

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE GESTIONE PROGETTI INFRASTRUTTURALI
S.O. PERMESSUALISTICA, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

VELOCIZZAZIONE DELLA LINEA ROMA - PESCARA
RADDOPPIO FERROVIARIO TRATTA CHIETI - INTERPORTO D'ABRUZZO
(LOTTO 3)

ESPROPRI

Costo delle espropriazioni

SCALA :

-

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IA6F 03 D 43 EP AQ0000 101 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato	Data
A	Emissione definitiva	I. Ielapi 	Nov 2022	S. Ciotoli 	Nov 2022	T. Paolletti 	Nov 2022		

File: IA6F03D43EPAQ0000101A

n. Elab.:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
Velocizzazione della linea Roma-Pescara
Raddoppio ferroviario tratta Chieti-Interporto D'Abruzzo (Lotto 3)
*La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera
ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione
delle singole indennità.*

Costo delle Espropriazioni

INDICE

Comune di CHIETI (CH)	pag.	2
RIEPILOGO	pag.	5

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
Velocizzazione della linea Roma-Pescara
Raddoppio ferroviario tratta Chieti-Interporto D'Abruzzo (Lotto 3)
La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera
ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione
delle singole indennità.

Comune di CHIETI (CH)
Costo delle Espropriazioni

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA mq/unità	VALORE UNITARIO €/unità	VALORE PERCENT. %	INDENNITA'	
					PARZIALE €	TOTALE €
1	ESPROPRIAZIONE AREE NON EDIFICABILI					
	ZONA P.R.G.: Zona agricola E					
1.1	Indennità determinata in base al criterio del valore agricolo di mercato [art. 32 e 40 T.U.; sentenza n. 181/2011 Corte Costituzionale] Orto irriguo	300	€/mq 10,00		€ 3.000,00	
	Sommano	300			€ 3.000,00	
1.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare al punto 1.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	300	€/mq 10,00	15%	€ 450,00	
1.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare al punto 1.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	300	€/mq 10,00	20%	€ 600,00	
1.4	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% sulle aree del punto 1.1)	300	€/mq 10,00	10%	€ 300,00	
1.5	Indennità aggiuntiva al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata [Art. 40, comma 4 T.U.; art. 42 T.U.] REGIONE AGRARIA N. 6 PROVINCIA DI CHIETI (Annualità 2022) Orto irriguo	300	€/mq 2,75		€ 825,00	
	Sommano	300			€ 825,00	
	TOTALE PUNTO 1					€ 5.175,00
2	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICABILI					
2.1	Indennità determinata nella misura pari al valore venale del bene [art. 32 e 37 T.U.] ZONA P.R.G.: Residenziale ZONA P.R.G.: Produttivo ZONA P.R.G.: Servizi	300 0 0	€/mq 80,00 €/mq 0,00 €/mq 0,00		€ 24.000,00 € 0,00 € 0,00	
	Sommano	300			€ 24.000,00	
2.2	Indennità per svalutazione proprietà residua (si stima il 15% delle aree limitrofe danneggiate pari alle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 33, comma 1 T.U.]	300	€/mq 80,00	15%	€ 3.600,00	
2.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sulle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori)	300	€/mq 80,00	20%	€ 4.800,00	
2.4	Maggiorazione in caso di cessione volontaria (10% sulle aree da espropriare al punto 2.1 ad un prezzo unitario uguale alla media pesata dei singoli valori) [art. 37, comma 2 T.U.; art. 45, comma 2, lettera a) T.U.]	300	€/mq 80,00	10%	€ 2.400,00	
2.5	Indennità area edificabile utilizzata a scopi agricoli (si stima il 50% delle aree al punto 2.1 al prezzo pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata) [Art. 37, comma 9 T.U.]	300	€/mq 2,75	50%	€ 412,50	
2.6	Indennità per frutti pendenti (si stima il 10% del punto 2.5)	€ 412,50		10%	€ 41,25	
	TOTALE PUNTO 2					€ 35.253,75
3	ESPROPRIAZIONE AREE EDIFICATE E FABBRICATI					
3.1	Fabbricati CIVILE ABITAZIONE comprensive delle pertinenze	0	€/mq 0,00		€ 0,00	
3.2	Fabbricati COMMERCIALI/UFFICI comprensive delle pertinenze	0	€/mq 0,00		€ 0,00	
3.3	Fabbricati DEPOSITO CAPANNONI E TETTOIE	530	€/mq 650,00		€ 344.500,00	
3.4	Altre attività Strutture amovibili e accessori di fabbricati in demolizione (tettoie, manufatti, ecc.) Impianti speciali (a corpo)	1.550	€/mq 400,00		€ 620.000,00 € 1.000.000,00	
3.5	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione	5.200	€/mq 160,00		€ 832.000,00	
3.6	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sul punto 3.5)	€ 832.000,00		20%	€ 166.400,00	
	TOTALE PUNTO 3					€ 2.962.900,00

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
Velocizzazione della linea Roma-Pescara
Raddoppio ferroviario tratta Chieti-Interporto D'Abruzzo (Lotto 3)
La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera
ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione
delle singole indennità.

Comune di CHIETI (CH)
Costo delle Espropriazioni

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE PERCENT.	INDENNITA'	
					PARZIALE	TOTALE
		mq/unità	€/unità	%	€	€
4	ASSERVIMENTI					
4.1	Indennità per imposizione di servitù di passo (si stima il 90% del valore unitario) [Art. 44 T.U.]					
4.1.1	su aree non edificabili <i>Orto irriguo</i>	0	€/mq 10,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.1.2	su aree edificabili <i>ZONA P.R.G.: Residenziale</i>	0	€/mq 80,00	0%	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Produttivo</i>	0	€/mq 0,00	0%	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Servizi</i>	0	€/mq 0,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.1.3	su corti di fabbricati (Enti Urbani)					
	-	0	€/mq 160,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2	Indennità per imposizione di servitù di (si stima il% del valore unitario) [Art. 44 T.U.]					
4.2.1	su aree non edificabili <i>Orto irriguo</i>	0	€/mq 10,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2.2	su aree edificabili <i>ZONA P.R.G.: Residenziale</i>	0	€/mq 80,00	0%	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Produttivo</i>	0	€/mq 0,00	0%	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Servizi</i>	0	€/mq 0,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.2.3	su corti di fabbricati (Enti Urbani)					
	-	0	€/mq 160,00	0%	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
4.3	Indennità per soprassuoli (si stima il 20% sui punti 4.1, 4.2)	€ 0,00		20%	€ 0,00	
4.4	Interventi diretti di mitigazione acustica su immobili ricettori					€ 0,00
TOTALE PUNTO 4						€ 0,00
5	OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIC					
	Indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio [art. 50, comma 1 T.U.]					
5.1	Aree non edificabili 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 1.1 <i>Orto irriguo</i>	300	€/mq 10,00	1/12	€ 1.250,00	
	Sommano	300			€ 1.250,00	
5.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 2.1 <i>ZONA P.R.G.: Residenziale</i>	300	€/mq 80,00	1/12	€ 10.000,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Produttivo</i>	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Servizi</i>	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	300			€ 10.000,00	
5.3	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 3.5	5.200	€/mq 160,00	1/12	€ 346.666,67	
5.4	Servitù 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sul punto 4.1, 4.2	€ 0,00		1/12	€ 0,00	
5.5	Soprassuoli e proprietà residua 1/12 annuo per un periodo di 5 anni sui punti 1.2, 1.3, 2.2, 2.3, 3.6, 4.3	€ 175.850,00		1/12	€ 73.270,83	
TOTALE PUNTO 5						€ 431.187,50

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
Velocizzazione della linea Roma-Pescara
Raddoppio ferroviario tratta Chieti-Interporto D'Abruzzo (Lotto 3)
La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera
ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione
delle singole indennità.

Comune di CHIETI (CH)
Costo delle Espropriazioni

NUMERO PROGRESSIVO	QUALITA' DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI INDENNIZZO	QUANTITA' O CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	VALORE PERCENT.	INDENNITA'	
					PARZIALE	TOTALE
		mq/unità	€/unità	%	€	€
6	OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO Indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio [art. 49 T.U.; art. 50, comma 1 T.U.]					
6.1	Aree non edificabili 1/12 annuo per un periodo di 3 anni <i>Orto irriguo</i>	0	€/mq 10,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.2	Aree edificabili 1/12 annuo per un periodo di 3 anni <i>ZONA P.R.G.: Residenziale</i>	0	€/mq 80,00	1/12	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Produttiva</i>	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	<i>ZONA P.R.G.: Servizi</i>	0	€/mq 0,00	1/12	€ 0,00	
	Sommano	0			€ 0,00	
6.3	Corti di fabbricati (Enti Urbani) non previsti in demolizione 1/12 annuo per un periodo di 3 anni	700	€/mq 160,00	1/12	€ 28.000,00	
6.4	Indennità aggiuntiva per soprassuoli danno stimato a colture produttive esistenti o manufatti presenti sulle aree da occupare temporaneamente (si stima il 20% sui punti 6.1, 6.2, 6.3)		€ 28.000,00	20%	€ 5.600,00	
TOTALE PUNTO 6						€ 33.600,00
7	ONERI AGGIUNTIVI PER SITUAZIONI DI RILEVANZA TERRITORIALE					
7.1	Oneri aggiuntivi per immobili civili per es. trasloco, ripristino utenze e spese tecniche, interclusione temporanea/definitiva box, ecc... (si stima 10% sulla voce 3.1)		€ 0,00	10%	€ 0,00	
7.2	Oneri aggiuntivi per attività produttive e commerciali per es. trasloco, fermo attività, stipendi, spese varie, ecc... (si stima 25% sulla voce 3.2, 3.3, 3.4)		€ 1.964.500,00	25%	€ 491.125,00	
TOTALE PUNTO 7						€ 491.125,00
8	ACQUISIZIONE RELIQUATI					
8.1	Indennità per ulteriori reliquati non previsti (si stima il 10% sui punti 1.1, 2.1)		€ 27.000,00	10%	€ 2.700,00	
TOTALE PUNTO 8						€ 2.700,00
TOTALE ESPROPRI, ASSERVIMENTI, OCCUPAZIONE TEMPORANEA (somma delle voci da 1 a 8)						€ 3.961.941,25
9	ALTRI ONERI					
9.1	- per registrazione, trascrizione e volture					
9.1.1	aree agricole (15% sui punti 1.1, 4.1.1, 4.2.1, 8.1)		€ 5.700,00	15%	€ 855,00	
9.1.2	aree edificabili e fabbricati di qualunque natura (9% sui punti 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1.2, 4.2.2, 4.2.3, 4.4)		€ 2.820.500,00	9%	€ 253.845,00	
9.1.3	soprassuoli, manufatti non censiti, danni e occupazione d'urgenza (3% sui punti 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.6, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1, 7.2)		€ 1.102.141,25	3%	€ 33.064,24	
9.1.4	imposte ipocatastali, € 100,00 a mappale	50	€ 100,00		€ 5.000,00	
	Sommano				€ 292.764,24	
9.2	- per stipula atti di cessione volontaria, art. 21 DPR 327/2001 nomina di periti o consulenti tecnici del Tribunale, notifiche e pubblicazioni degli atti sulle G.U. (si stima il 5% sulle voci 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)		€ 3.961.941,25	5%	€ 198.097,06	
TOTALE PUNTO 9						€ 490.861,30
10	Lievitazione valori di mercato, dei V.A.M., indennità per vertenze, danni, imprevisti (si stima il 10% dalle voci 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)		€ 3.961.941,25	10%	€ 396.194,13	
TOTALE PUNTO 10						€ 396.194,13
TOTALE ONERI E IMPREVISTI (somma delle voci da 9 a 10)						€ 887.055,43
11	Arrotondamento				a sommare/a detrarre	€ 1.003,32
TOTALE GENERALE						€ 4.850.000,00

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
Velocizzazione della linea Roma-Pescara
Raddoppio ferroviario tratta Chieti-Interporto D'Abruzzo (Lotto 3)
La presente perizia della spesa ha valore ai soli fini del finanziamento dell'opera
ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per la valutazione
delle singole indennità.

Costo delle Espropriazioni

RIEPILOGO

Comune di CHIETI (CH)	€	4.850.000,00
TOTALE		€ 4.850.000,00