

# NOTE ESPLICATIVE PER LA CORRETTA COMPILAZIONE

## della TABELLA ESPROPRI.xls

L'Ufficio espropri dell'Amministrazione regionale, è dotato di un applicativo Microsoft Access Database che consente una maggiore efficienza nella gestione della procedura espropriativa.

Al fine di permettere il corretto trasferimento dei dati contenuti nella presente tabella Excel a tale programma è di **INDISPENSABILE** osservare scrupolosamente le seguenti indicazioni.

**Nel caso di problematiche da imputarsi all'inosservanza delle prescrizioni sotto riportate, l'Ufficio si riserva la facoltà di sospendere il rilascio del parere ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 11/2004.**

Per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, si prega di contattare il Sig. Enrico Ronzio della Struttura espropriazioni e valorizzazione del patrimonio (telefono 0165/273872).

### Intestazione Cartella

<b>REGIONE AGRARIA</b>		<b>COMUNE CENSUARIO DI</b>	
<b>CODICE PRATICA*</b>	20200000	<b>QUOTA ALTIMETRICA PREVALENTE</b>	
<b>CARTELLA N.</b>	1		

“REGIONE AGRARIA”: scegliere dal menu a tendina la Regione Agraria a cui appartiene il/i comuni oggetto della procedura (vedasi file.doc REPILOGO REGIONI AGRARIE);

“COMUNE CENSUARIO DI”: scegliere dal menu a tendina il comune catastale in cui sono censiti gli immobili oggetto della procedura.

“CODICE PRATICA”: codice univoco di 8 CIFRE NUMERICHE assegnato dall'ufficio espropriazioni. Contattare il Sig. Ennio Cerise della Struttura espropriazioni e valorizzazione del patrimonio (telefono 0165/273191);

“CARTELLA N.”: digitare SOLO IL NUMERO PROGRESSIVO (1, 2, 3, ecc..) da attribuire al foglio di calcolo utilizzato; eventuali riferimenti aggiuntivi vanno inseriti unicamente NELL'ETICHETTA dello stesso.

“QUOTA ALTIMETRICA PREVALENTE”: scegliere dal menu a tendina la quota altimetrica idonea. Nel caso fossero presenti mappali che ricadono in due o più fasce altimetriche occorre suddividere i terreni in diverse cartelle con lo stesso progressivo “CARTELLA N.” dell'originale.

PULSANTI “Inserisci Foglio”/“Elimina Foglio”: consentono di inserire/eliminare il foglio di lavoro (Shett) attivo. Cliccando sul pulsante “Inserisci Foglio” si apre una finestra di dialogo che permette di personalizzare l'etichetta (nome) del nuovo foglio di lavoro.

### Indennità di espropriazione – Aree non edificabili e Aree edificabili / edificate

F.	N. Definitivo	N. Originale (ex)	Sub	Superficie Catastale mq	Superficie Esproprio mq	Zona PRGC	Tipo Catasto	Coltura Effettiva	Valore Agricolo Medio	Aree NON edificabili		Aree edificabili - edificate		
										Valore a mq	Indennità Espropriazione	Valore a mq	Indennità Base	Esp. Intero Mappale Ind. Maggiorata 10%

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 con la quale la stessa Corte “dichiara, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'articolo 40, commi 2 e 3, decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) il “Valore a mq.” deve essere riferito a quello del più probabile valore di mercato.

E’ necessario inserire la coltura effettiva in quanto al soggetto coltivatore diretto spetta una indennità aggiuntiva pari al VAM (valore agricolo medio).

Per quanto attiene l'importo indicato nella colonna “Esp. Intero Mappale – Ind. Maggiorata 10%” si precisa che la stessa è dovuta SOLO nel caso in cui si procede all'esproprio dell'intero mappale (ex Art. 37 Co. 2 T.U.), in ogni altro caso l'indennità a cui fare riferimento è quella indicata nella colonna “Indennità base”.

#### **IMPORTANTE:**

- se il mappale NON è soggetto ad esproprio NON compilare i campi relativi al “Valore a mq.” sia esso riferito alle “Aree non edificabili” che alle “Aree edificabili/edificate”;
- Campo “N. Definitivo”: è l'identificativo che deriva dall'approvazione dell'aggiornamento catastale (Tipo Frazionamento/Mappale). NON inserire nelle celle formule, macro, relazioni, Copia/Incolla, ecc.
- Campo “N. Originale (ex)”: è l'identificativo catastale che risulta sull'Estratto di Mappa/visura per immobile PRIMA dell'aggiornamento catastale (Tipo Frazionamento/Mappale). Al n. originale segue anche l'Identificativo Provvisorio (/a, /b, ecc..) NON inserire nelle celle formule, macro, relazioni, Copia/Incolla, ecc.
- i campi da compilarsi vanno SEMPLICEMENTE editati in ogni cella che si rende necessaria. NON inserire formule di calcolo, relazioni, macro, Copia/Incolla, ecc...;
- il campo “Coltura Effettiva” va compilato scegliendo esclusivamente una delle qualità colturali proposte dal menù a tendina;
- nei campi “Superficie Catastale mq” e “Superficie Esproprio mq” vanno inseriti numeri INTERI;
- nel caso le righe disponibili per l'inserimento dei terreni non siano sufficienti, i dati rimanenti andranno inseriti in un nuovo foglio di calcolo con lo stesso progressivo “CARTELLA N.” dell'originale.

#### **Indennità di occupazione temporanea o d'urgenza**

Indennità di Occupazione temporanea o d'urgenza					
Data Iniziale	Data Finale	Giorni di occupazione	Valore a mq	Superficie Occupazione	Indennità Occ.zione

Inserire nel campo “Valore a mq.” l'indennità unitaria che si ritiene congrua in relazione al valore venale stimato per il terreno interessato dal procedimento.

#### **IMPORTANTE:**

- il campo “Coltura Effettiva” va compilato scegliendo esclusivamente una delle qualità colturali proposte dal menù a tendina;
- il campo “Superficie Occupazione” va inserito come numero INTERO
- i campi da compilarsi vanno SEMPLICEMENTE editati in ogni cella che si rende necessaria. NON inserire formule di calcolo, relazioni, macro, Copia/Incolla, ecc...;
- nel caso le righe disponibili per l'inserimento dei terreni non siano sufficienti, i dati rimanenti andranno inseriti in un nuovo foglio di calcolo con lo stesso progressivo “CARTELLA N.” dell'originale;

#### **Indennità di Asservimento coattivo**

Indennità di Asservimento coattivo		
Valore a mq	Superficie Ass.mento	Indennità Ass.mento

Inserire nel campo “Valore a mq.”, l'indennità unitaria che si ritiene congrua in relazione al valore venale stimato per il terreno interessato dal procedimento ed peso della servitù che viene imposta (acquedotto, passaggio carraio, cavidotto aereo/interrato, ecc..).

Esempio: servitù per posa di acquedotto.

- coltura effettiva: prato irriguo (Pri) in Zona Ea2 del P.R.G.C.;
- valore a mq. del Pri € 6,00 che, vista la tipologia di asservimento, viene abbattuto di 2/3;
- valore da inserire nella colonna “Valore a mq.”:  $6 \times 1/3 = € 2,00$

#### **IMPORTANTE:**

- il campo “Coltura Effettiva” va compilato scegliendo esclusivamente una delle qualità colturali proposte dal menù a tendina;
- il campo “Superficie Asservimento” va inserito come numero INTERO. Se viene evidenziato in colore **ROSSO**, significa che la superficie inserita è maggiore di quella presente nel campo “Superficie Catastale mq”, quindi va CORRETTO;
- i campi da compilarsi vanno SEMPLICEMENTE editati in ogni cella che si rende necessaria. NON inserire formule di calcolo, relazioni, macro, Copia/Incolla, ecc...;
- nel caso le righe disponibili per l'inserimento dei terreni non siano sufficienti, i dati rimanenti andranno inseriti in un nuovo foglio di calcolo con lo stesso progressivo “CARTELLA N.” dell'originale.
- riportare nella sottostante casella di testo “Stima analitica del bene da espropriare” un estratto della relazione giustificativa dei criteri estimativi adottati per la determinazione della stima del che hanno portato alla determinazione del valore unitario di asservimento.

#### **Costruzioni, Danni Indiretti, Esproprio Parziale**

<b>Costruzioni</b>	<b>Danni Indiretti</b>	<b>Esproprio Parziale</b>
Indennità Ex Art. 38 T.U.	Indennità Ex Art. 44 T.U.	Indennità Ex Art. 33 T.U.

Nella colonna “Costruzioni” va indicato l'importo totale della stima, effettuata ai sensi dell'art. 38 del T.U. in materia di espropriazione, per eventuali costruzioni e/o manufatti regolarmente edificati.

Nella colonna “Danni Indiretti” va indicata l'indennità, effettuata ai sensi dell'art. 44 del T.U. in materia di espropriazione, per i danni causati a soggetti non espropriati a seguito di lavori eseguiti su aree contigue oggetto di esproprio. In questo caso nei campi relativi a “Intestazione Catastale” o “Proprietari/Beneficiari Reali” bisogna indicare gli estremi dei proprietari dei fondi non espropriati.

Nella colonna “Esproprio Parziale” va indicata l'indennità, calcolata ai sensi dell'art. 33 del T.U. in materia di espropriazione, a seguito dell'espropriazione parziale di un bene unitario.

#### **Intestazione Catastale e Proprietari/Beneficiari Reali**

<b>Intestazione Catastale</b>								<b>Proprietari Beneficiari Reali</b>	<b>Estremi della Residenza</b>			
Cognome	Nome	Luogo	Prov	Data	CodFisc P.Iva	Diritti Oneri reali	Quota Parte		Indirizzo Sede	C.A.P.	Comune	Prov.

Sono da inserire OBBLIGATORIAMENTE i dati anagrafici e di residenza dei soggetti interessati dal procedimento.

Il foglio di calcolo ripropone i dati dei campi “Intestazione Catastale” nei campi “Proprietari/Beneficiari Reali”. Nel caso questi ultimi si differenzino dai primi occorre modificare, aggiungere o cancellare il/i soggetto/i che è/sono variato/i. Le eventuali precisazioni su casi particolari (es. soggetti irreperibili) vanno specificate nel campo “ANNOTAZIONI” in basso a destra.

I campi *“Diritti/Oneri reali”* e *“Quota Parte”* riportano i diritti catastali presenti nella visura catastale dell'immobile. Per quanto attiene la compilazione del primo, va utilizzato il menu a tendina scegliendo l'opzione desiderata, mentre per il secondo bisogna editare SOLO caratteri numerici. (frazione fino a 4 cifre per numeratore e denominatore)

La successiva Sezione *“Proprietari/Beneficiari Reali”*, che determina le quote di spettanza ai singoli beneficiari si completerà automaticamente con i dati presenti nel paragrafo *“Proprietari/Beneficiari Reali”*.

N.B.: il campo *“Quota Parte”* di quest'ultima Sezione viene compilato SOLO se nel relativo campo *“Diritti/Oneri reali”* è stata selezionata l'opzione PROPRIETA', PROPRIETA' PER L'AREA o NUDA PROPRIETA'). Eventuali precisazioni su altri *“Diritti/Oneri reali”* (usufrutto, enfiteuta, ecc.) vanno specificate nel campo *“ANNOTAZIONI”* in basso a destra.

#### **IMPORTANTE:**

- i dati forniti sono indispensabili per la regolare istruzione del procedimento espropriativo, pertanto la loro correttezza va accertata sulla base degli elementi forniti dalle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, dalle Ispezioni presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari, nonché dai dati anagrafici forniti dai Comuni di residenza e/o dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate SIATEL-Punto Fisco;
- nel caso di beneficiari irreperibili, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 7 della L.R. 11/2004, il soggetto proponente dovrà esplicitamente evidenziarlo nel campo *“ANNOTAZIONI”* dichiarando altresì, che “sono state effettuate tutte le opportune ricerche presso il Comune in cui risulta l'ultimo domicilio conosciuto e tutte le altre ricerche del caso”;
- nei campi *“Quota Parte”* inserire SOLO caratteri numerici. Eventuali precisazioni sui *“Diritti/Oneri reali”* (nuda proprietà, usufrutto, ecc.) vanno specificate nel campo *“ANNOTAZIONI”* in basso a destra.
- nel caso le righe disponibili per l'inserimento de *“Intestazione Catastale”*, ovvero *“Proprietari/Beneficiari Reali”* non siano sufficienti, i beneficiari rimanenti (SOLO loro, SENZA riscrivere i dati catastali della sezione precedente) andranno inseriti in un nuovo foglio di calcolo con lo stesso progressivo “CARTELLA N.” dell'originale.

### **Stima analitica del bene da espropriare**

Il professionista incaricato della stima del bene deve inserire un estratto della relazione giustificativa dei criteri estimativi adottati per la determinazione della stima del più probabile valore di mercato, ovvero delle indennità di espropriazione, tenuto conto della destinazione urbanistica delle aree interessate dai lavori, della natura e consistenza dei manufatti e fabbricati da demolire, delle indennità per la soppressione o lo spostamento di attività commerciali o produttive, delle indennità per deviazioni provvisorie di strade o di altre opere interferenti, e di ogni altra circostanza valutabile.

#### **IMPORTANTE:**

- l'obbligo al rispetto di quanto sopra descritto è dovuto in considerazione che l'Ufficio competente deve esprimere un parere di congruità dei valori attribuiti dal professionista incaricato (ex Art. 17 Co. 3), e conseguentemente determinare l'indennità spettante agli aventi diritto.

### **Annotazioni**

Principalmente si chiede di indicare:

- la presenza di eventuali usufruttuari e affittuari coltivatori diretti (quindi in possesso di P.Iva ed iscritti regolarmente nelle liste I.N.P.S./S.C.A.U.), dei terreni destinati ad uso agricolo, quando il rapporto di locazione risalga ad almeno un anno prima la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
- gli estremi del titolo di proprietà nel caso di *“Proprietari/Beneficiari Reali”* diversi dalla *“Intestazione Catastale”*.

- la motivazione nel caso in cui non si individuino correttamente il/i *“Proprietari/Beneficiari Reali”*; i dati anagrafici e/o gli estremi della residenza risultino incompleti e/o assenti, dichiarando esplicitamente altresì, che “sono state effettuate tutte le opportune ricerche presso il Comune in cui risulta l'ultimo domicilio conosciuto e tutte le altre ricerche del caso”;
- precisazioni sui *“Diritti/Oneri reali”* quali nuda proprietà, usufrutto, ecc.

### **Spese di registrazione e trascrizione**

A tale proposito si precisa che:

- i codici di riferimento sono 109T (imposta di registro), 649T (imposta ipotecaria), 737T (imposta catastale).
- l'imposta ipotecaria e catastale ammontano a 50,00 Euro cadauna per ogni ditta; in caso di asservimento non è dovuta l'imposta catastale (codice Tributo 737T);
- l'imposta di registro dei terreni posti in zona agricola (NON Edificabili/Edificati) sconta l'aliquota del **15%**; per i terreni in zona NON agricola (Edificabili e/o Edificati), l'imposta di registro ammonta al **9%**. L'imponibile è pari all'indennità totale dell'esproprio/asservimento (somma dei campi delle *“Indennità da Impegnare”* di ciascuna cartella di calcolo) con un minimo di 1.000 Euro.