



Bologna, 25 novembre 2020

RACC.A/R

Spett.le

**AUTOSTRADe per L'Italia SPA**

Via A.Bergamini, 50

**00159 Roma**

ASPI/RM/27.11.20/0051586/EE



AA27112000515861010000

Cortese att.ne

Dott. Ing. Carlo Miconi

Dott. Ing. Riccardo Marasca

Anticipata via pec: [autostradaperlitalia@pec.autostrade.it](mailto:autostradaperlitalia@pec.autostrade.it)

\*\*\*

#### AUTOSTRADA A14 BOLOGNA - BARI - TARANTO

Potenziamento in sede del Sistema Autostradale e Tangenziale di Bologna "Passante versione 2020".

#### **OSSERVAZIONI e/o CONTESTAZIONI NELL'INTERESSE DEL SIGNOR**

#### **MASSIMO MONTANARI**

alla comunicazione di avvio della procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di approvazione del progetto comportante dichiarazione di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti degli articoli 9 e 16 della L.R. n. 37/2002 regione Emilia-Romagna modificata con L.R.n.10/2003 – VS.rif. DSVI/ECP/EPR/GC/If, inviata in data 30.09.2020 e ricevuta dal signor Montanari in data 4 ottobre 2020.

\*\*\*

Scrivo la presente in nome e per conto del signor Massimo Montanari (C.F.:MNTMSM46H24A944C), giusta mandato ricevuto che si allega, al fine **contestare** il progetto presentato dalla società autostrade, relativamente alla superficie che interessa ovvero:

Foglio 42 mappale 428 – piena proprietà Montanari – 2.818 mq identificata con il colore blu;



Foglio 42 mappale 426 – di mq 328/2, identificato con il colore verde;  
Foglio 42 mappale 424 – di mq 495/2, identificato con il colore giallo.

Ciò premesso si osserva e contesta quanto nel seguito.

**In primo luogo, si contesta la classificazione urbanistica dell'area di proprietà del signor Montanari da espropriare, atteso che, la società Autostrade nel progetto di esproprio ha allegato una visura catastale oramai superata, che identifica dette aree a destinazione agricola mentre esse sono aree produttive classificate D/7.**

Ed infatti, come si evince dalla visura dell'Agenzia delle Entrate del 17.11.2020, la destinazione urbanistica dell'area: **foglio 42, particella 426, sub.1, zona 2, è identificata come D/7**, giusta variazione nel classamento avvenuto il 06.09.2019 protocollo n.BO0102004 in atti dal 06.09.2019, variazione di classamento n.32599.172019; parimenti anche la destinazione dell'area: **foglio 42 particella 428 è identificata D/7** giusta variazione della destinazione intervenuta il 17.02.2020, protocollo n. BO0018236 in atti dal 18.02.2020 – Area urbana – Area Scoperta Esposizione (n.5261.1/2020).

Pertanto, **la proposta della Società Autostrade è illegittima ed errata**, atteso che nel progetto considera le aree da espropriare a destinazione agricola mentre esse sono classificate aree D/7; conseguentemente, le visure catastali allegate non sono coerenti con lo stato di fatto. Si allegano a riprova le visure catastali aggiornate.

Il dato non è di poco rilievo atteso che, la quantificazione economica per legge deve avvenire sulla base della attuale qualificazione delle aree.

**In punto si richiede alla società Autostrade di provvedere all'interno del progetto alla sostituzione delle visure catastali con quelle correnti.**

\*\*\*

**Quanto alla proposta di esproprio si osserva quanto nel seguito.**

La società Autostrada propone l'espropriazione dei mappali 426 e 428, e parte del mappale 424.

Il progetto di esproprio così come proposto dalla società Autostrade **si presenta eccessivamente preclusivo del diritto d'uso del signor Montanari, il**



**quale si troverebbe proprietario di una piccolissima superficie, totalmente priva di funzionalità.**

**Il signor Montanari, propone pertanto, che la società Autostrade proceda con l'espropriazione anche dell'intera area identificata al foglio 42 mappale 424.**

In sintesi il signor Montanari propone l'espropriazione di tutte le aree di sua proprietà identificate al foglio 42 mappale 428, 424 e 426.

\*\*\*

### **Per quanto riguarda il valore di mercato dell'area esproprianda**

Si riporta in punto uno stralcio della perizia tecnica a firma del Geom. Cotti ( pagine 6 e 7), << *Partendo dal presupposto che non si tratta di un'area agricola, ma per quanto verificato e considerato ai punti precedenti, si tratta di un'area assimilabile alle aree edificabili, pur non avendone le condizioni, in quanto l'ubicazione è nel pieno di una fascia di rispetto autostradale. Occorre però ai fini di una corretta valutazione dell'indennità espropriativa, considerare anche in questa ottica, i valori in campo, per semplice assimilazione e valutazione alternativa dei valori, rispetto a quanto considerato al punto precedente. Dall'osservazione dell'Agenzia delle Entrate dei valori OMI, si evince che i valori riferiti al comune di Bologna nel primo semestre del 2019, zona periferica/Marco Polo – Pescarola, codice di zona D9, microzona catastale 5, immobili a destinazione produttiva, abbiamo un valore che va da 350 a 500€/mq. Sapendo per esperienza diretta che il valore dell'area rispetto ai fabbricati produttivi è attorno al 15%, indicativamente possiamo dire che il valore assimilato a quello di aree edificabili va da un minimo di 52,50 €/mq ad un massimo di 75 €/mq; assumendo un valore medio, potremmo ipotizzare 64 €/mq come valore medio ritenendolo congruo per l'area in esame.*

#### **17 Criteri di valutazione dell'indennità di esproprio**

##### **17.1 Indennizzo per esproprio, ai sensi art.2 legge 244/2007**

*Si richiamano le superfici calcolate al punto 11.1 per un totale arrotondato pari a 3.230 mq. Ipotizzando un valore medio, fra quanti considerati finora, indicativamente di 58 €/mq si ottiene un valore totale medio pari a:  $mq\ 3.230 \times 58,00\ € = 187.340,00\ €$  si assume la cifra tonda di €188.000,00 (centoottantottomilaeuro).*



**Conclusioni:** *In conclusione, sottolineata la complicazione che creerebbe all'attività in essere l'esproprio configurato nel piano particellare derivante dal progetto del "Passante versione 2020" riproposto recentemente, si richiamano i valori sopra calcolati e si sottolinea la richiesta di esproprio di tutto quanto in capo al signor Massimo Montanari. I relitti risultanti dall'occupazione permanente prevista nel progetto esaminato, non saranno più idonei all'utilizzo attuale. L'accessibilità ai mezzi sarebbe compromessa in modo irrimediabile, la riduzione della superficie di stoccaggio renderebbe non più conveniente l'attuale utilizzo e destinazione. Per quanto espresso nei punti precedenti ritengo congruo e corrispondente ai valori di mercato la richiesta di **indennizzo ai sensi della legge 244/2007 per un importo pari a €188.000**>>*

\*\*\*

Alla somma sopra indicata, si dovrà aggiungere la somma di euro 6.300,00= come da preventivo, per il trasloco delle macchine, tenuto conto che saranno necessari tre giorni lavorativi

\*\*\*

Con la presente, si richiede pertanto, che la società Autostrade acquisisca dette osservazioni al procedimento ed in rettifica della proposta assunta, disponga:

1. l'espropriazione dell'intera area identificata al foglio 42 mappale 428 di proprietà esclusiva del signor Montanari;
2. l'espropriazione della strada comune pari a 1/2 di proprietà Montanari identificata al foglio 42 mappale 424 di mq 247,5 (495/2);
3. l'espropriazione di area comune pari a 1/2 identificata al foglio 42 mappale 426 di mq 164 mq (328/2)

e, che conseguentemente:

disponga un indennizzo pari ad euro 188.000,00= per il valore delle aree espropriate ed identificate al catasto come D7, ed un rimborso di euro 6300,00= per il trasloco delle macchine.

\*



Si avvisa sin da ora che in mancanza di accoglimento delle presenti richieste, saranno adite le vie giudiziarie per la tutela dei diritti ed interessi del mio assistito.

Si richiede di ricevere tutte le comunicazioni al seguente indirizzo pec:

[luciaannicchiarico@ordineavvocatibopec.it](mailto:luciaannicchiarico@ordineavvocatibopec.it).

Si allegano i seguenti documenti:

1. relazione tecnica a firma del geom. Cotti del 25.11.2020;
2. visura catastale foglio 42 mappale 428;
3. visura catastale foglio 42 mappale 426;
4. preventivo trasloco.

Con osservanza

(Avv. Lucia Annicchiarico)

## PROCURA ALLE LITI

Il sottoscritto **Montanari Massimo** (CF: MNTMSM46H24A944C), in atti generalizzato, delega a rappresentarlo e difenderlo in ogni fase e grado del contenzioso Osservazioni avverso il provvedimento di comunicazione di avvio della procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di approvazione del progetto comportante dichiarazione di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e 16 della L.R.37/2002 - regione Emilia Romagna modificata con L.R. n.10/2003 per il potenziamento in sede del sistema autostradale e tangenziale di Bologna (Passante Evoluto) contro società Autostrade notificato in data 29.9.2020, l'**Avv. Lucia Annicchiarico** del foro di Bologna (CF: NNCLCU66T53L049C), anche in esecuzione ed in opposizione, con facoltà di transigere, conciliare, incassare, farsi sostituire, rinunciare agli atti ed accettarne la rinuncia, chiamare in causa terzi e deferire giuramento, nominare, revocare, e sostituire a sé altri procuratori.

Dichiara di essere stato informato ai sensi dell'art. 4, 3° comma, del D.Lgs. n.28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.L. n.132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da un avvocato di cui agli artt. 2 e segg. del citato decreto legge.

Reso edotto e, chiaramente informato dei suoi diritti e che il trattamento dei dati avverrà solo ed esclusivamente in esecuzione al mandato di cui sopra, presta completo e informato consenso, coerentemente con le previsioni del combinato disposto dell'art. 13 e segg. del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e degli artt. 13-23 del D.Lgs 196/03, all'utilizzo ed al trattamento dei suoi dati personali.

Presta altresì assenso alla permanenza negli archivi cartacei e/o informatici dello studio legale, degli atti contenenti dati personali, anche per un periodo di tempo superiore a quello strettamente necessario all'espletamento del mandato oggi conferito, assumendo fin d'ora per rato e valido il suo operato.

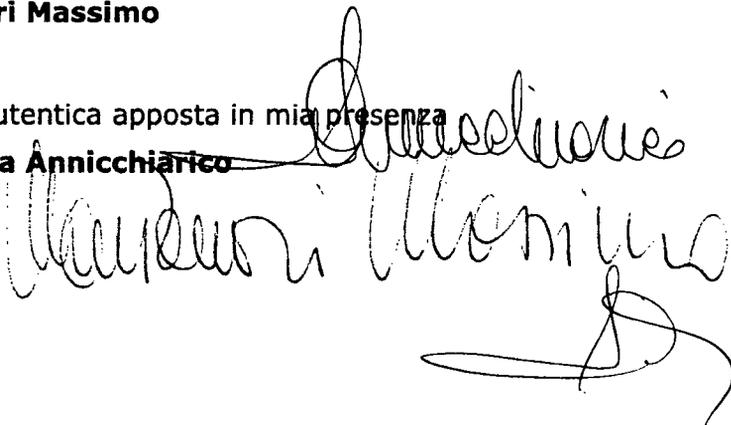
Elegge domicilio presso l'**Avv. Lucia Annicchiarico**, con studio in Via Santo stefano,11.

Bologna, li 24/11/2020

**Montanari Massimo**

E' firma autentica apposta in mia presenza

**Avv. Lucia Annicchiarico**

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Lucia Annicchiarico' and the bottom signature is 'Montanari Massimo'. The signatures are written in a cursive, flowing style.

REPUBBLICA ITALIANA  
PROVINCIA DI BOLOGNA – COMUNE DI BOLOGNA



RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART.20/2 D.P.R. 327/2001 SUL  
VALORE DI MERCATO DI AREE POSTE IN VIA ZANARDI 317 A BOLOGNA  
ADIBITE A DEPOSITO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA PER RIVENDITA E  
NOLEGGIO DI MACCHINE ED ATTREZZATURE E MATERIALI EDILI

Aggiornamento ed integrazione della precedente Perizia del marzo 2018  
Limitatamente alla proprietà in capo al signor Massimo Montanari



10 Premessa.....169

10.1	Fatto in premessa.....	169
10.2	Aree in oggetto.....	169
10.3	Scopo della perizia attuale.....	169
10.4	Committente.....	170
10.5	Perito incaricato dal proprietario.....	170
11	Caratteristiche delle aree.....	170
11.1	Dati metrici.....	170
12	Dati Catastali.....	170
12.1	Catasto Terreni.....	170
13	Catasto Fabbricati.....	170
14	Inquadramento e storia urbanistica.....	171
15	Osservazioni al progetto e al piano particellare.....	171
16	Valore venale delle aree.....	171
16.1	Criteri di calcolo del valore attuale di mercato.....	171
16.2	Stima per capitalizzazione dei redditi.....	172
16.3	Stima per comparazione ad un'area edificabile.....	172
17	Criteri di valutazione dell'indennità di esproprio.....	173
17.1	Indennizzo per esproprio, ai sensi art.2 legge 244/2007.....	173
18	Conclusione.....	173

Allegati:

Estratto di mappa colorato.

Visure catastali.

## 10.1 Fatto in premessa

Società Autostrade per l'Italia, nell'ambito del progetto denominato: "Potenziamento in sede del sistema Autostradale e Tangenziale di Bologna", ha ripreso dopo anni di sospensione le procedure di esproprio legate alla realizzazione in sede, di una corsia di marcia aggiuntiva, che comporta l'occupazione di una fascia di terreno per l'allargamento dell'attuale sede autostradale.

In tale fascia sono comprese alcune aree che sono state oggetto di una mia perizia datata 20 marzo 2018, nella quale esprimevo un mio parere di stima sul valore di mercato dell'area colpita dal provvedimento espropriativo emesso dalla Società Autostrade.

Per vicende successive legate a scelte politico amministrative, il progetto ed il conseguente piano espropriativo, ha subito sospensioni e varie revisioni. Recentemente è stato ripreso l'iter procedurale, finalizzato alla realizzazione del così detto "Passante versione 2020", notificato ai sensi degli articoli 9 e 16 delle LL.RR. 37/2002 e 10/2003 Regione ER a mezzo raccomandata A.R. del 22/09/2020 AA22092000150702014000.

Dal 30 settembre 2020, data ufficiale di notifica, e per i successivi 60 giorni, sarà possibile presentare osservazioni relative al progetto aggiornato, disponibile in consultazione presso Uffici preposti.

La scelta di presentare una nuova relazione, non soltanto integrativa, ma modificativa di quella presentata nel marzo 2018, è dettata da diversi e significativi elementi che verranno di seguito esposti:

- in primo luogo si deve tenere in conto che l'area esproprianda è stata oggetto di modifica della destinazione d'uso. Infatti, l'area la cui vocazione originaria era di "area agricola" a seguito dell'istanza a firma dell'Ing. Franco Taddia, presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna in data 17/02/2020 con protocollo BO18236/2018 in atti dal 18.02.2020.

Per opportunità e per chiarezza cronologica, la relazione presente segue la numerazione della perizia del 2018.

## 10.2 Aree in oggetto

La presente integrazione, a differenza della perizia 2018, riguarda solamente la proprietà del signor Massimo Montanari, ovvero, piena proprietà per il mappale 428 di mq 2.818 (blu); comproprietà pari ad 1/2, per il mappale 426 di mq 328 (verde) e per il mappale 424 di mq 495 (giallo). I beni in esame sono censiti al foglio 42 del comune di Bologna.

## 10.3 Scopo della perizia attuale

Lo scopo della presente relazione, è quello di esprimere il probabile valore venale, ed esprimere un parere tecnico ed economico relativo alle conseguenze dovute all'esproprio. Dovrà essere considerato l'aggiornamento catastale; e soprattutto dovrà essere considerata la potenzialità commerciale dell'area.

## 10.4 **Committente**

Signor Massimo Montanari, per i propri diritti sulle aree in piena proprietà e per quelle in comproprietà con il signor Sergio Gramigna.

## 10.5 **Perito incaricato dal proprietario**

Geometra Cesare Cotti (c.f. CTTCSR56M25G467D) iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Bologna, con il numero 2743, libero professionista, con studio tecnico in San Giovanni in Persiceto, via della Pace al civico 5; telefono 051 824303; posta elettronica: posta@studiocotti.it; posta elettronica certificata: posta@pec.studiocotti.it

## 11 **Caratteristiche delle aree**

Si richiamano integralmente le considerazioni esposte nella precedente perizia in quanto non sono state apportate modifiche rispetto a quanto osservato nel 2018.

### 11.1 **Dati metrici**

Le aree hanno le seguenti superfici:

– piena proprietà Massimo Montanari mapp. 428	2.818,0 mq
– strada comune ½ Gramigna mapp.424 di mq 495/2=	247,5 mq
– area comune ½ Gramigna mapp.426 di mq 328/2=	<u>164,0 mq</u>
Totale	3.229,5 mq

## 12 **Dati Catastali**

### 12.1 **Catasto Terreni**

Alla sezione CT, le unità immobiliari sono censite al foglio 42 del comune di Bologna come Enti Urbani. La trasformazione è dovuta al tipo mappale TM 317-10953/1995 in atti dal 27/07/1995.

### 13 **Catasto Fabbricati**

Alla sezione CF, le unità immobiliari sono censite al foglio 42 del comune di Bologna, con i seguenti numeri di mappa, subalterni ed intestazioni:

424	495 mq Area Urbana	Gramigna/Montanari
426 sub 1	ZC 2 Categoria D/7 Rendita 130,00 €	Gramigna/Montanari
428 sub 1	ZC 2 Categoria D/7 Rendita 1.127,20 €	Gramigna Sergio

Le stime dei valori catastali per la determinazione della rendita sono riferite all'epoca censuario 1988/1989, così come previsto dalle norme in materia.

## 14 **Inquadramento e storia urbanistica**

Come già osservato nella perizia del 2018, e per evitare fuorvianti considerazioni da parte della stazione espropriante, si assevera che tutte le

considerazioni e le azioni intraprese dalla proprietà, sono finalizzate alla corretta utilizzazione del bene e pur persistendo l'errore cartografico del RUE, la classificazione urbanistica delle aree deve essere ricondotta ai sensi dell'art.28 del RUE, "Classificazione degli usi" all'uso produttivo 2c, deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita.

Si osserva che la proprietà, per gli anni trascorsi ha regolarmente versato tutte le imposte relative a tale classificazione, in particolare quelle locali.

## 15 Osservazioni al progetto e al piano particellare

Osservato il progetto definitivo dell'opera, depositato presso gli Uffici Comunali preposti alla pubblicazione e gestione dei rapporti con i cittadini per tutte le esigenze espropriative; preso atto che è intenzione della Società Autostrade procedere all'occupazione di una fascia di oltre 20 metri dall'attuale recinzione; si considera quanto segue.

L'esproprio di una tale larghezza, comprometterà irrimediabilmente la funzionalità dell'area residua come già osservato nella perizia del 2018. Trattandosi di un'area utilizzata per il deposito di materiali edili, e mezzi operativi anche di notevoli dimensioni; si sottolinea che verrà compromessa in modo irrimediabile l'accesso alle aree residue, con forte limitazione delle possibilità di manovra dei veicoli e di conseguenza l'uso attuale del sito sarà irrimediabilmente compromesso. Si richiamano integralmente le considerazioni esposte nella perizia a mia firma, relativa alla proprietà Sergio Gramigna, che subisce le medesime mutilazioni.

Si comprende facilmente che sottrarre il 70% dell'area originale, su quanto resta diventerà impossibile ed antieconomico proseguire l'attività che si svolge attualmente sull'immobile. Pertanto **la proprietà chiede che l'esproprio ed il conseguente indennizzo riguardi sia l'intera particella in piena proprietà (F42 M 427) che le particelle in comproprietà (F42 M 424 e 426)**, liberando definitivamente il signor Massimo Montanari dai gravami e dalla gestione di "relitti" risultanti a causa dell'esproprio.

## 16 Valore venale delle aree

### 16.1 Criteri di calcolo del valore attuale di mercato

Nella precedente perizia riguardante la proprietà Sergio Gramigna, si sono esposti i criteri legati al fatto che l'area di quest'ultimo proprietario, è stata affittata ad una ditta attiva nel campo dell'edilizia, pertanto, si è calcolato il valore del terreno, per capitalizzazione dei redditi.

Nel caso in esame, essendo le aree omogenee per uso, destinazione e natura, non vi è alcun dubbio nel richiamare gli stessi criteri economici che hanno portato a definire il giusto valore dei terreni, in quanto anche l'area di proprietà Montanari, potrebbe essere affittata, seguendo sorte analoga a quella limitrofa.

Ad oggi, il signor Gramigna avendo cessato la sua attività di noleggio e vendita

di macchine per edilizia, ha in essere con una azienda edile un contratto di affitto sottoscritto il 12 novembre 2018, con la Ditta Domus Edile srl, via Bassa dei Sassi n.12/B, 40138 Bologna, p.iva 03006781201; nella persona del legale rappresentante signor Sebastiano Pizzo.

Pertanto ai fini del calcolo del valore venale dell'area, in questa circostanza utilizzerò il metodo della capitalizzazione del reddito che l'area genera.

### 16.2 **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Partendo dal reddito lordo dell'area concessa in locazione, definiamo il reddito netto ordinario (Rn), che l'immobile genera nella situazione attuale.

Il reddito lordo annuo corrisponde al canone di affitto mensile, ovvero 900 €; percepito per 12 mesi: pertanto RI annuo=  $900 \times 12 = 10.800,00$  €.

Calcolo delle spese (S).

In via prudenziale per le spese di Manutenzione, Assicurazione, Amministrazione, Periodi improduttivi, Reintegrazione, Servizi e Imposte, si assume una percentuale che riferita al tipo di immobile (area a destinazione produttiva priva di fabbricati) stabilisco pari al 18% del reddito lordo (RI).

Calcolo del reddito netto annuo (Rn).

$Rn = RI - 18\%$ ; da cui  $Rn = 10.800 - 18\% = 10.800 - 1.944 = 8.856$  €

Definizione del tasso di capitalizzazione (r).

Il saggio di rendimento del segmento residenziale è solitamente compreso fra 4 e 5 %. Nel settore produttivo, il saggio di rendimento di capannoni è solitamente compreso fra 8 e 9 %.

Trattandosi di un immobile atipico, privo di edifici, quindi privo di costi rilevanti per Reintegrazione, Imposte, Manutenzione e Assicurazione, ritengo corretto applicare un saggio di capitalizzazione del 6%, anche in considerazione che l'area in esame produce un reddito rilevante se paragonato ad un immobile produttivo o a maggior ragione residenziale.

Calcolo del valore di mercato o valore venale.

$Vm = Rn/r$  per cui  $Vm = 8.856 / 6\% = 147.600,00$  €.

Trattandosi di particella di 2.880 mq si calcola il valore unitario per mq pari a:  $147.600,00 / 2.880 = 51,25$  €/mq.

### 16.3 **Stima per comparazione ad un'area edificabile.**

Partendo dal presupposto che non si tratta di un'area agricola, ma per quanto verificato e considerato ai punti precedenti, si tratta di un'area assimilabile alle aree edificabili, pur non avendone le condizioni, in quanto l'ubicazione è nel pieno di una fascia di rispetto autostradale.

Occorre però ai fini di una corretta valutazione dell'indennità espropriativa, considerare anche in questa ottica, i valori in campo, per semplice assimilazione e valutazione alternativa dei valori, rispetto a quanto considerato

al punto precedente.

Dall'osservazione dell'Agenzia delle Entrate dei valori OMI, si evince che i valori riferiti al comune di Bologna nel primo semestre del 2019, zona periferica/Marco Polo – Pescarola, codice di zona D9, microzona catastale 5, immobili a destinazione produttiva, abbiamo un valore che va da 350 a 500 €/mq. Sapendo per esperienza diretta che il valore dell'area rispetto ai fabbricati produttivi è attorno al 15%, indicativamente possiamo dire che il valore assimilato a quello di aree edificabili va da un minimo di 52,50 €/mq ad un massimo di 75 €/mq; assumendo un valore medio, potremmo ipotizzare 64 €/mq come valore medio ritenendolo congruo per l'area in esame.

## 17 Criteri di valutazione dell'indennità di esproprio

### 17.1 Indennizzo per esproprio, ai sensi art.2 legge 244/2007

Si richiamano le superfici calcolate al punto 11.1 per un totale arrotondato pari a 3.230 mq. Ipotizzando un valore medio, fra quanti considerati finora, indicativamente di 58 €/mq si ottiene un valore totale medio pari a:

$\text{mq } 3.230 \times 58,00 \text{ €} = 187.340,00 \text{ €}$  si assume la cifra tonda di 188.000,00 € (centoottantottomila €).

## 18 Conclusione

In conclusione, sottolineata la complicazione che creerebbe all'attività in essere l'esproprio configurato nel piano particellare derivante dal progetto del "Passante versione 2020" riproposto recentemente, si richiamano i valori sopra calcolati e si sottolinea la richiesta di esproprio di tutto quanto in capo al signor Massimo Montanari. I relitti risultanti dall'occupazione permanente prevista nel progetto esaminato, non saranno più idonei all'utilizzo attuale. L'accessibilità ai mezzi sarebbe compromessa in modo irrimediabile, la riduzione della superficie di stoccaggio renderebbe non più conveniente l'attuale utilizzo e destinazione.

Per quanto espresso nei punti precedenti ritengo congruo e corrispondente ai valori di mercato la richiesta di **indennizzo ai sensi della legge 244/2007 per un importo pari a 188.000 €.**

Con quanto esposto e considerato nella presente relazione, al solo scopo di fare emergere la verità desunta dai documenti analizzati e dai fatti succedutisi nel tempo, ritengo di aver assolto al mandato conferitomi; ringrazio il committente per la fiducia riposta e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o necessità. in merito a quanto esposto

San Giovanni in Persiceto 25 novembre 2020.

Il tecnico incaricato

Geom. Cesare Cotti



**Visura per soggetto**  
**limitata ad un comune**  
**Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2020**

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	426	1	2		D/7				<b>Euro 130,00</b>	VIA FRANCESCO ZANARDI n. 317 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2019 protocollo n. BO0102004 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32599.1/2019)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)  
**Notifica:** effettuata il 26/09/2019 con prot. n. BO0102228/2019 del 09/09/19

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRAMIGNA Sergio nato a BOLOGNA il 24/04/1945	GRMSRG45D24A944S*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	MONTANARI Massimo nato a BOLOGNA il 24/06/1946	MNTMSM46H24A94 4C*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

**Totale Generale: m² 495    Rendita: Euro 1.257,20**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2020

Data: 17/11/2020 - Ora: 10.55.10

Segue

Visura n.: T109183 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	424				area urbana		495 m <sup>2</sup>			VIA FRANCESCO ZANARDI n. 317 piano: T; VARIAZIONE del 13/04/2007 protocollo n. BO0143642 in atti dal 13/04/2007 DIVISIONE AREE URB. FRAZ.49710/2007 (n. 7198.1/2007)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRAMIGNA Sergio nato a BOLOGNA il 24/04/1945	GRMSRG45D24A944S*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	MONTANARI Massimo nato a BOLOGNA il 24/06/1946	MNTMSM46H24A94 4C*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/10/2012 Repertorio n.: 41067 Rogante: ARGELLI MARISA Sede: LUGO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` (n. 27591.2/2012)	

**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>MONTANARI MASSIMO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di BOLOGNA ( Codice: A944) Provincia di BOLOGNA</b> <b>MONTANARI MASSIMO nato a BOLOGNA il 24/06/1946 C.F.: MNTMSM46H24A944C</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	428	1	2		D/7				Euro 1.127,20	VIA FRANCESCO ZANARDI n. 317 piano: T: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/02/2020 protocollo n. BO0018236 in atti dal 18/02/2020 AREA URBANA- AREA SCOPERTA ESPOSIZIONE (n. 5261.1/2020)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTANARI Massimo nato a BOLOGNA il 24/06/1946	MNTMSM46H24A94 4C*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2020

Data: 17/11/2020 - Ora: 10.55.10

Segue

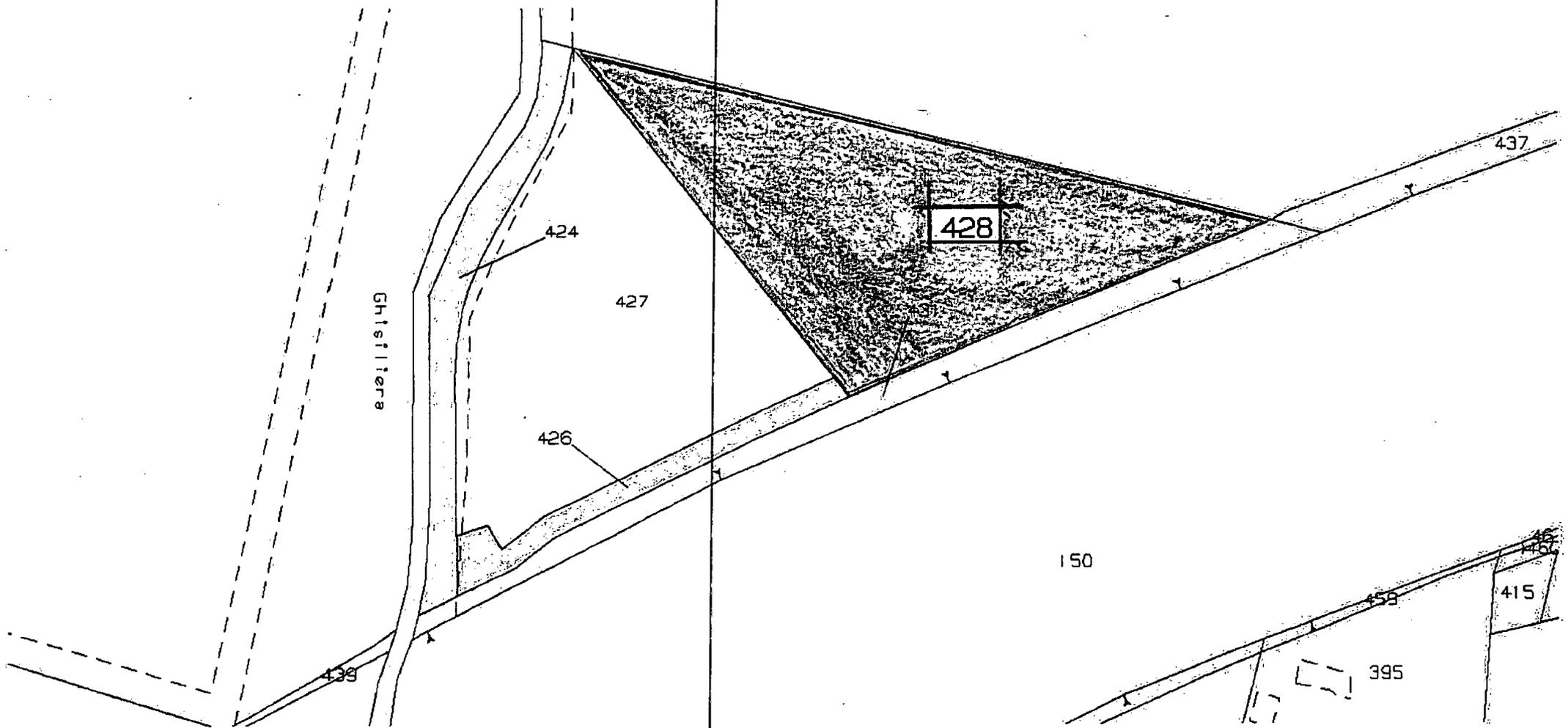
Visura n.: T109183 Pag: 2

#### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	424				area urbana		495 m <sup>2</sup>			VIA FRANCESCO ZANARDI n. 317 piano: T; VARIAZIONE del 13/04/2007 protocollo n. BO0143642 in atti dal 13/04/2007 DIVISIONE AREE URB. FRAZ.49710/2007 (n. 7198.1/2007)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRAMIGNA Sergio nato a BOLOGNA il 24/04/1945	GRMSRG45D24A944S*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	MONTANARI Massimo nato a BOLOGNA il 24/06/1946	MNTMSM46H24A94 4C*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/10/2012 Repertorio n.: 41067 Rogante: ARGELLI MARISA Sede: LUGO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` (n. 27591.2/2012)	



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2020

Data: 17/11/2020 - Ora: 10.55.10

Segue

Visura n.: T109183 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>MONTANARI MASSIMO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di BOLOGNA ( Codice: A944) Provincia di BOLOGNA</b> <b>MONTANARI MASSIMO nato a BOLOGNA il 24/06/1946 C.F.: MNTMSM46H24A944C</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	428	1	2		D/7				<b>Euro 1.127,20</b>	VIA FRANCESCO ZANARDI n. 317 piano: T: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/02/2020 protocollo n. BO0018236 in atti dal 18/02/2020 AREA URBANA- AREA SCOPERTA ESPOSIZIONE (n. 5261.1/2020)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTANARI Massimo nato a BOLOGNA il 24/06/1946	MNTMSM46H24A94 4C*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

**Autotrasporti F.lli Soli srl**  
**Via Claudia, 1667**  
**41056 SAVIGNANO SUL PANARO (MO) -**  
**TEL.: 059\731446 FAX: 059\7576010**  
**e-mail: [info@soliautogru.it](mailto:info@soliautogru.it) – Pec: [soliautogru@cert.cna.it](mailto:soliautogru@cert.cna.it)**  
**[www.soliautogru.it](http://www.soliautogru.it)**

---

Spett.le  
Montanari Macchine

Oggetto: Preventivo

Con la presente siamo a sottoporVi la nostra migliore offerta per lo spostamento di attrezzature da Vs sede di Bologna a nuova sede di Pianoro

I mezzi che interverranno e la spesa che andrete a sostenere è di seguito specificata:

Tipo Mezzo		Prezzo
<i>Si stima che per completare il trasferimento del materiale da Bologna a nuova sede, saranno necessari in totale circa <u>9 viaggi di motrice con gru</u> e <u>n. 9 viaggi di bilico</u>, con una cadenza giornaliera di circa 2 viaggi ogni mezzo.</i>		
Bilico con sponde e pianale da mt 13.6 per trasporto container, box ufficio, cassoni e accessori	Prezzo giornaliero	€ 600,00 + iva
Bilico ribassato con rampe per trasporto trattori, gru edili, manitou	Prezzo giornaliero	€ 600,00 + iva
Motrice con gru (con eventuale rimorchio) per carico e scarico attrezzature	Prezzo giornaliero	€ 900,00 + iva

Oneri per redazione documenti sicurezza per lo specifico cantiere: € 50,00 + iva

Pagamento: da concordare

Rimaniamo a completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Savignano sul Panaro, 20/11/2020



Avv. Lucia Annicchiarico  
Via Santo Stefano, 11  
40125 Bologna  
Tel.0510393653



Racc. AIR 1.

SPETT. LE AUTOSTRADE per L'ITALIA SPA  
VIA A. BERGAMINI, 50  
00159 - ROMA -

RP



05261226992-9