



PROVINCIA DI VERONA



COMUNE DI NOGARA

**PROGETTO DI ALLARGAMENTO E RIQUALIFICAZIONE
DELLA S.P. N°20 "DELL'ADIGE E DEL TARTARO"
TRATTO DA SALIZZOLE A NOGARA**

LOTTO 2° - OPERE IN COMUNE DI NOGARA

2° STRALCIO

ALLARGAMENTO E RIQUALIFICAZIONE STRADALE

PROGETTO DEFINITIVO

A
L
L
E
G
A
T
O

G.4

**PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO
PERIZIA DI STIMA SUL VALORE
DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO**

N°

DATA
Giugno 2020

Progettazione: ing. Maurizio Braggion

AGGIORNATO
Giugno 2021

PRATICA
985



NOME FILE
985_2ST_Gdef04r0



VENETA PROGETTAZIONI-STUDIO TECNICO ASSOCIATO
35135 PADOVA Via Sacro Cuore n 21 tel. 049/8642197 - fax 049/8642208
E-Mail: info@venetaprogettazioni.com

PREMESSE

La presente relazione riguarda la giustificativa dei valori unitari applicati per la determinazione delle indennità di esproprio e di occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dai lavori di “Allargamento e riqualificazione della S.P. n°20 “dell’Adige e del Tartaro” nel tratto da Salizzole a Nogara”, per quanto riguarda il Lotto 2° - Opere in Comune di Nogara, 2° stralcio – allargamento e riqualificazione stradale.

1. Oggetto della stima

I terreni oggetto di esproprio ammontano a complessivi mq 15.635.

I terreni interessati da occupazione temporanea ammontano a complessivi mq 10.178.

I mappali coinvolti sono quelli elencati nell’elaborato G.2 allegato al progetto definitivo.

Tutte le aree ricadono all’interno del Comune di Nogara.

2. Le mappe catastali

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state acquisite presso l’Agenzia del Territorio di Verona in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad.

3. La georeferenziazione

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate differente da quello utilizzato nella rappresentazione catastale. È stato necessario pertanto rototraslare la mappa catastale sulla cartografia progettuale in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

Mediante tale procedura si è individuata la migliore sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale della Regione Veneto.

4. La numerazione delle particelle del piano particellare

Al fine di permettere una consultazione più agevole dei dati, a ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto e appartenente alla stessa ditta catastale, è stato assegnato un “numero di piano” progressivo nell’elenco ditte.

5. Le visure catastali e l’elenco ditte

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazioni, superficie, redditi, ecc.)

Tutte le informazioni relative alle visure catastali sono riassunte nella tabella Elenco Ditte. In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- Il numero d’ordine della ditta;
- I dati catastali delle particelle occupate;
- Il dettaglio delle superfici delle aree da espropriare e da occupare temporaneamente;
- L’indennità di base e l’eventuale indennità aggiuntiva.

6. Riferimenti normativi

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011;

In particolare si fa riferimento a:

- Art. 37 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l’indennità di esproprio di un’area edificabile;
- Art. 38 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l’indennità di esproprio di un’area legittimamente edificata;
- Art. 40 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per l’indennità di esproprio di un’area non edificabile;
- Art. 42 del Dpr 327/2001 e s.m.i. per indennità aggiuntive.

7. Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede l'allargamento, la rettifica e la riqualificazione della S.P. n° 20, con partenza al piede nord del sovrappasso ferroviario ed arrivo al confine con il Comune di Salizzole.

Il nuovo tratto si unisce a tratti esistenti e di prossima realizzazione (Comune di Salizzole) con lo scopo di creare una arteria viaria agevole e sicura.

L'allargamento e le rettifiche si sviluppano parte in destra e parte in sinistra della carreggiata attuale, in modo da eliminare curve e controcurve e, comunque, da ottenere ottimali raggi di curvatura.

Le superfici da occupare risultano da tale impostazione planimetrica dell'intervento.

La nuova sezione stradale vede una carreggiata larga ml 6,50 (n° 2 corsie da ml 3,35 ciascuna), più una banchina asfaltata larga ml 1,00 per ogni lato, più un arginello verde largo ml 0,75 per ogni lato.

Verranno creati nuovi fossi di guardia lungo il lato di allargamento e sarà realizzata una pulizia e leggera ricalibratura dei fossi di guardia lungo il lato opposto.

Si prevede altresì lo spostamento, parallelamente a se stesso, dello scolo Falconer che corre parallelo alla strada nella parte sud dell'intervento.

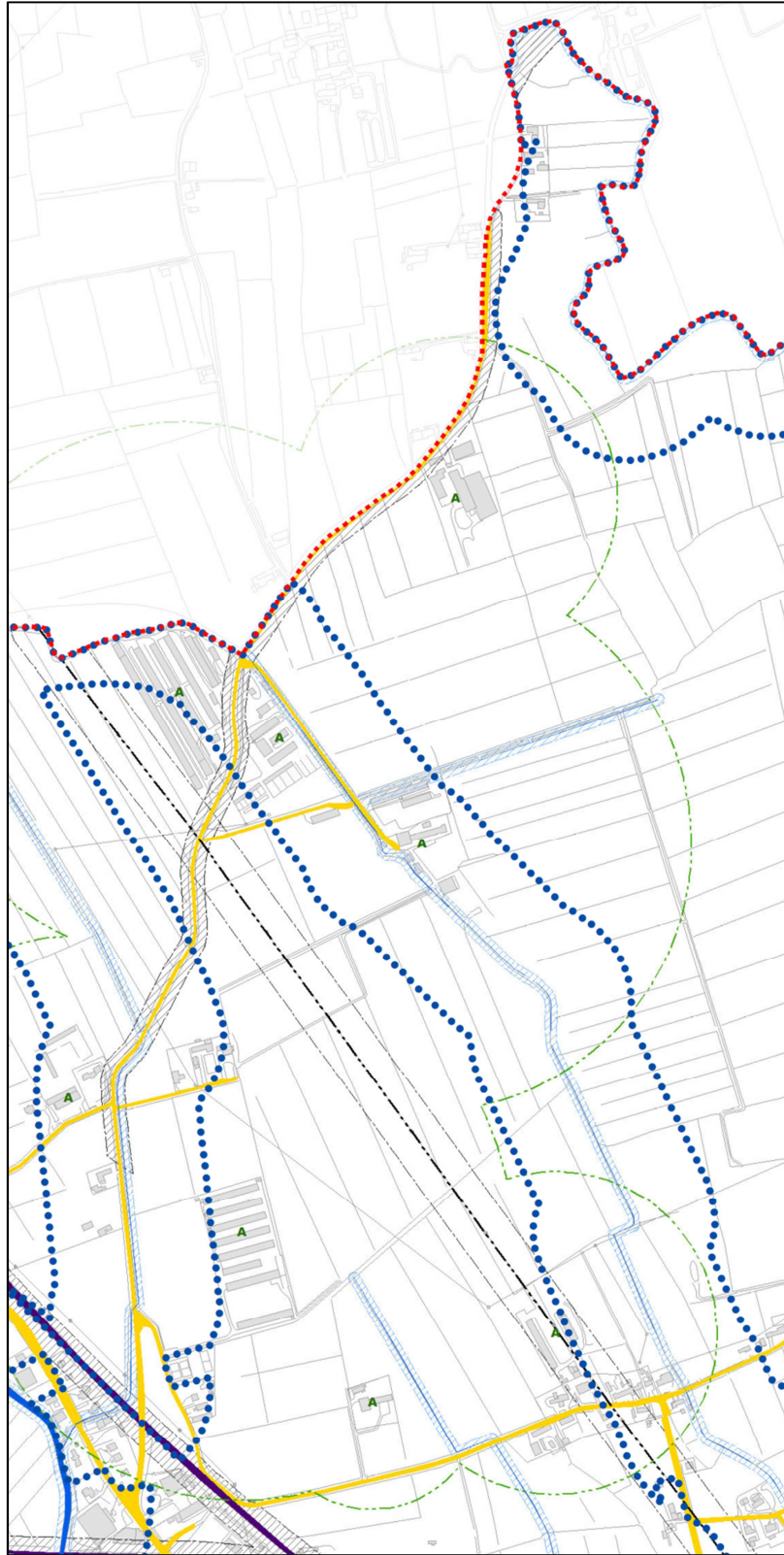
I relitti stradali, risultanti dalle rettifiche di tracciato saranno utilizzati per piazzole di sosta e per vasche di laminazione.

8. Inquadramento urbanistico

PAT del Comune di Nogara

Dall'estratto della Tav. 1 del PAT "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", si evince che il tracciato di progetto è soggetto ai seguenti vincoli:

- il Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art 134 - corsi d'acqua;
- viabilità e fascia di rispetto stradale;
- elettrodotto e fascia di rispetto



9. Indennità di esproprio

Le superfici da espropriare per i lavori di allargamento e riqualificazione della carreggiata stradale della S.P. 20 ricadono prevalentemente in area agricola, pianeggiante, adeguatamente servita da rete idrografica superficiale, e ricadono nella fascia di rispetto stradale.

I terreni che confinano con la strada, attualmente sono in parte raggiungibili dalla strada stessa, mediante ponticelli e passi carrai, ed in parte da altre posizioni.

Le opere di progetto mantengono inalterato lo stato di fatto, sia in termini di accessibilità, sia in termini di sgrondo delle acque.

Durante i lavori di progetto non vengono impedito od ostacolate le colture in atto su tutte le superfici esterne alla fascia di esproprio e di occupazione temporanea.

Nessun aggravio aggiuntivo rispetto alla cessione dei terreni di esproprio ed all'occupazione temporanea viene posto a carico dei proprietari, e neppure vengono compromessi manufatti edilizi o altro.

Tutti i lavori di ricostruzione passi carrai e pertinenze varie (siepi, staccionate, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.), nonché il livellamento e raccordo dei terreni confinanti con le nuove affossature, sono posti a carico dell'opera: tali elementi, pertanto, non influiscono positivamente o negativamente sul valore dell'area.

Quindi, l'indennità da corrispondere ai proprietari è esclusivamente dovuta all'esproprio ed all'occupazione temporanea.

Le aree da espropriare per l'allargamento stradale sono prevalentemente agricole (circa l'83%); le altre sono classificate Ente Urbano.

La regione agraria interessata è la n° 8 della Provincia di Verona.

Tra le aree agricole, quella prevalente (al 91%) è "seminativo irriguo" (VAM € 4,85); circa il 6% è classificato "seminativo" (VAM € 4,51). Altre piccole quantità sono classificate in altro modo. Per queste ultime, l'indennità è commisurata al tipo di coltura prevalente nella zona, anche per uniformità di trattamento.

Viene pertanto considerato un valore omogeneo per tutte le aree di esproprio. Esso deriva da un valore di mercato rilevato nell'area interessata e che risulta di 12.000÷15.000/campo veronese. Nella presente quantificazione è stato considerato il valore 15.000, che corrisponde ad €/mq 4,99, arrotondato ad €/mq 5,00.

Per quanto riguarda l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40, comma 4 del DPR 327/2001 (imprenditore agricolo a titolo principale), essa è determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente alla coltura. La maggiorazione, nella fase progettuale definitiva viene indicata per tutte le proprietà, fermo restando che gli aventi diritto dovranno esibire la documentazione comprovante, così come indicare eventuale fittavolo, al quale spetta l'indennità aggiuntiva qualora coltivi l'area da almeno un anno prima della data in cui è stata emessa la dichiarazione di pubblica utilità.

Per quanto riguarda l'indennità per occupazione temporanea, essa viene calcolata secondo quanto stabilito dall'art. 50 del DPR 327/01: 1/12 dell'indennità di esproprio, prevedendo un anno di occupazione.

Per gli Enti Urbani, il prezzo viene determinato come da deliberazione del commissario straordinario n° 9 del 10/3/2011 ("imposta comunale sugli immobili – aggiornamento del valore venale delle aree edificabili per l'anno 2011"), applicando un'ulteriore rivalutazione ISTAT (utilizzando il calcolo messo a disposizione dall'ISTAT stessa). Da Gennaio 2011 (data della rivalutazione di cui alla deliberazione n° 9 del 10/3/2011) a Maggio 2021: coefficiente 1,096. Pertanto, utilizzando la Tabella allegata alla deliberazione n° 9 del 10/3/2011 e considerando le aree interessate all'allargamento stradale appartenenti alla zona F, risulta: $11,00 \times 1,096 = \text{€ } 12,06$.