



COMUNE DI CAMPEGALLIANO

Provincia di Modena

FASE:

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

PROGETTO:

**MESSA IN SICUREZZA STRADALE INCROCIO
VIA MADONNA - VIA CROCE**

CUP n. I75F21001370004



OGGETTO:

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

DATA:

SETTEMBRE 2021

PROGETTISTA

Dott. Ing. Carlo ODESCALCHI

Via Zibordi, n° 21

42016 Guastalla (RE)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RESPONSABILE DEL III SETTORE

SERVIZI AL TERRITORIO

Arch. Daniela DE ANGELIS

Dott. Ing. Carlo ODESCALCHI

Via Zibordi, n° 21 - 42016 Guastalla (RE)

Tel./Fax.: 0522/82.47.31 - PEC: carlo.odescalchi@ingpec.eu

Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

**LAVORI DI “MESSA IN SICUREZZA STRADALE
INCROCIO VIA MADONNA – VIA CROCE”**

CUP n. I75F21001370004

**STUDIO TECNICO
Dott. Ing. CARLO ODESCALCHI
Via Zibordi, 21 - 42016 Guastalla (RE)**

**IL PROGETTISTA
Ing. Carlo ODESCALCHI**

**VISTO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Daniela DE ANGELIS**

Settembre 2021

SOMMARIO

| | |
|---|----------|
| 1. PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO | 3 |
| 1.1 PREMESSA | 3 |
| 1.2 CRITERIO DI CALCOLO DELL'INDENNITA' PROVVISORIA | 3 |

1. PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

1.1 PREMESSA

Il presente Piano Particellare d'Esproprio riguarda il progetto Definitivo-Esecutivo inerente ai lavori di "Messa in sicurezza stradale incrocio via Madonna – via Croce" da realizzarsi in Comune di Campogalliano.

Facendo riferimento alla "Tav. 4.0 – Planimetria occupazioni", il piano particellare degli espropri è stato redatto in base alle mappe catastali aggiornate e in base ai sopralluoghi eseguiti in loco in data 09/03/2021 e 09/08/2021.

Le informazioni riportate nel presente piano e lo stato di fatto descritto nel presente elaborato sono perciò riferibile alle predette date.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie delle varie aree che ricadono nell'area di intervento ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.

Per ogni ditta è inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle situazioni analoghe di mercato e dei cantieri già in atto nella zona e alle normative vigenti, previo apposito sopralluogo.

Si riportano di seguito i criteri di valutazione dell'indennità unitaria di esproprio e di occupazione temporanea delle aree interessate, nonché l'elenco delle relative ditte.

1.2 CRITERIO DI CALCOLO DELL'INDENNITA' PROVVISORIA

La determinazione dell'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari dei mappali sedime dell'opera deriva dalla stima del più probabile valore unitario di mercato dell'area nell'ipotesi di destinazione agricola valutato dal sottoscritto sulla base di indicazioni di mercato ed effettuata nel presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

L'area in esame è ubicata a SUD del centro abitato del Comune di Campogalliano ed è classificata, dal vigente PSC, come un "ambito agricolo periurbano".

Il terreno in valutazione consiste in una modesta porzione di superficie posta all'interno di un ben più ampio mappale, censito al Fg. 30 mapp. 327 e ricompreso all'interno del sopra richiamato "ambito agricolo periurbano".

Detto mappale confina a ovest con via Viottolo della Sassola, a nord con Via Croce, a Est e a Sud con altri terreni agricoli aventi medesima destinazione del terreno in esame.

Il terreno individuato al Fg 30 mappale 327 è catastalmente classificato come "terreno irriguo di classe 2" e si estende, nel suo complesso, per 15.000 mq di cui, solo 335 mq saranno occupati dalla rotonda in progetto e dalle relative pertinenze.

All'attualità, l'area si presenta sgombra da fabbricati.

In questa sede si ritiene che il metodo di stima che garantisce la migliore attendibilità del risultato sia quello comparativo con altri terreni aventi caratteristiche simili a quelle del terreno oggetto d'intervento (destinazione urbanistica, utilizzo, posizione, intorno, forma, estensione) e di cui sia noto il prezzo di mercato.

Al riguardo la stima è stata condotta facendo riferimento alle offerte di terreni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, reperibili sul mercato immobiliare (ricerca condotta su siti ed agenzia di compravendite immobiliari disponibili nella rete internet) facendo inoltre riferimento a quanto deliberato dalla Commissione Provinciale Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Modena.

Il bene ricade infatti nella Regione Agraria n. 5 "Pianura di Carpi", che ricomprende i comuni di Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, Ravarino, San Prospero e Soliera.

Sulla base di quest'ultimo indicatore si è pertanto rilevato, per il "seminativo irriguo", un VAM relativo all'anno 2020 (invariato rispetto al precedente quinquennio) pari a 27.300 €/Ha mentre, nel corso del 2021, si è registrata una flessione di detto valore che è sceso a 26.500 €/Ha, forse condizionata dall'emergenza COVID che può aver influito sulla dinamica delle compravendite.

Ciò premesso, riconoscendo che i VAM devono intendersi puramente indicativi e rappresentativi di condizioni medie di ampie porzioni di territorio, tenuto anche conto delle indicazioni dedotte sulla base dei valori attualmente presenti sul mercato (offerte di vendita reperite utilizzando la rete internet per ricerche presso agenzie di compravendita immobiliare), per terreni con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione e alla luce delle considerazioni sin qui argomentate, tenuto anche conto delle specificità del terreno oggetto di stima (giacitura pianeggiante, ottima accessibilità, minimo impatto sulla lavorabilità dei terreni residuali, ecc.), si ritiene utile approfondire la stima ricorrendo al metodo comparativo pluriparametrico rispetto ad altri terreni, di cui sia noto il valore di compravendita, e rispetto ai quali sia possibile valutare l'incidenza per ciascun parametro identificativo che lo caratterizza.

Si riportano pertanto di seguito i valori e le relative descrizioni di alcuni terreni agrari di cui si è potuto risalire ai dati di compra vendita.

Terreno di confronto n° 1

- Fonte: Compravendita
- Estremi dell'atto: Notaio Rossella Stellato, Rep. 24/11
- Prezzo (€): 50.000,00
- Data dell'atto: 01/07/2020
- Comune: Campogalliano
- Indirizzo Toponimo Loc. Panzano, Via Fornace
- Dati catastali: Foglio 2 - Particella 231-233
- Destinazione della coltura/Descrizione:
Terreno seminativo, pianeggiante, composto da due mappali posti a "T", con accesso a ovest da Via Fornace, posto a c.ca 4 km dai Comuni di Campogalliano e San Martino in Rio e a ca. 5 km dal casello autostradale di Carpi dell'Autobrennero.
- Superficie complessiva 16.179 mq.
- Prezzo unitario €/mq 3,09

Terreno di confronto n° 2

- Fonte: Compravendita
- Estremi dell'atto: Notaio Elena Staderini, Rep. 25202/10589
- Prezzo (€): 75.000,00
- Data dell'atto: 28/01/2019
- Comune: Campogalliano
- Indirizzo Toponimo Loc. Panzano, Strada Vicinale del Basso
- Dati catastali: Foglio 10 - Particella 65-173
- Destinazione della coltura/Descrizione:
Appezzamento di terreno seminativo, pianeggiante, di forma trapezoidale, confinante a sud con l'autostrada A22 del Brennero, avente accesso a nord da Strada Vicinale del Basso, a ca. 3 km dal Comune di Campogalliano e a 8 km dal casello autostradale della A22.
- Superficie complessiva 24.992 mq.
- Prezzo unitario €/mq 3,00

Terreno di confronto n° 3

- Fonte: Compravendita
- Estremi dell'atto: Notaio Marco Caffarri, Rep. 51732/22109
- Prezzo (€): 60.000,00
- Data dell'atto: 18/12/2019
- Comune: Campogalliano
- Indirizzo Toponimo Loc. Panzano, via Canale Erba
- Dati catastali: Foglio 1 - Particella 38-126
- Destinazione della coltura/Descrizione:
Appezzamento di terreno seminativo, pianeggiante, di forma trapezoidale, avente accesso a ovest per tutta la sua lunghezza da Via Canale Erba. Posto in prossimità di un insediamento produttivo, a ca. 4 km dai Comuni di Campogalliano e San Martino in Rio e a ca 5 km dal casello autostradale di Carpi dell'Autobrennero.
- Superficie complessiva 14.665 mq.
- Prezzo unitario €/mq 4,09

Terreno di confronto n° 4

- Fonte: Compravendita
- Estremi dell'atto: Notaio Carlo Camocardi, Rep. 8738/4948
- Prezzo (€): 30.000,00
- Data dell'atto: 18/02/2020
- Comune: Campogalliano
- Indirizzo Toponimo Loc. Saliceto Bruzzalino, Via Vecchia
- Dati catastali: Foglio 16 - Particella 104
- Destinazione della coltura/Descrizione:
Terreno agricolo di forma rettangolare allungata, con accesso a sud da Via Vecchia attraverso altra proprietà. A causa della superficie e del rapporto tra i lati (1/5), si considera ai fini della presente stima di forma "irregolare". Posto a ca. 5 km dal casello autostradale di Campogalliano dell'Autobrennero e a 3 km dal Comune di Campogalliano.
- Superficie complessiva 9.529 mq.
- Prezzo unitario €/mq 3,15

Terreno di confronto n° 5

- Fonte: Compravendita
- Estremi dell'atto: Notaio Gino Baja Guarienti, Rep. 6747/4570
- Prezzo (€): 25.000,00
- Data dell'atto: 22/11/2018
- Comune: Campogalliano
- Indirizzo Toponimo Strada Comunale Carandini
- Dati catastali: Foglio 28 – Particella 174
- Destinazione della coltura/Descrizione:
Terreno agricolo di forma rettangolare allungata, confinante con terreni di altre proprietà, ca 4 km dal casello autostradale dell'Autobrennero e meno 2 km dal Comune di Campogalliano. A causa della superficie e del rapporto tra i lati (1/7), si considera ai fini della presente stima di forma "irregolare".
- Superficie complessiva 6.643 mq.
- Prezzo unitario €/mq 3,76

Si riporta di seguito la “tabella delle caratteristiche” dove sono indicate le caratteristiche che, sul mercato di Campogalliano, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame e, per ciascuna di esse, il relativo punteggio:

| TABELLA DELLE CARATTERISTICHE | | |
|---|-------------------|------------------|
| DESCRIZIONE | DETTAGLIO | U.M. / PUNTEGGIO |
| Consistenza | Superficie | m ² |
| Accessibilità | Scarsa | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Giacitura | In forte declivio | 0 |
| | In lieve declivio | 1 |
| | Pianeggiante | 2 |
| Forma geometrica | Irregolare | 0 |
| | Regolare | 1 |
| Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione | Scarse | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Vicinanza ai centri abitati | Scarsa | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottica | 2 |

La forma geometrica è stata considerata regolare quando non costituisce pregiudizio alla coltivazione del terreno e quindi forme che complessivamente consentano una buona lavorabilità del terreno (assenza di angoli acuti, forme regolari e con un buon rapporto tra le dimensioni principali).

L'accesso è stato considerato ottimo se possibile da strada principale, normale se diretto da strada secondaria o interpodereale, scarso se il fondo è intercluso o di difficile accesso ai mezzi agricoli.

Si è inoltre considerata “normale” una distanza dai centri abitati compresa tra i 2 e i 10 km.

Si riporta ora di seguito la tabella di comparazione tra i vari immobili presi come riferimento:

| TABELLA DI COMPARAZIONE IMMOBILI | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|--|---|------------------|---|
| Terreni Agricoli | | N° 1 | | N° 2 | | N° 3 | | N° 4 | | N° 5 | | Terreno in esame | |
| Estremi | | Notaio Rossella Stellato Rep. 24/11 | | Notaio Elena Staderini Rep. 25202/10589 | | Notaio Marco Caffari Rep. 51732/22109 | | Notaio Carlo Camocardi Rep. 8738/4948 | | Notaio Gino Baja Guarienti Rep. 6747/4570 | | | |
| Prezzo [€] | | 50.000,00 | | 75.000,00 | | 60.000,00 | | 30.000,00 | | 25.000,00 | | | |
| Data | | 01/07/2020 | | 28/01/2019 | | 18/12/2019 | | 18/02/2020 | | 22/11/2018 | | | |
| Comune | | Campogalliano | | Campogalliano | | Campogalliano | | Campogalliano | | Campogalliano | | Campogalliano | |
| Indirizzo | | Loc Panzano Via Fornace | | Loc. Panzano Strada Vic.le dal Basso | | Loc. Panzano Via Canale Erba | | Loc. Saliceto Bruzualino Via Vecchia | | Strada Comunale Carandini | | Via Croce | |
| Dati Catastali | Fg. | 2 | | 10 | | 1 | | 16 | | 28 | | 30 | |
| | Mapp.le | 231-233 | | 65-173 | | 38-126 | | 104 | | 174 | | 15.000 | |
| Consistenza (Superficie) | | 16.179 mq | | 24.992 mq | | 14.665 mq | | 9.529 mq | | 6.643 mq | | 15.000 mq | |
| Prezzo Unitario | | 3,09 €/mq | | 3,00 €/mq | | 4,09 €/mq | | 3,14 €/mq | | 3,76 €/mq | | | |
| CARATTERISTICHE | | | | | | | | | | | | | |
| PUNTEGGI | | | | | | | | | | | | | |
| Accessibilità | | Normale | 1 | Normale | 1 | Ottima | 2 | Scarsa | 0 | Scarsa | 0 | Ottima | 2 |
| Giacitura | | Pianegg. | 2 | Pianegg. | 2 | Pianegg. | 2 | Pianegg. | 2 | Pianegg. | 2 | Pianegg. | 2 |
| Forma geometrica | | Irregolare | 0 | Regolare | 1 | Regolare | 1 | Irregolare | 0 | Irregolare | 0 | Regolare | 1 |
| Vicinanza infrastrutture | | Normale | 1 | Normale | 1 | Normale | 1 | Normale | 1 | Normale | 1 | Ottima | 2 |
| Vicinanza a centri abitati | | Normale | 1 | Normale | 1 | Normale | 1 | Normale | 1 | Ottima | 2 | Ottima | 2 |

A seguire si riporta la tabella dei “prezzi impliciti” calcolati fissando, per la consistenza, il valore unitario minimo riscontrato tra i “campioni” presi a riferimento mentre, per le altre caratteristiche, stimando una percentuale rispetto al valore rilevato per quel determinato terreno.

| TABELLA PREZZI IMPLICITI | | | | | | | |
|--------------------------|-------|-----|------------------|----------|----------|----------|----------|
| Caratteristica | U. M. | % | Prezzi Impliciti | | | | |
| | | | N° 1 | N° 2 | N° 3 | N° 4 | N° 5 |
| Consistenza | €/mq | 100 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| Accessibilità | € | 10 | 5.000,00 | 7.500,00 | 6.000,00 | 3.000,00 | 2.500,00 |
| Giacitura | € | 10 | 5.000,00 | 7.500,00 | 6.000,00 | 3.000,00 | 2.500,00 |
| Forma Geometr. | € | 10 | 5.000,00 | 7.500,00 | 6.000,00 | 3.000,00 | 2.500,00 |
| Vic. infrastrutture | € | 5 | 2.500,00 | 3.750,00 | 3.000,00 | 1.500,00 | 1.250,00 |
| Vic. centri abitati | € | 5 | 2.500,00 | 3.750,00 | 3.000,00 | 1.500,00 | 1.250,00 |

Si riporta infine, nella tabella di valutazione, la stima del valore dell’immobile in esame correggendo tramite i valori impliciti i prezzi dei terreni di “confronto” in funzione delle specifiche caratteristiche in modo da renderli comparabili con quelli del bene da stimare.

Per ciascun terreno viene quindi calcolato il prezzo complessivo “corretto” che tiene conto del prezzo rilevato e delle correzioni apportate.

La stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima viene quindi calcolata come la media aritmetica dei prezzi corretti.

Per tener conto di eventuali anomalie del mercato, si ritengono accettabili i soli valori che si scostano meno del 15% dal valore medio (alea di stima).

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|--|
| Caratteristica | N° 1 | | N° 2 | | N° 3 | | N° 4 | | N° 5 | | Terreno oggetto di stima | |
| | Quantità punteggio | Correzione prezzo | Quantità punteggio | Correzione prezzo | Quantità punteggio | Correzione prezzo | Quantità punteggio | Correzione prezzo | Quantità punteggio | Correzione prezzo | | |
| Consistenza | -1.179,00 | -3.537,00 | -9.992,00 | -29.976,00 | 335,00 | 1.005,00 | 5.471,00 | 16.413,00 | 8.357,00 | 25.071,00 | | |
| Accessibilità | 1 | 5.000,00 | 1 | 7.500,00 | 0 | 0,00 | 2 | 6.000,00 | 2 | 5.000,00 | | |
| Giacitura | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| Forma geom. | 1 | 5.000,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 3.000,00 | 1 | 2.500,00 | | |
| Vic. infrastr. | 1 | 2.500,00 | 1 | 3.750,00 | 1 | 3.000,00 | 1 | 1.500,00 | 1 | 1.250,00 | | |
| Vic centr abit | 1 | 2.500,00 | 1 | 3.750,00 | 1 | 3.000,00 | 1 | 1.500,00 | 0 | 0,00 | | |
| CORREZIONI | $\Sigma \Delta P_i$ | 11.463,00 | -14.976,00 | 7.005,00 | 24.413,00 | 33.821,00 | | | | | | |
| | P*c | 50.000,00 | 75.000,00 | 60.000,00 | 30.000,00 | 25.000,00 | | | | | | |
| | $P^*c + \Sigma \Delta P_i$ | 61.463,00 | 60.024,00 | 67.005,00 | 58.413,00 | 58.821,00 | | | | | | |
| I - Sintesi | | | | | | | | | | | P. U. Medio | |
| | Pc corretto | 4,10 €/mq | 4,00 €/mq | 4,47 €/mq | 3,89 €/mq | 3,92 €/mq | 4,08 €/mq | | | | | |
| | $\Delta_{medio} \%$ | 0,52 % | -1,83 % | 9,58 % | -4,47 % | -3,80 % | Scostamento | | | | | |
| | Valutazione | ACCETTATO | ACCETTATO | ACCETTATO | ACCETTATO | ACCETTATO | accettato 15% | | | | | |

Tutto ciò premesso, si ritiene che il valore di mercato dei terreni ricompresi nel Fg 30 Mapp. 327, sia quantificabile in 4,08 €/mq comprensivo di eventuali frutti pendenti e di indennizzi per eventuali ricadute negative sui terreni limitrofi.

Il terreno oggetto di esproprio è infatti una minima porzione, di soli 335 mq, dell'intero mappale di superficie complessiva pari a 15.000 mq e, trovandosi in un angolo di bordo esterno del mappale stesso non ne pregiudica le condizioni di lavorabilità (non divide il fondo in due parti, non crea angoli acuti o strisce sottili che darebbero luogo a “tare” non proficuamente utilizzabili, non interessa frutteti, arboreti o comunque colture pluriennali a cui conseguirebbero maggiori “frutti pendenti” e non sono nemmeno stati riscontrati particolari impianti (es. condotte interrato d'irrigazione, predisposizione allacciamenti alla rete di bonifica, pozzi, impianti di sollevamento, ecc.) ed inoltre, le opere in progetto, garantiranno comunque il corretto scolo delle acque.

“Tale valutazione risulta in linea con una recente stima effettuata dall'Agenzia del Territorio per terreni siti in Comune di Campogalliano aventi caratteristiche

simili e quindi paragonabili a quelle oggetto del presente intervento (scostamento in eccesso del 2.77%).

La presente valutazione stima inoltre un valore unitario del terreno da espropriare più alto rispetto a quanto rilevato, per terreni simili, dalla Provincia di Modena tramite il VAM, proprio perché tiene in considerazione le specifiche caratteristiche del terreno in esame.”

Si specifica inoltre che l'indennità di occupazione temporanea, riferita all'anno e non preordinata all'esproprio, sarà pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area stessa e, per ogni mese o frazione di mese, si prevede una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua come previsto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

LAVORI DI "MESSA IN SICUREZZA STRADALE INCROCIO VIA MADONNA – VIA CROCE"

CUP n. I75F21001370004

PROGETTO DEFINITIVO – ESECUTIVO

| TABELLA INDENNITA' | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|---|--|---------------|
| DATI | | | | | | | | | SUPERFICI [mq] | | INDENNITA' [€] | | | |
| N | INTESTAZIONE | FG. | MAPP. | SUPERFICE CATASTALE [mq] | ZONA URBANISTICA | QUALITA' | CLASSE CATASTALE | VALORE ATTRIBUITO DA STIMA €/mq] | ESPROPRIO | OCCUPAZIONE TEMPORANEA | ESPROPRIO | AGGIUNTIVA PER COLTIVATORE DIRETTO | OCCUPAZIONE TEMPORANEA (5 MESI) | TOTALE |
| 1 | TORRICELLI LINO nato a Campogalliano (MO) il 20/02/1938 | 30 | 327 | 335 | Ambiti agricoli periurbani | SEMINATIVO IRRIGUO | 2 | 4,08 | 335 | 180 | 1 366,80 € | - € | 25,50 € | 1 392,30 € |

| | |
|--|-------------------|
| TOTALE INDENNITA' | 1 392,30 € |
| registro, vulture, spese notarili | 3 607,70 € |
| TOTALE GENERALE | 5 000,00 € |

Il Tecnico

(Dott. Ing. Carlo ODESCALCHI)