



AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Reggio Emilia, 22/03/2022

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA A) DELLA L.R. N. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SOSTA DI VIA ANCINI, A SEGUITO DEL PROLUNGAMENTO DELLA S.S. 9 TANGENZIALE NORD DI REGGIO EMILIA - TRATTO DA SAN PROSPERO A CORTE TEGGE, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE, COMPORTANTE APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ'.
DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 20 COMMA 3 DPR 327/01.

DITTA N. 1 DI PIANO PARTICELLARE
ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO DEL CLERO DIOCESI DI REGGIO E GUASTALLA - con sede in Reggio Emilia

Foglio 41 - Mappale 102 - intero mappale

qualità catastale: seminativo arborato, sup. mq 6.700, R.D. € 64,43 R.A. € 69,21

Foglio 41 - Mappale 143 - intero mappale

qualità catastale: seminativo arborato, sup. mq 86, R.D. € 0,83 R.A. € 0,89

Foglio 41 - Mappale 144 - intero mappale

qualità catastale: seminativo arborato, sup. mq 114, R.D. € 1,10 R.A. € 1,18

Foglio 41 - ex 141/p

nuovo mappale 314 qualità seminativo sup. mq 47 R.D. € 0,42 RA. € 0,49

Foglio 41 - ex 173/p

nuovo mappale 316 qualità seminativo irriguo sup. mq 929 R.D. € 8,32 RA. € 10,08

Si precisa che i nuovi mappali 314 (ex 141/p) e 316 (ex 173/p) sono stati creati con Tipo Frazionamento a firma del Geom. Boni Primo, appositamente predisposto al fine di individuare correttamente le aree oggetto di esproprio, approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Reggio Emilia in data 17/03/2022 Prot. N. 2022/19665.



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Premesse.

Con atto P.G. n. 284141 del 28/12/2021, si è provveduto a comunicare ai sensi dell'art. 20 comma 1 DPR 327/01 e successive modificazioni, alla ditta suddetta l'elenco dei beni da espropriare e le somme offerte per la loro espropriazione.

Non essendo pervenute osservazioni in merito alla prima offerta, nei termini indicati ai sensi di legge, si provvede alla determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio ai sensi dell'art. 20 comma 3 D.P.R. 327/01 e successive modificazioni.

Descrizione.

L'area oggetto di esproprio, di proprietà della ditta come sopra individuata, risulta essere la seguente:

Foglio 41 mappali 102, 143, 144, 314 e 316 (qualità, consistenze e redditi come sopra) per una superficie catastale complessiva di mq 7.876

Confini dell'intera porzione da espropriare:

nord: //

est: mappale 312

sud: mappale 312 e foglio 66 mappale 367

ovest: mappali 95, 315, 313

E' ubicata nella zona nord del territorio comunale, nella porzione di territorio a vocazione agricola compreso tra le frazioni di Pieve, Cella e Roncocesi, immediatamente a nord della linea ferroviaria MI-BO.

Il terreno oggetto di esproprio è posizionato nella parte sud dell'intera proprietà, ed è composto da una porzione principale di forma trapezoidale, e da una porzione minore costituita da una piccola striscia della larghezza media di ml. 1,50 circa, posta in posizione separata, a sud-est rispetto alla principale, in adiacenza (ed inglobata di fatto) all'argine del torrente Modolena.

La porzione di estensione maggiore ha un andamento altimetrico pianeggiante, e risulta coltivata a prato.

Sul confine sud del mappale 102 è presente una carraia utilizzata dai proprietari ed affittuari di tutti fondi finitimi per il transito con i mezzi agricoli.

Non sono presenti recinzioni, né manufatti.

La situazione urbanistica antecedente all'apposizione del vincolo espropriativo, era la seguente:

P.S.C.:

ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (artt. 4.7 e 5.9)

Corridoi infrastrutturali di progetto – Sistema tangenziale di Reggio Emilia

P7.1 - Tutele paesaggistiche ambientali: Fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"

P7.1 - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.6) individuate da PTCP



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

P7.2 - Sistema delle bonifiche storiche (art. 2.18)

P7.3 - Linea elettrica di media tensione in cavo aereo

R.U.E.:

CAPO IX E X TERRITORIO RURALE

ARP – Ambito di rilievo paesaggistico

Conessioni per il riequilibrio ecologico ambientale – Collegamenti rurali

Determinazione dell'indennità provvisoria d'esproprio.

Pertanto, visto l'utilizzo agricolo e vista la destinazione urbanistica, trattandosi a tutti gli effetti di area inedificabile, si procede a calcolare l'indennità provvisoria di espropriazione ai sensi dell'art. 40 DPR 327/01 e successive modificazioni.

Da ricerche di mercato, effettuate per lo scopo, sono state reperite alcune compravendite di terreni agricoli posti nelle vicinanze di quello in oggetto, si riportano di seguito i dati di alcuni degli atti analizzati:

- 1) Atto Notaio Gino Baja Guarienti n. 11836/7894 di Rep./Racc. del 11/01/2022, trascritto a RE al n. 1862 di RG e n. 1307 di RP, “Compravendita” riguardante alcuni terreni a destinazione agricola, individuati sul foglio catastale 41 aventi complessivamente un'estensione pari a mq 12.420, per un valore dichiarato pari ad €/mq 3,50;
- 2) Atto Notaio Giovanni Aricò n. 60733/14725 di Rep./Racc. del 23/11/2021, trascritto a RE al n. 29278 di RG e n. 21390 di RP, relativo alla “Compravendita” di terreni individuati sul foglio catastale 66, aventi un'estensione pari a mq 10.218, per un valore dichiarato pari ad €/mq 4,90;
- 3) Atto Notaio Luigi Zanichelli n. 124244/40326 di Rep./Racc. del 23/11/2021, trascritto a RE al n. 30858 di RG e n. 22529 di RP, relativo alla “Donazione e permuta” di varie proprietà, tra le quali terreni individuati sul foglio catastale 67, aventi un'estensione pari a mq 2.490, per un valore dichiarato pari ad €/mq 8,00;

Sono stati inoltre contattati operatori del mercato immobiliare agricolo, nonché le Associazioni di categoria degli agricoltori (proprietari ed affittuari), che assistono i coltivatori durante la contrattazione in caso di compravendita o stipula di contratti di locazione, e ne è emersa un'indicazione pressoché unanime, di valori correnti di mercato dei terreni agricoli nella zona d'ubicazione compresi tra € 12.000 ed € 17.000 la biolca reggiana (corrispondenti ad €/mq 4,10 – 5,80 circa). L'intervallo di prezzo è dovuto al peso delle caratteristiche specifiche di ciascun fondo, relativamente a conformazione, estensione, giacitura, fertilità, possibilità di irrigazione, comodità d'accesso, dotazione o meno di fabbricati di servizio, ecc...



Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Alla luce di quanto emerso dalle ricerche eseguite, in considerazione del procedimento nel quale viene inserita la presente valutazione, avute presenti la superficie del terreno oggetto d'esproprio, anche in relazione all'estensione totale del fondo a cui appartiene, la sua posizione, nonché il suo effettivo stato di fatto ed utilizzo, si ritiene congruo adottare il valore unitario di €/mq 5,50.

Richiamata la superficie oggetto di esproprio, pari a mq 7.876,
si ottiene un valore complessivo dell'indennità d'esproprio pari a:

mq 7.876 x €/mq 5,50 = € 43.318,00

Il Funzionario Tecnico
Geom. Concetta Tinelli

Il Dirigente del Servizio
Dott. Alberto Prampolini