONE FLAVIA (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/07/2021 Pubblico ufficiale DE CANDIA
PASQUALE Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 16655
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 15528.1/2021 Reparto PI di TRANI
in atti dal 24/08/2021

› **2. SARCONE Flavia**
(CF SRCFLV71M59H501Q)

nata a ROMA (RM) il 19/08/1971

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SALVEMINI GIOVANNI (deriva
dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/09/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2022

Dati identificativi: Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio **10** Particella **1000**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 40,84**

agrario **Euro 19,92**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **3.857 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/05/2022 Pratica n. BA0140119 in atti dal 26/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4404697.25/05/2022 presentato il 26/05/2022 (n. 140119.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio **10** Particella **1000**

FRAZIONAMENTO del 26/05/2022 Pratica n. BA0140119 in atti dal 26/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4404697.25/05/2022 presentato il 26/05/2022 (n. 140119.1/2022)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 40,84**

agrario **Euro 19,92**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **3.857 m²**

FRAZIONAMENTO del 26/05/2022 Pratica n. BA0140119 in atti dal 26/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4404697.25/05/2022 presentato il 26/05/2022 (n. 140119.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. PICCA Angelo (CF PCCNGL51P03F284W)**

nato a MOLFETTA (BA) il 03/09/1951

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/07/2021 Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 16655 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15527.1/2021 Reparto PI di TRANI in atti dal 24/08/2021

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MOLFETTA (F284) (BA)
Foglio **10** Particella **113**

> **2. POLI Maridda Maria (CF PLOMDD67H57A662E)**

nata a BARI (BA) il 17/06/1967

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MOLFETTA (F284) (BA)
Foglio **10** Particella **113**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2022

Dati identificativi: Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio 11 Particella 30

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 4,53 Lire 8.769**

agrario **Euro 2,38 Lire 4.615**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **923 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/12/1975

> **Dati identificativi**

Comune di **MOLFETTA (F284) (BA)**

Foglio 11 Particella 30

Partita: **10514**

Impianto meccanografico del 09/12/1975

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,53 Lire 8.769**

agrario **Euro 2,38 Lire 4.615**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: **923 m²**

Impianto meccanografico del 09/12/1975

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CALO' Giosue' (CF CLAGSI79R10A883J)**

nato a BISCEGLIE (BA) il 10/10/1979

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale CAMATA OLGA
Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 35506 registrato
in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 20234.1/2006 Reparto PI di TRANI in
atti dal 18/12/2006



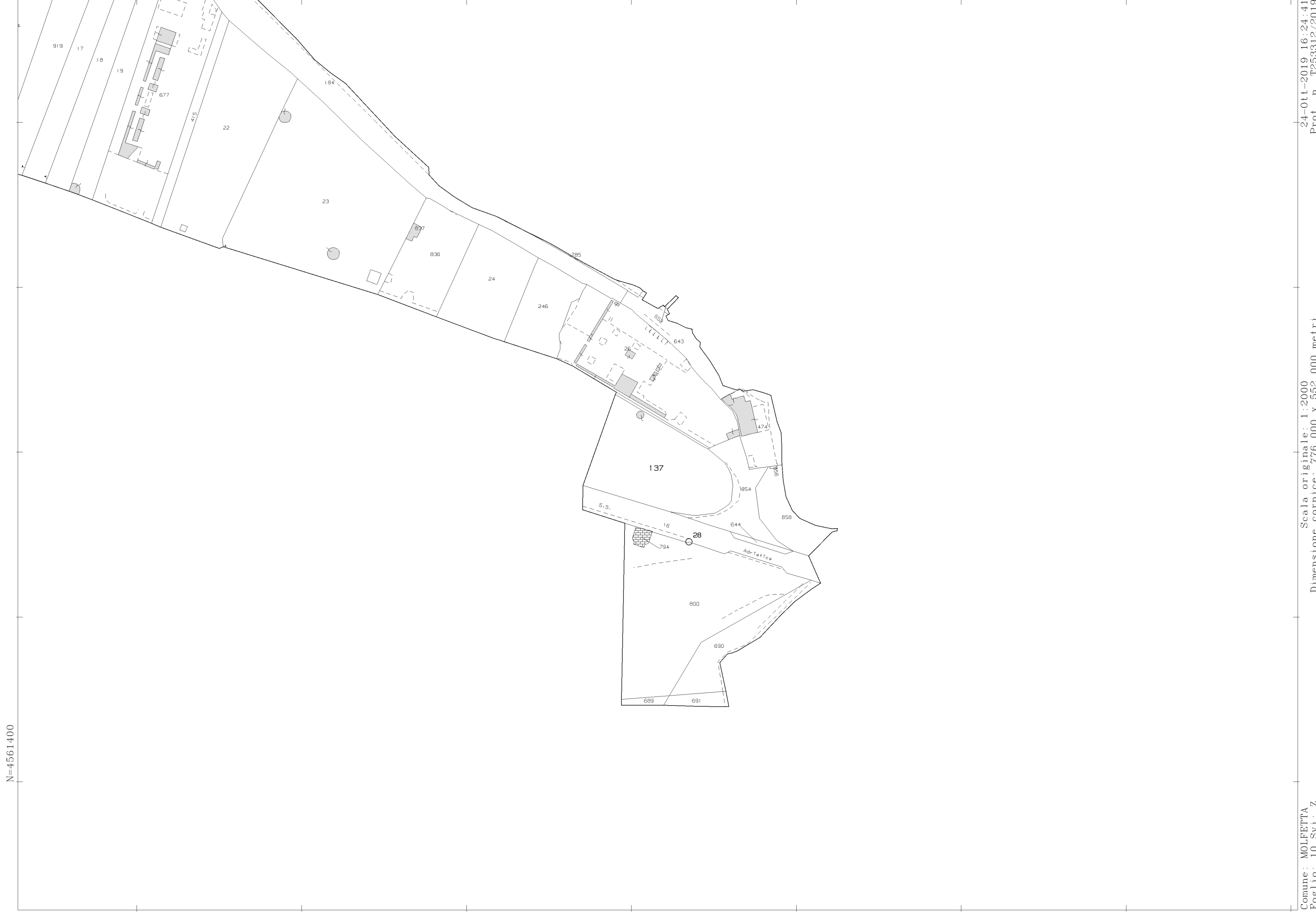
Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/09/2022**
Ora: **11:59:41**
Numero Pratica: **T141429/2022**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

9. ALLEGATO 4: ESTRATTI DI MAPPA



N=4561400

E=2656000

1 Particella: 137

24-Ott-2019 16:24:41
Prot. n. T253312/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MOLIFETTA
Foglio: 10 Svi : Z



Comune: (BA) MOLFETTA
Foglio: 10
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T146027/2022
7-Set-2022 12:6:7



N=8100

E=12100

1 Particella: 30

24-Ott-2019 16:25:23
Prot. n. T253708/2019
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: MOLIFETTA
Foglio: 11