

COMMISSIONE PROVINCIALE
DETERMINAZIONE VALORI AGRICOLI MEDI,
INDENNITA' DEFINITIVE ESPROPRIO E
VALORI COSTRUZIONI ABUSIVE
(L.R. 19/12/02 n. 37 - D.g.P. n. 62 del 06/03/2012)
c/o Provincia di Modena
Via Giardini 474/c 41124 Modena Fax 059 343706
Segreteria 059 209681
email: malavenda.f@provincia.modena.it

Classifica 18-03-04-02 fasc.98/2015.

Modena, 08/03/2016

Al Dirigente del Servizio
Lavori Speciali opere pubbliche
ROSSI LUCA

**Oggetto: INVIO DELINERAZIONE RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE INDENNITA'
DEFINITIVA DI ESPROPRIO RELATIVA AI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNA
ROTATORIA FRA LA SP. N. 14 E LA VIA GUERCINESCA IN LOC. LA GRANDE IN
COMUNE DI NONANTOLA. PROPRIETA' SOC. LA GRANDE S.S. DI MOGLIA
MARTINO E C.**

In merito alla V/richiesta prot. n. 27895 del 16/3/2015 acquisita agli atti con prot. n. 93028 del 22/10/15, si trasmette in allegato la deliberazione n. 17 della seduta del 02/03/2016 con la quale la scrivente commissione ha determinato l'indennità definitiva di esproprio in oggetto specificata, stabilendo altresì un basso grado di onerosità della stima.

Come stabilito con Legge Regionale n. 37/02 infatti, i soggetti che chiedono la stima alla commissione sono tenuti al pagamento di un rimborso forfettario, che la Provincia di Modena ha disciplinato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 25/01/2012 approvando altresì il Regolamento della Commissione (allegato A) ed i Criteri per il rimborso delle spese istruttorie (allegato B). Tale documento è visionabile al link: <http://www.provincia.modena.it/allegato.asp?ID=176369>

Si chiede di voler provvedere al versamento di complessivi € 250,00 indicando la seguente causale:
"Rimborso forfettario spese istruttorie Commissione artt. 24, 25 della L.R. 37/2002",
entro e non oltre 30 gg. dal ricevimento della presente nota.

La somma verrà introitata alla Risorsa 3513 azione n. 2492 del Bilancio 2016 .

Si coglie l'occasione per porgere, Cordiali Saluti.

LA SEGRETARIA DELLA COMMISSIONE
(FILOMENA MALAVENDA)

**COMMISSIONE PROVINCIALE
DETERMINAZIONE VALORI AGRICOLI MEDI, INDENNITA' DEFINITIVE ESPROPRIO
E VALORI COSTRUZIONI ABUSIVE**

L.R. 19/12/02 N. 37- D.G.P. n. 62 del 6.3.2012
c/o Provincia di Modena
Viale Jacopo Barozzi 340 - 41124 Modena FAX 059 343706
Segreteria 059 209 681

Verbale n. 17 della Seduta del 02/03/2016

Pratica n. 98

Il 02 MARZO 2016 alle ore 14:30 si riunisce nella propria sede la Commissione Provinciale Valori agricoli medi, indennità definitiva di esproprio e Valori Costruzioni Abusive nominata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 62 del 06.03.2012 e prorogata con Atto del Presidente n. 88 del 22.12.2014.

Presiede il Presidente ALESSANDRO MANNI.

Assiste per le funzioni di Segretaria la dipendente di ruolo regolarmente nominata FILOMENA MALAVENDA.

Per la trattazione dell'oggetto sono presenti 8 membri su 9, assenti 1. In particolare risultano:

MANNI ALESSANDRO	Presente
REGGIANI NERINA	Presente
REGGIANI ROBERTO	Presente
CASTELLAZZI SARA	Assente
DIECI SERGIO	Presente
LEONARDI FRANCESCO	Presente
MONTANARI MASSIMO	Presente
PIVETTI MAURIZIO	Presente
NOZZI ALBERTO	Presente

Il Presidente constata la presenza del numero legale e pone in trattazione la pratica n. 98 avente per oggetto:

RICHIESTA DI DETERMINAZIONE INDENNITA' DEFINITIVA DI ESPROPRIO RELATIVA AI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNA ROTATORIA FRA LA SP. N. 14 E LA VIA GUERCINESCA IN LOC. LA GRANDE IN COMUNE DI NONANTOLA. PROPRIETA' SOC. LA GRANDE S.S. DI MOGLIA MARTINO E C.

Oggetto: RICHIESTA DI DETERMINAZIONE INDENNITA' DEFINITIVA DI ESPROPRIO RELATIVA AI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNA ROTATORIA FRA LA SP. N. 14 E LA VIA GUERCINESCA IN LOC. LA GRANDE IN COMUNE DI NONANTOLA. PROPRIETA' SOC. LA GRANDE S.S. DI MOGLIA MARTINO E C.

Visto il D.P.R. del 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia espropriazione per pubblica utilità;

Vista la Legge Regionale n. 37 del 19.12.02.

Vista la nota prot. n. 27895 del 16/03/2015 acquisita agli atti con prot. n. 93028 del 22/10/2015 con la quale la Provincia di Modena chiede la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio inerente l'area in oggetto specificata.

Visti gli atti e la documentazione allegati alla pratica, nonché le osservazioni e/o perizia presentati dalla proprietà.

Sentiti i componenti assegnatari della pratica che hanno effettuato un accurato sopralluogo sull'area in oggetto specificata, rilevando le peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Tenuto conto che i valori unitari di raffronto concretamente applicati sono individuati, da un lato sulla base dei valori praticati sul mercato locale e dal loro andamento, dall'altro facendo riferimento alle valutazioni in precedenza effettuate da questa Commissione in sede di esame di casi analoghi.

Nella seduta odierna, a seguito della decisione del Presidente della Commissione di astenersi dalla discussione e approvazione del presente atto,

LA COMMISSIONE PROVINCIALE

Procede all'approvazione della seguente stima:

Con comunicazione del 16 Marzo 2015 prot. n. 27895 la Provincia di Modena ha chiesto la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 327/2001 relativa a terreni siti in Comune di Nonantola, identificati catastalmente al Foglio 2 Mappali 148(ex 141/c), 149 (ex 141/d) e 51 espropriati a La Grande – Società Semplice di Moglia Marco Martino E C.

Si ritiene opportuno riportare di seguito i provvedimenti e gli atti che hanno determinato le ragioni del sopra citato esproprio:

- Con deliberazione della Giunta n. 195 del 19/06/2012 la Provincia di Modena ha approvato il progetto relativo alla S.P. n. 255 "di San Matteo della Decima" – Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+725 – 1° stralcio lavori complementari di costruzione di una nuova rotatoria fra la S.P. n. 14 e la via Guercinesca in località La Grande.
- Con determinazione dirigenziale n. 22 del 24/01/2013 è stato successivamente approvato il progetto definitivo e contestualmente è stata dichiarata la pubblica utilità delle opere.
- Con determinazione dirigenziale n. 104 del 03/05/2013 è stata quantificata in via provvisoria l'indennità di espropriazione e di occupazione temporanea.
 - In data 20/08/2013 è stato emesso decreto di esproprio n. 33.
 - In data 06/09/2013 è avvenuta l'immissione in possesso con redazione del verbale di stato di consistenza.

I componenti assegnatari della pratica hanno eseguito il sopralluogo in data 02/12/2015 alle ore 9.00, al quale erano presenti il Sig. Moglia Martino, il Dott. Agr. Paolo Vasco Ferrari, e l'ing. Eugenio Santi.

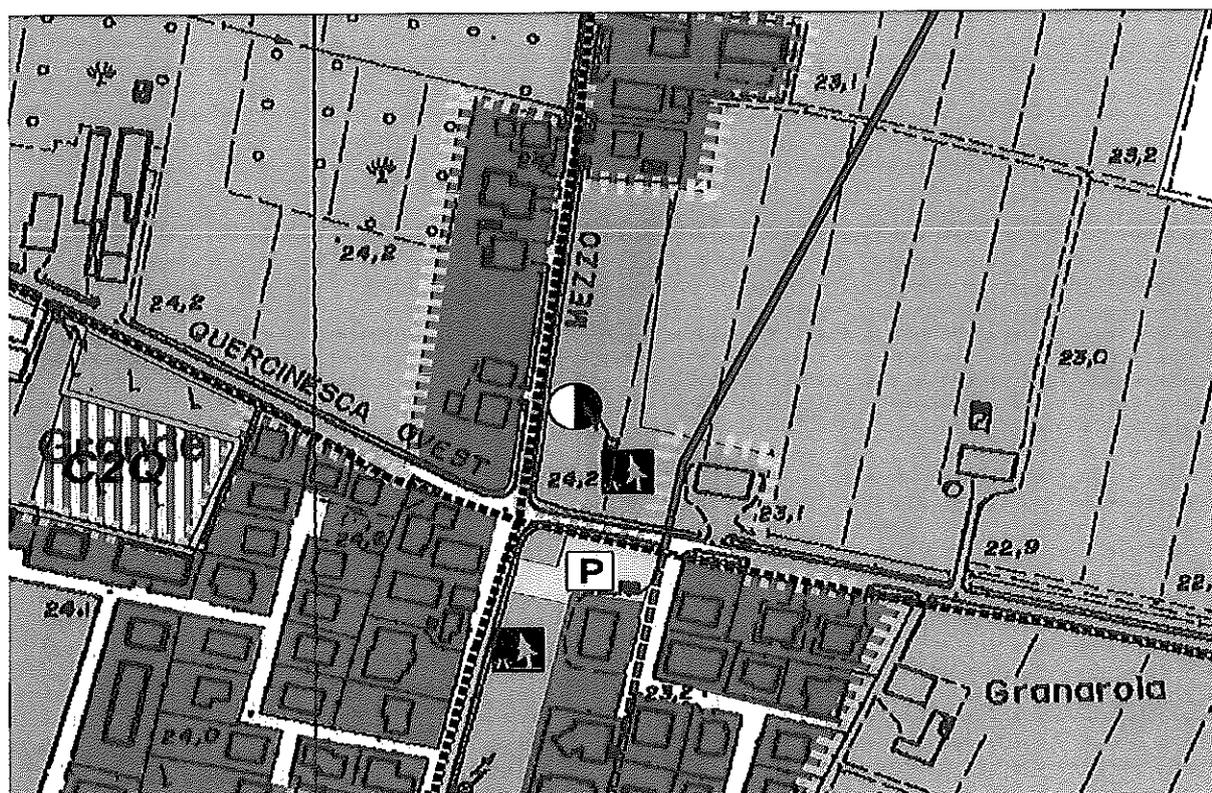
Ciò premesso si redige la presente relazione estimativa ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 *l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista.*

IDENTIFICATIVI CATASTALI

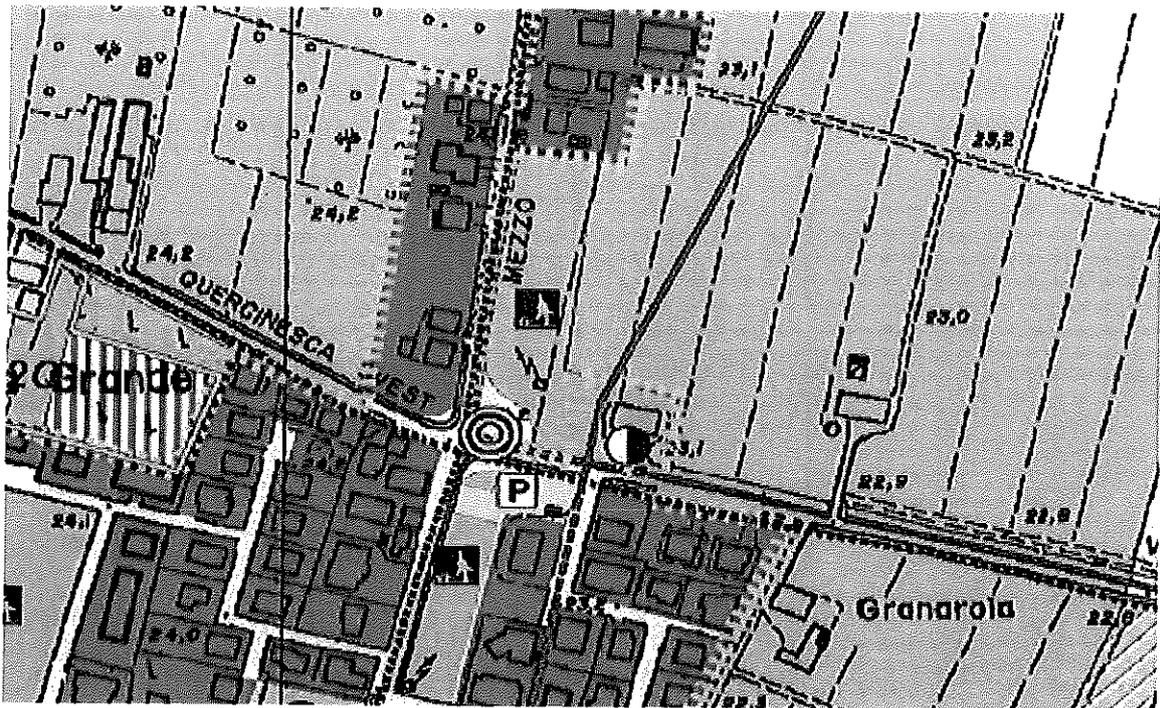
Arece censite al Catasto terreni del Comune di Nonantola Foglio 2
Mappale 148 (parte ex 141/c) superficie ha 0,0989
Mappale 149 (parte ex 141/d) superficie ha 0,2441
Mappale 51 superficie ha 0,0042 classificato D/1 Cabina elettrica

SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione urbanistica antecedente al 29/01/2009:



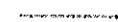
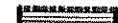
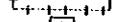
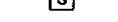
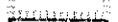
Situazione urbanistica 30/01/2009 al 13/09/2012



Situazione urbanistica dopo il 13/09/2012



Legenda

	linee Mt (15 Kv) aeree a doppia te
	linee Mt (15 Kv) a cavo interrato
	Impianti per la distribuzione del gas nat
	Impianto alimentato da fonti rinnovabili
Attrezzature e spazi collettivi	
	Zone per attrezzature pubbliche di servi:
	Verde pubblico attrezzato
	Attrezzature civili, sociali e comuni
	Attrezzature religiose
	Attrezzature scolastiche
	Caserna Carabinieri
	Area di cessione extrasstandard
	Parcheggi pubblici
	Zone di rispetto cimiteriale, art. 12.16
	Fermata attrezzata del TPL
Strumenti di attuazione	
	Comparto soggetto a Piano per l'edilizia
	Limiti comparti di intervento, art. 13
	Perimetro di territorio urbanizzato
	Confine comunale

Si sottolinea che l'area oggetto di esproprio, pur ricadendo tra quelle identificate come "Zone per attrezzature pubbliche di servizi – Verde attrezzato – Attrezzature civili, sociali e comuni" si trova al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Ai sensi dell'art. 20 della L.R.37/02 pertanto l'area non ha suscettibilità edificatoria.

Di seguito alcune foto aeree:

Ante esproprio 5/06/2011



Post esproprio 06/092014



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di esproprio è un appezzamento di terreno ricadente in Comune di Nonantola identificati al Foglio 2 mappali 148 e 149 estesi per ha 0,3430 e una cabina elettrica identificata al mappale 51

Come riportato dal Verbale di stato di consistenza e di immissione in possesso

"Mappale 51 – ex cabina elettrica due piani fuori terra in edilizia tradizionale, tetto a due falde, dimensione in pianta 3,00 x 3,00 ml esterno

Mappale 148 e 149 seminativo attualmente arato, sul fronte della strada sono presenti 5 pali con cavi aerei elettrici".

A seguito del sopralluogo eseguito in data 2 Dicembre 2015 si è constatata l'ultimazione dei lavori ed il ripristino del seminativo oggetto di occupazione temporanea.

La Società Agricola conduceva nel 2015 terreni estesi per ha 134 coltivati essenzialmente a seminativo.

Si ritiene che lo stralcio di parte del terreno non incida significativamente sulla redditività della azienda compromettendone lo sviluppo futuro.

L'area oggetto di esproprio si trova inoltre in posizione marginale rispetto al resto del corpo aziendale e non preclude l'accesso al fondo in quanto quest'ultimo viene effettuato da via Guercinesca.

In ogni caso è stato previsto un accesso al fondo tramite il parcheggio di nuova realizzazione.

CRITERIO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore degli immobili, ai sensi della sentenza 181 della Corte Costituzionale, si è proceduto alla quantificazione del valore venale dei beni oggetto d'esproprio, valore che deve essere determinato senza *considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista*; in funzione di ciò i terreni risultano classificabili come terreni agricoli tenuti a seminativo irriguo.

Ai sensi dell'art. 40. del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Attraverso ricerche di mercato si può ritenere che, per quella zona, i prezzi medi derivanti da compravendite di terreni analoghi a carattere seminativo, si possano quantificare in €/ha 52.100,00 (al 2012); per rapportarli all'epoca di esproprio si ritiene di effettuare un abbattimento del 15% in linea con la congiuntura economica locale

€/ha 52.100,00 – 15% = €/ha 44.300,00

Si ritiene congruo aggiungere un 10% circa per tenere in debita considerazione l'ubicazione al margine dell'abitato frazionale

€/ha 44.300,00 + 10% = 48.700,00 €/ha

Il valore agricolo del terreno identificato ai mapp. n. 148 e 149 di ha 0,3430, destinato a seminativo risulta pertanto così calcolato:

Ha 0,3430 X 48.700,00 €/ha = **€ 16.704,10**

Valutazione Cabina Elettrica Mapp. n. 51 di mq. 42 di cui mq. 9 per 2 piani ed area cortiliva mq. 33

Si ritiene congruo attribuire alla cabina elettrica, edificata nel 1975, il costo di costruzione. Per tale tipologia di fabbricati il costo di costruzione è quantificabile in € 600,00 al metro quadro.

Occorre tuttavia tenere conto della vetustà del fabbricato pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene equo applicare un deprezzamento del 80% del valore a nuovo.

Dallo stato di consistenza si evince che la cabina elettrica è edificata per i due piani fuori terra di complessivi mq. 18 (mq. 9 per piano)

Pertanto il valore del fabbricato risulta così quantificato:

mq. 18 X 600€/m.q. = € 10.800,00 - 80% = € 2.160,00

Si ritiene equo valutare il valore dell'area pertinenziale (cortiliva) della cabina elettrica in € 12,00/mq.

mq. 33 X 12,00 €/mq. = € 396,00

Totale cabina elettrica ed area pertinenziale € 2.556,00

Pertanto l'indennità definitiva di esproprio spettante alla proprietà La Grande – Società Semplice di Moglia Marco Martino e C. è di complessivi € 19.260,10

Si valuta altresì che la presente stima ha comportato un basso livello di onerosità pertanto, ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato B della Deliberazione n. 14 del 25.01.2012 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il Regolamento per la costituzione ed il funzionamento della Commissione Provinciale, il rimborso forfetario dovuto dall'ente espropriante è di € 250,00.

Si dispone l'invio del presente atto all'Ente espropriante.

La stima su citata è stata approvata dai componenti della commissione con il seguente risultato:

PRESENTI n. 8
FAVOREVOLI n. 7
ASTENUTO n. 1 (Presidente Alessandro Manni)

Della su estesa delibera viene redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
ALESSANDRO MANNI

LA SEGRETARIA
FILOMENA MALAVENDA

Originale Firmato Digitalmente