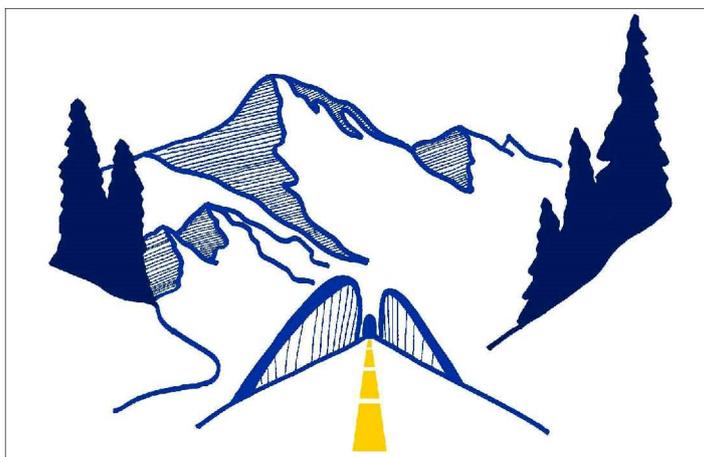


**S.S. 42 "DEL TONALE E DELLA MENDOLA"
VARIANTE EST DI EDOLO**

PROGETTO DEFINITIVO



VISTO: IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Ing. Giancarlo LUONGO

RESPONSABILE
DELL'INTEGRAZIONE DELLE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Alessandro RODINO

PROGETTISTA SPECIALISTA

Ing. Alessandro RODINO

IL COORDINATORE DELLA
SICUREZZA IN FASE DI
PROGETTAZIONE

Dott. Domenico TRIMBOLI

**ESPROPRI
Relazione espropri**

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.

COMI 21 D 1810

NOME FILE

T00ES00ESP01_B

CODICE ELAB. T00ES00ESP01

REVISIONE

B

SCALA:

-

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
C					
B	REVISIONE A SEGUITO ISTRUTTORIA ANAS E PER RICHIESTA MODIFICA TRACCIATO	Agosto 2021	C. Rossi	A. Benna	A. Rodino
A	EMISSIONE	Maggio 2021	C. Rossi	A. Benna	A. Rodino

ALLEGATO A

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
2.	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	2
3.	ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI.....	3
4.	LE MAPPE CATASTALI	3
5.	LA GEOREFERENZIAZIONE.....	3
6.	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	4
6.1.	LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE	4
6.2.	LA CREAZIONE DELLE TAVOLE DI PIANO PARTICELLARE	4
6.3.	I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE.....	4
6.4.	LA CAMPITURA DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	5
6.5.	LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE	5
7.	LE VISURE CATASTALI	5
8.	L'ELENCO DITTE	5
9.	LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO	6
10.	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE	7
10.1.	GENERALITÀ	7
10.2.	LE AREE NON EDIFICABILI	7
10.2.1.	<i>Il valore delle aree agricole</i>	<i>7</i>
10.2.1.1.	Le indagini presso la Conservatoria	8
10.2.1.2.	Le quotazioni INEA	8
10.2.2.	<i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	<i>9</i>
10.2.3.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali, soprassuoli</i>	<i>9</i>
10.2.4.	<i>Acquisizione reliquati</i>	<i>10</i>
10.3.	LE AREE EDIFICABILI	10
10.3.1.	<i>Il valore delle aree edificabili</i>	<i>10</i>
10.3.2.	<i>Maggiorazioni</i>	<i>11</i>
10.3.3.	<i>Indennità aggiuntive per coltivatori diretti</i>	<i>12</i>
10.3.4.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali</i>	<i>12</i>
10.4.	LE AREE EDIFICATE.....	12
10.5.	ALTRI INDENNIZZI.....	12
10.5.1.	<i>Aree e fabbricati agricoli.....</i>	<i>12</i>
10.5.2.	<i>Aree edificabili ed edificate.....</i>	<i>13</i>
10.5.3.	<i>Indennità per i beni non espropriati.....</i>	<i>13</i>
10.6.	LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE	13
10.6.1.	<i>Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)</i>	<i>13</i>
10.6.2.	<i>Frutti pendenti, anticipazioni colturali</i>	<i>13</i>
10.6.3.	<i>Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio.....</i>	<i>13</i>
10.7.	ALTRI COSTI	14
10.7.1.	<i>I Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati.....</i>	<i>14</i>
10.7.2.	<i>Le indennità per gli Usi Civici.....</i>	<i>14</i>
10.7.3.	<i>I costi tecnici per acquisizione aree</i>	<i>14</i>
10.7.4.	<i>Aggiornamento monetario</i>	<i>14</i>
10.8.	IMPOSTE	14
11.	IL VALORE DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE DEL PROGETTO	16

1. INTRODUZIONE

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano i lavori per la realizzazione della variante Est di Edolo della S.S. 42 "del Tonale e della Mendola" consistenti nella realizzazione di una nuova galleria e di due rotoatorie di innesto alla viabilità esistente interessando i territori del comune di Edolo e Sonico (BS).

Ai fini di una regolare esecuzione delle opere il progetto prevede anche delle aree di cantiere da occuparsi temporaneamente. Il piano espropri prevede quindi sia le occupazioni definitive, sia quelle temporanee per il periodo di durata dei lavori stimato in circa anni 3 comprensivi dei tempi di approntamento del cantiere e dei ripristini finali ad opere concluse.

L'opera in progetto, oltre ad interessare aree di proprietà privata, interferisce con le viabilità esistenti, modificandone le geometrie attuali e determinando occupazioni di suoli di proprietà demaniali appartenenti al Comune, alla Provincia di Brescia.

Si evidenzia che alcune aree interessate dai lavori sono destinate a viabilità pubblica e a ferrovia, per tali aree non si prevedono costi di esproprio ma si dovranno stipulare convenzioni con gli Enti proprietari delle viabilità interessate che dovranno regolarizzare la demanialità esistente.

Le interferenze con le aree demaniali sono state evidenziate sul Piano Particellare con specifico titolo e retinatura in colore giallo per evidenziare le aree per la cui acquisizione e/o occupazione si dovrà procedere con convenzionamenti fatto salvo il ricorso alla procedura ablativa laddove possibile.

Questa evidenziazione è cautelativamente necessaria per individuare tutte le aree interessate dal progetto per le quali è comunque necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio.

La definizione dell'assetto patrimoniale definitivo sarà eseguita alla conclusione dei lavori, prima dell'emissione dei decreti di esproprio, sulla base degli accordi che eventualmente interverranno tra gli Enti.

Infine, allo stato attuale delle conoscenze non può escludersi la presenza di usi civici data l'area geografica montana interessata dai lavori. Si rileva all'imbocco nord la presenza di n'ampia particella di proprietà comunale che per la sua dimensione, posizione e destinazione d'uso potrebbe essere gravata dal vincolo di uso civico. In fase esecutiva dovranno perciò essere eseguite verifiche più puntuali sia presso il comune interessato sia presso il Commissariato Usi Civici competente per territorio.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali 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 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).
- L.R. 2 dicembre 2009 n. 29 – *Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici* come in ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 19/2016.

3. ORGANIZZAZIONE DEGLI ELABORATI

Gli elaborati sono organizzati con riferimento alla zona geografica d'intervento. Pertanto i piani particellari e gli elenchi ditte, predisposti sulla base del comune interessato, conterranno in un unico documento tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere ordinatamente suddivise per titoli di occupazione, intendendosi per "titolo" la destinazione finale dei sedimi interessati.

Come evidenziato nell'introduzione, i titoli di esproprio e di occupazione di cantiere delle aree di proprietà di enti pubblici prevedono il convenzionamento che potrebbe anche essere oneroso; queste aree sono evidenziate con apposita retinatura di colore giallo.

4. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state ottenute dal sito web dell'Agenzia del Territorio direttamente in formato digitale nel mese di Maggio 2021.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

5. LA GEOREFERENZIAZIONE

Le mappe catastali sono state realizzate originariamente all'inizio del secolo scorso con successivi aggiornamenti fino ad oggi, mentre la cartografia di progetto è stata realizzata in epoca recente, le prime sono espresse in coordinate locali (ogni comune è espresso in un suo riferimento cartesiano) mentre la seconda è espressa in coordinate generali (es. gauss boaga). Per questi motivi non è realizzabile una sovrapposizione perfetta delle due cartografie ma solo la migliore possibile da conseguire in particolare nelle zone su cui insiste l'opera pubblica.

È stato pertanto necessario rototraslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l'indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita secondo precisi criteri:

- individuazione di una serie di coppie di punti presenti sia sul progetto sia sulla mappa catastale;
- estrazione delle relative coordinate (per lo stesso punto sono state estratte le coordinate espresse sia nel sistema della cartografia progettuale sia in quello della cartografia catastale);
- ricerca del baricentro dei due sistemi di coordinate;
- calcolo delle coordinate baricentriche delle coppie dei punti prescelti;
- attraverso l'eliminazione delle coppie dei punti riportanti scarti quadratici medi elevati scelta dei punti da ritenersi affidabili;
- mediante tale procedura ed i noti calcoli di rototraslazione individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;
- collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera
- Tale procedura è stata eseguita singolarmente per ciascuno dei fogli di mappa catastale interessati dal progetto con particolare attenzione alle zone su cui insisterà l'opera.

Per i motivi esposti si segnala che sono possibili scostamenti tra la rappresentazione del terreno catastale e quella fotogrammetrica diversi per ogni zona.

6. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

6.1. La simbologia dei titoli di occupazione

Ferma restando la georeferenziazione delle opere ed il loro ingombro, definiti ambedue dal progettista, è stato redatto il piano particellare secondo i "titoli" di occupazione che riprendono la destinazione finale delle opere e tengono conto delle tipologie di proprietà individuate (privati, demaniali, comunali, usi civici, ecc.).

Tutte le opere e le installazioni di cantiere, come definite dal progettista sono opportunamente rappresentate nelle tavole di piano particellare per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata la cui legenda è riportata nelle singole tavole di piano particellare.

Ai fini di una corretta lettura delle proprietà catastali si evidenzia che le particelle appartenenti a strade pubbliche ed acque pubbliche sono state campite con retinature specifiche individuabili sulla legenda degli elaborati.

Tali campiture determinano i confini oltre i quali l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici. Per l'occupazione o per l'acquisizione delle stesse si dovrà procedere, secondo il tipo di occupazione e dell'utilità pubblica prevalente, o con specifici provvedimenti amministrativi (sdemanializzazione / demanializzazione) o attraverso convenzionamenti.

6.2. La creazione delle tavole di piano particellare

Per le ragioni esposte nel precedente paragrafo 5 – La georeferenziazione, ogni tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale e contiene solo fogli catastali appartenenti allo stesso comune. Nell'ambito di una stessa tavola di piano particellare è stata eseguita una "mosaicatura" dei fogli di mappa cioè sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti. Al fine di limitare la modifica delle superfici catastali delle singole particelle, tale operazione è stata eseguita in modo da eliminare il minor numero di linee costituenti le particelle stesse, agendo solo sulle strade e/o i corsi d'acqua che generalmente coincidono con i confini dei fogli. Questa operazione viene svolta a causa dell'imprecisa rappresentazione grafica dei confini dei fogli catastali che non sono tra loro coincidenti e con l'obiettivo di realizzare elaborati leggibili che non contengano sovrapposizioni di linee appartenenti a fogli differenti.

6.3. I criteri adottati nell'individuazione delle aree di occupazione

I contorni delle opere in progetto e quelli delle installazioni di cantiere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nei file di piano particellare contenenti le mappe catastali opportunamente georeferenziate secondo le indicazioni del paragrafo 5.

Tali contorni rappresentano l'elemento di riferimento per l'individuazione dei limiti delle aree di occupazione limiti che, generalmente, sono collocati lievemente oltre i predetti contorni.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta sia sulla base del tipo di intervento indicato nel progetto (opere, cantiere), sia sulla base del proprietario catastale della particella considerata (soggetto privato, ente territoriale, demanio ecc.).

6.4. La campitura delle aree di occupazione

Sulle aree di occupazione definitiva per la realizzazione della nuova viabilità, come indicate dal progettista e definita da specifiche polilinee, sono state inserite delle campiture di colore blu per le aree da espropriare e di colore giallo per le aree da asservire o convenzionare.

Sulle aree di installazione dei cantieri come indicate dal progettista e definite anch'esse da specifiche polilinee, sono state inserite delle campiture di colore rosso corrispondenti al titolo di occupazione temporanea.

6.5. La numerazione delle particelle del piano particellare

Al fine di permettere un'agevole consultazione dei dati riguardanti le occupazioni, è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, ai volumi degli Elenchi Ditte di cui si dirà in seguito.

Tale numero di piano è quindi stato inserito sia negli elaborati del Piano Particellare sia negli Elenchi Ditte e rappresenta l'insieme delle particelle catastali interessate dalle opere appartenenti alla medesima ditta catastale.

7. LE VISURE CATASTALI

A seguito dell'individuazione delle particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di maggio 2021 e luglio 2021, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Il DPR 327/2001 – Testo Unico sugli Espropri prevede, al comma 2 dell'art. 3, che tutti gli atti della procedura espropriativa sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali.

Ne consegue che l'individuazione della ditta catastale è un elemento fondamentale per una corretta procedura amministrativa. Si segnala, tuttavia, che non sempre è possibile reperire correttamente tale fondamentale informazione poiché in alcuni casi gli elementi catastali sono inesistenti, errati o parziali ovvero gli interessati non hanno provveduto all'aggiornamento dei propri dati censuari.

8. L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni riguardanti le visure catastali come controllate con le procedure evidenziate al precedente paragrafo 7, nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi suddivise per i relativi titoli di occupazione sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni ditta catastale intestata:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- la provincia ed il comune della particella interessata;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare (viabilità, opere idrauliche ecc.);

Oltre all'elenco delle ditte nella forma descritta, il progetto comprende una tabella riassuntiva contenente, per ogni riga, una singola particella con il suo titolo di occupazione e le relative informazioni catastali e quelle inerenti le indennità di esproprio.

9. LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

Utilizzando gli elaborati del Piano Regolatore Generale dei comuni di Edolo e Sonico è stata eseguita una sovrapposizione con i piani particellari eseguiti secondo le indicazioni riportate nei capitoli precedenti (vedi file progetto definitivo allegati). Tale sovrapposizione ha consentito di individuare la destinazione urbanistica omogenea delle varie zone interessate dai lavori.

Le destinazioni urbanistiche riscontrate per il comune di Edolo sono:

- agricole;
- impianti tecnologici;
- produttive;
- consolidate;
- viabilità pubblica e ferrovia esistente.

Le destinazioni urbanistiche riscontrate per il comune di Sonico sono:

- distributore carburanti;
- produttive;
- verde privato;
- aree di salvaguardia.

Nelle aree agricole l'edificazione non è consentita ad eccezione di quella agricola per consentire ai coltivatori di sviluppare il proprio centro aziendale.

Le aree destinate ad impianti tecnologici sono per loro totalità occupate dalla centrale elettrica di proprietà ENEL e quindi, ai fini della determinazione dell'indennità, non sono state considerate edificabili ma aree a servizi (zona omogenea F) i cui manufatti esistenti costituiti da piazzali e recinzioni, saranno ricostruiti al termine dei lavori con costi previsti nelle opere di progetto..

Le aree consolidate sono state considerate aree edificate sul presupposto che abbiamo esaurito ogni capacità edificatoria.

Le aree edificabili riscontrate sono esclusivamente di tipo produttivo e in parte a verde privato con possibilità di realizzare impianti sportivi privati.

Le aree che occupano la viabilità pubblica e la ferrovia esistente dovranno essere oggetto di convenzionamento con gli Enti proprietari (Comune, Provincia).

10. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

10.1. Generalità

Il conteggio economico delle indennità di esproprio si basa sull'analisi di tutte le informazioni ricercate per la formazione degli elaborati progettuali ed in particolare sulle:

- classificazioni urbanistiche effettuate secondo i criteri esposti in precedenza;
- superfici di occupazione desumibili dagli elenchi ditte;
- informazioni presenti negli elenchi ditte (superfici di occupazione, titoli di esproprio, destinazione d'uso dei terreni);
- configurazione planimetrica delle occupazioni;
- sintetiche indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri in merito ai valori dichiarati in recenti compravendite immobiliari;
- quotazioni immobiliari dei prezzi di mercato dei terreni agricoli;
- la normativa vigente secondo i criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità e più segnatamente:
 - a. per i terreni edificabili o edificati in base agli articoli 37, come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, 38 e 39;
 - b. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
 - c. per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
 - d. per i beni non espropriati che a causa della realizzazione dell'opera pubblica siano gravati da servitù o subiscano una diminuzione di valore in base all'art. 44;
 - e. per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.

È stata inoltre presa in considerazione l'ipotesi di cessione volontaria prevista dall'art. 45.

10.2. LE AREE NON EDIFICABILI

10.2.1. Il valore delle aree agricole

La sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 che prevedevano, ai fini della determinazione provvisoria dell'indennità di esproprio, il criterio del Valore Agricolo Medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

La sentenza della C.C. ha però lasciato invariato il comma 1 che prevede, per l'indennizzo delle aree non edificabili, la ricerca del valore agricolo tenendo conto delle colture effettivamente praticate sui fondi e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, senza considerare utilizzazioni differenti da quella agricola.

La quantificazione dell'indennità di esproprio è dunque stata eseguita sulla base del valore agricolo unitario, ovvero di quello venale o di mercato, delle aree non edificabili interessate dalla costruzione delle opere.

Contrariamente alle aree edificabili, la valorizzazione delle aree agricole è soggetta a oscillazioni anche piuttosto importanti in relazione a fattori non sempre riconducibili all'ordinarietà.

Per questo motivo il valore di mercato è stato ricercato sia mediante indagini presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari finalizzata ad individuare i prezzi di recenti compravendite di

terreni simili a quelli oggetto di esproprio, sia sulla base delle quotazioni di istituti di ricerca in ambito agricolo.

10.2.1.1. Le indagini presso la Conservatoria

Allo scopo di individuare un gruppo di riferimento di beni comparabili a quelli su cui saranno realizzate le opere previste nel presente progetto, sono state eseguite sintetiche ricerche telematiche presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competente dalle quali si sono potuti estrapolare i valori economici dichiarati dalle parti nei rogiti di compravendita. (vedi allegato A)

I valori unitari medi dei terreni agricoli emersi dalle informazioni reperite dalle suddette indagini possono dividersi in tre gruppi.

Il primo gruppo con valori compresi tra €/mq. 2,00 ed €/mq. 3,00, il secondo con valori compresi tra €/mq. 4,00 ed €/mq. 5,00 e il terzo gruppo con valori compresi tra €/mq. 6,50 ed €/mq. 10,00.

Il valore medio del primo gruppo risulta pari a €/mq. 2,50 circa, mentre il valore medio del secondo gruppo risulta pari a €/mq. 4,60.

Cautelativamente si assume, sia per il comune di Edolo, sia per il comune di Sonico, il valore medio del secondo gruppo di valori indagati pari quindi a **€/mq. 4,60**.

Si segnala che non sono stati presi in considerazione i valori del terzo gruppo poiché essi si discostano eccessivamente dalla media e per i quali non vi è certezza di una trattativa economica ordinaria.

Tutti i valori utilizzati, opportunamente analizzati e confrontati con quelli dei borsini immobiliari e dell'INEA - Istituto Nazionale Economia Agraria, sono in seguito stati messi in relazione con i beni inseriti nel progetto per verificarne l'effettiva utilizzabilità ai fini estimativi onde giungere alla determinazione di un intervallo di valori attendibili del più probabile valore di mercato.

10.2.1.2. Le quotazioni INEA

L'INEA esegue da tempo indagini annuali sull'andamento del mercato fondiario pubblicando i risultati sull'"Annuario dell'agricoltura italiana". I valori pubblicati, seppur indicativi del mercato fondiario, forniscono una valida sintesi dei prezzi medi della terra. Infatti, l'INEA cura e aggiorna la banca dati territoriale dei valori fondiari fin dal 1992.

La stima dei valori medi eseguita dall'INEA è preceduta dalla definizione dei valori fondiari per diverse categorie colturali che localmente possono assumere prezzi diversi.

L'INEA dichiara che per garantire una sufficiente affidabilità dei valori stimati sono state seguite precise metodologie operative ed in particolare:

- i prezzi sono stati rilevati per undici differenti tipi di coltura in ognuna delle 767 Regioni Agrarie definite dall'ISTAT;
- gli undici tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata;
- i prezzi sono stati rilevati mediante indagini ed interviste a mediatori immobiliari ed altri operatori del settore agricolo;
- sono stati esclusi tutti i valori economici non strettamente riconducibili all'utilizzazione agricole dei terreni;
- i valori devono intendersi relativi al suolo nudo senza cioè considerare eventuali investimenti fondiari.
- l'elaborazione delle informazioni raccolte restituisce il valore fondiario minimo, medio e massimo per cinque tipi di coltura a livello provinciale suddiviso per zona altimetrica;

- i cinque tipi di coltura derivano dall'aggregazione degli undici tipi di coltura rilevati durante le indagini.

Valori terreni agricoli anno 2017 - (fonte INEA)

TIPOLOGIA COLTURALE	VALORE MEDIO (€/mq.)	VALORE MINIMO (€/mq.)	VALORE MASSIMO (€/mq.)
Seminativi e ortofloricole	1,84	1,19	3,65
Prati permanenti e pascoli	0,78	0,47	2,05
Frutteti e agrumeti	3,50	2,89	3,65

10.2.2. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

È stato in precedenza ricordato che a causa degli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 non è più possibile utilizzare i Valori Agricoli Medi (VAM) ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria.

Tuttavia la citata sentenza, abrogando i commi 2 e 3 dell'art. 40 del dpr 327/2001, non ha abolito l'utilizzo del VAM in sé che deve invece essere regolarmente utilizzato ai fini della corresponsione delle indennità aggiuntive per tutti quei soggetti che posseggono i requisiti di legge.

Infatti, il comma 4 dell'art. 40, non abrogato dalla sentenza della C.C., prevede che *"al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata"*.

Inoltre il successivo art. 42 prevede la corresponsione di un'indennità aggiuntiva al fittavolo che a causa dell'espropriazione sia obbligato ad abbandonare il fondo determinata *"...ai sensi dell'articolo 40 comma 4 ..."*.

Per la determinazione complessiva dell'importo delle indennità di esproprio da prevedere ai fini del progetto definitivo si è ipotizzato che tutti i terreni agricoli siano condotti o dal proprietario coltivatore diretto o da un fittavolo.

Pertanto, con riferimento ai Valori Agricoli Medi della Regione Agraria 1 della provincia di Brescia, si assume un valore unitario corrispondente alla media del valore del seminativo irriguo **€/mq. 3,85**.

10.2.3. Frutti pendenti, anticipazioni colturali, soprassuoli

Secondo il momento dell'anno in cui si eseguirà l'occupazione materiale dei terreni, i proprietari coltivatori diretti perderebbero o un ricavo per la perdita dei prodotti già visibili in corso di maturazione sulla pianta madre (frutti pendenti) o un ricavo per la perdita dei prodotti in corso di maturazione ma nella fase iniziale e quindi non visibili (anticipazioni colturali).

Poiché al momento attuale non è possibile determinare se l'occupazione avverrà nelle fasi iniziali del ciclo colturale o nelle fasi successive e considerando che le spese sostenute per la coltivazione e

i prodotti ottenuti si verificano in un breve arco temporale (qualche mese), ai fini della determinazione degli importi da prevedere nel progetto, si è ritenuto di utilizzare il metodo dei frutti pendenti. Al momento dell'occupazione dei terreni, bisognerà quindi valutare l'effettivo indennizzo da corrispondere in relazione alla reale situazione sul terreno.

Ai fini del presente progetto, sono stati considerati i valori economici ricavabili dalla vendita dei prodotti della coltura più rappresentativa (mais/grano) pari ad **€/mq. 0,15**. Durante gli stati di consistenza sarà necessario individuare le effettive colture praticate operando una valutazione puntuale commisurata al valore delle medesime.

10.2.4. Acquisizione reliquati

La considerevole frammentazione fondiaria presente nelle aree interessate dalla realizzazione delle opere potrà causare in qualche caso la formazione di porzioni di particelle catastali che per le loro ridotte dimensioni e per la loro conformazione geometrica non potranno più essere utilizzate proficuamente dai proprietari.

Per esse si prevede che, ai sensi del comma 11 dell'art. 16 del DPR 327/2001, il proprietario ne richiederà l'espropriazione non essendo più possibile un "*agevole utilizzo*".

Ai fini della formazione del quadro economico si ipotizza che le indennità da considerare per l'acquisizione dei reliquati sia pari al **8%** del totale delle indennità

10.3. LE AREE EDIFICABILI

10.3.1. Il valore delle aree edificabili

Prima della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale il valore dell'indennità di esproprio per i terreni edificabili era ottenuto in base alla semisomma ridotta del quaranta per cento del valore venale del bene ed il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per dieci e quindi, nella pratica, coincidente con la metà del valore venale. La predetta sentenza ha però abrogato tale norma e in seguito il legislatore ha modificato l'art. 37 del Dpr 327/2001 prevedendo che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi debba essere equiparato al valore venale.

Le destinazioni d'uso urbanistiche rilevate nelle aree interessate dalle opere in progetto sono le seguenti:

- Aree destinate ad impianti tecnologici
- Aree produttive;
- Aree consolidate;
- Area distributore carburante;
- Aree a verde privato;
- Viabilità e ferrovia esistente.

Ai fini della formazione delle indennità del quadro economico espropri si assume che tutti i lotti inseriti in aree consolidate e attraversati dalle opere in progetto siano urbanisticamente saturi e che quindi non esista più nessuna superficie lorda di pavimento, o coperta, ancora realizzabile.

Tuttavia, prima della notifica delle indennità di esproprio agli interessati, andrà eseguita un'analisi quantitativa che consenta di valutare, anche solo in modo approssimativo, l'esistenza di edificabilità residua.

Laddove si dovesse valutare assenza di edificabilità residua le indennità di esproprio andranno commisurate al valore economico delle pertinenze di fabbricati giacché l'esproprio non comporterebbe alcun danno alle capacità edificatorie ma solamente la privazione di una semplice corte.

Il valore economico unitario da utilizzarsi ai fini della formazione del quadro economico espropri sarà da considerarsi quale percentuale pari a l 10% del maggiore valore delle aree edificabili che è stato riscontrato nell'area geografica di interesse.

Tale valore, pari a €/mq. 200, definisce quindi un valore dell'indennità di esproprio delle aree consolidate pari a €/mq. 20,00.

Per le aree con destinazione d'uso urbanistica produttiva non è stato possibile estrarre nessun valore economico a prova di un mercato avaro di transazioni di aree destinate alle piccole imprese.

Per tali aree si presume un valore doppi rispetto al valore delle aree consolidate pari quindi ad €/mq. 40,00.

Per quanto attiene alle aree interessate dal progetto con destinazione urbanistica a impianti tecnologici deve considerarsi la zona omogenea di appartenenza.

Tali aree ricadono nella zona omogenea "F" come definita dall'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) e quindi, ai fini della presente stima, esse devono essere equiparate a quelle agricole con valore unitario pari a €/mq. 4,60.

Più nello specifico si evidenzia che le aree destinate a impianti tecnologici sono quelle di proprietà della società ENEL che saranno interessate per la realizzazione della galleria artificiale che determinerà l'occupazione, e la conseguente demolizione, degli esistenti piazzali e recinzioni.

Queste demolizioni non determineranno la necessità di un ristoro economico poiché le opere demolite saranno totalmente ricostruite a spese del quadro economico del progetto.

Per le aree a verde privato si evidenzia la possibilità di un utilizzo intermedio tra quello agricolo e quello prettamente edificabile consistente nella possibilità di realizzare anche impianti sportivi privati.

Per tali aree si assume un valore intermedio tra quello agricolo e quello delle aree consolidate pari a €/mq. 15,00.

Per quanto attiene, infine, il distributore di carburanti in comune di Sonico che in seguito all'esecuzione dei lavori dovrà essere totalmente demolito per l'impossibilità di utilizzare le parti residue, si precisa che non si prevedono indennità di esproprio rimandando ad una fase successiva la decisione se rilocalizzare a spese del progetto l'impianto di distribuzione di carburanti con valenza di uso pubblico, o se demolirlo senza rilocalizzazione riconoscendo al proprietario, ed eventualmente al gestore, i giusti indennizzi di legge.

Si riassumono nel seguito i valori utilizzati nel conteggio delle indennità per le singole destinazioni d'uso urbanistico:

- Aree destinate ad impianti tecnologici: valore dell'indennità pari a **€/mq. 4,60**
- Aree produttive: valore dell'indennità pari a **€/mq. 40,00;**
- Aree consolidate: valore dell'indennità pari a **€/mq. 20,00;**
- Area distributore carburante: valore dell'indennità pari a **€/mq. 00,00;**
- Aree a verde privato: valore dell'indennità pari a **€/mq. 15,00;**
- Viabilità e ferrovia esistente: . valore dell'indennità pari a **€/mq. 00,00;**

10.3.2. Maggiorazioni

Il comma 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 prevede che *nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, ... , l'indennità è aumentata del 10 per cento.*

Ai fini della presente relazione si assume che tutti gli interessati condividano la determinazione dell'indennità e che quindi possano accedere alla maggiorazione prevista dalla legge pari al **10%** dell'indennità di esproprio per le aree edificabili.

10.3.3. Indennità aggiuntive per coltivatori diretti

È stato in precedenza ricordato che l'art. 42 prevede la corresponsione di un'indennità aggiuntiva al fittavolo che a causa dell'espropriazione sia obbligato ad abbandonare il fondo determinata "...ai sensi dell'articolo 40 comma 4 ...".

Per la determinazione complessiva delle indennità di esproprio ai fini del presente progetto si assume che tutti i terreni edificabili siano anche condotti dal proprietario coltivatore diretto o da un fittavolo ad esclusione dei terreni occupati dal distributore, dalla ferrovia e viabilità esistente e dagli impianti tecnologici.

Pertanto, con riferimento ai Valori Agricoli Medi della Regione Agraria 1, si considera di corrispondere quello del seminativo irriguo **€/mq. 3,85**.

10.3.4. Frutti pendenti, anticipazioni colturali

Poiché si è ipotizzato che alcuni i terreni edificabili possono essere condotti da un proprietario coltivatore diretto o da un fittavolo devono valutarsi anche gli importi per i frutti pendenti o per le anticipazioni colturali.

Si rimanda al precedente paragrafo 10.2.3 per la quantificazione economica degli stessi.

10.4. Le aree edificate

Ricadono in questa categoria le aree con destinazione d'uso urbanistica consolidata e saranno quindi indennizzate secondo i valori descritti al capitolo precedente

I risarcimenti economici per le demolizioni delle recinzioni interessate dalle viabilità in progetto, non sono previsti poiché esse saranno ricostruite con costi già previsti nel progetto delle opere.

10.5. Altri indennizzi

La valutazione delle indennità di esproprio potrebbe risentire anche dei danni indiretti arrecati alle porzioni residue dei beni espropriati parzialmente (art. 33 DPR 327/2001) valutando l'eventuale deprezzamento della parte residua.

10.5.1. Aree e fabbricati agricoli

Nel caso di aree agricole il deprezzamento della parte residua rappresenta il riconoscimento degli indennizzi relativi ai danni generati dalla formazione di corpi aziendali separati ed alla ridotta consistenza fisica e funzionale dell'azienda agricola. Si distinguono il caso della divisione del corpo aziendale in porzioni separate ed il caso di sola riduzione fisica e funzionale dell'azienda.

A causa della forte frammentazione della proprietà riscontrabile sul territorio il caso della divisione in corpi separati non è rilevante. Invece è frequente il caso della sola riduzione della consistenza fisica.

Considerata la natura delle opere e le aree previste in esproprio si ritiene che l'incidenza di tali danni sarà piuttosto bassa poiché non risulteranno occupate vere e proprie aziende agricole bensì piccole particelle per di più di proprietà differenti. In questa fase non è possibile eseguire un'analisi puntuale che richiederebbe la conoscenza delle effettive consistenze immobiliari delle eventuali aziende agricole presenti sul territorio.

Pertanto si è considerata un'incidenza percentuale pari al **6%** calcolata sull'indennità di esproprio per i terreni agricoli comprese le indennità aggiuntive considerando altresì che per alcune porzioni residue ne potrebbe essere richiesta l'acquisizione da parte degli interessati.

10.5.2. Aree edificabili ed edificate

Allo stato attuale delle conoscenze si presume che la natura delle opere causerà danni temporanei e permanenti alle aree edificate, la cui effettiva insorgenza dovrà però essere verificata al momento della realizzazione dei lavori. Ai soli fini della formazione del quadro economico degli espropri si assume prudenzialmente un importo economico forfettario pari al **15%** da destinarsi al ristoro di tali eventuali danni, conteggiato sulle indennità di esproprio.

10.5.3. Indennità per i beni non espropriati

Ai sensi dell'art. 44 del DPR 327/2001 dovrebbero essere considerati anche gli eventuali danni permanenti che la nuova opera e i lavori di realizzazione procureranno ai beni non espropriati che si trovano in prossimità della futura opera, anche in relazione alle occupazioni di cantiere necessarie per la realizzazione delle stesse.

Tuttavia, per espressa richiesta della committenza questi danni non sono stati stimati.

10.6. Le occupazioni temporanee

10.6.1. Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio (aree di cantiere)

La realizzazione delle opere in progetto prevede anche l'utilizzo di aree di cantiere e aree di lavoro che talvolta eccedono le aree che saranno occupate in via definitiva.

L'indennizzo considerato è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) che è pari a un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili) per il numero previsto degli anni di occupazione pari a **tre** considerando anche i tempi di approntamento del cantiere e dei ripristini finali.

10.6.2. Frutti pendenti, anticipazioni colturali

È stato anche considerato il rimborso ai coltivatori dei frutti pendenti o delle anticipazioni colturali da conteggiare secondo le indicazioni precedenti nonché gli indennizzi per la perdita percentuale dei raccolti successivi alla restituzione delle aree.

10.6.3. Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio

Come previsto dalla normativa vigente e nell'ipotesi venga adottata la procedura dell'occupazione anticipata prevista dall'art. 22 bis del DPR 327/2001, tale indennità sarà conteggiata sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili).

Si ipotizza che le occupazioni temporanee preordinate all'esproprio, intese come il tempo che trascorrerà tra l'immissione nel possesso e l'emissione del decreto di esproprio finale, si protrarranno complessivamente per anni tre.

10.7. Altri costi

I costi di esproprio potrebbero essere altresì condizionati dai costi per gli eventuali convenzionamenti con gli enti pubblici, per l'esistenza di eventuali usi civici da risarcire, per i costi tecnici necessari per le acquisizioni nonché per l'aggiornamento monetario per il tempo intercorrente tra la redazione del progetto e le effettive occupazioni.

Per espressa volontà della committenza per tali costi, nel seguito meglio specificati, non saranno quantificati importi economici.

10.7.1. I Convenzionamenti con gli Enti Pubblici e Privati

L'acquisizione delle aree già di proprietà di Enti Pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò sarà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

La proprietà di tali aree risulta di Enti Pubblici o ad essi equiparati e quindi la eventuale cessione dei beni immobiliari di loro proprietà dovrà avvenire mediante la stipula di accordi specifici e potrebbe determinare costi ad oggi non pienamente ipotizzabili.

10.7.2. Le indennità per gli Usi Civici

In merito alla presenza tra le aree interessate alla realizzazione delle opere di Usi Civici si rappresenta che non sono state eseguite apposite indagini presso l'Archivio degli Usi Civici.

Data la presenza di aree di proprietà comunale non si può quindi escludere l'esistenza di questo vincolo che potrà emergere durante le fasi di occupazione eventualmente anche su segnalazione dell'Amministrazione Comunale competente.

10.7.3. I costi tecnici per acquisizione aree

Non sono state considerate neppure le spese tecniche per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita e le spese per l'assistenza tecnica per i convenzionamenti con gli Enti Pubblici.

10.7.4. Aggiornamento monetario

Non si considerano aggiornamenti monetari dei valori economici di esproprio esposti che quindi devono ritenersi validi alla data di redazione del progetto.

10.8. Imposte

Le indennità di esproprio potranno essere assoggettate al pagamento delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia che questa avvenga mediante decreto di esproprio sia attraverso contratti di cessione volontaria.

Anche in questo caso, per espressa volontà del Committente, non sono state conteggiati i valori economici delle imposte indirette determinate dalle indennità di esproprio.

A solo titolo informativo si precisa che, sulla base delle aliquote vigenti alla data odierna, come fissate dalle modifiche all'articolo 1 della Tariffa del Testo Unico delle Imposte di Registro previste

dall'art. 10 del D.Lgs. del 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i., in caso di insorgenza dell'obbligo del pagamento devono considerarsi le seguenti aliquote:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1) Imposta di registro | 9% (con minimo di € 1.000,00); |
| 2) Imposta ipotecaria | €/ditta 50,00; |
| 3) imposta catastale | €/ditta 50,00; |
| 4) Imposta registro su altri indennizzi | 3%; |
| 5) Imposta di registro sulle occup. temporanee | 2%; |

Si segnala che laddove la procedura esecutiva prescelta sarà quella dell'art. 20 o 22 del dpr 327/2001 i costi fissi di trascrizione dovranno essere liquidati nella misura di €/ditta 235,00.

Per quanto attiene, infine, all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), si precisa che non conoscendo le effettive situazioni fiscali e giuridiche dei soggetti espropriati, non è possibile al momento eseguire una determinazione attendibile di questo costo, costo che peraltro costituisce una "partita di giro", e quindi, ai fini della formazione del quadro economico espropri, non vengono quantificati.

11. IL VALORE DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE DEL PROGETTO

RIF. RELAZIONE		DESCRIZIONE VOCI		TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
AREE AGRICOLE	10.2.1	Indennità aree agricole (Valore di mercato)		€ 32.641,60	€ 65.907,65
	10.2.2	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti		€ 27.319,60	
	10.2.3	Frutti pendenti per coltivazione di aree agricole		€ 1.064,40	
	10.2.4	Acquisizione reliquati	8%	€ 4.882,05	
AREE EDIFICABILI	10.3.1a	Indennità aree edificabili - Persone Fisiche (Valore di mercato)		€ 91.858,40	€ 109.672,24
	10.3.1b	Indennità aree edificabili - Persone Giuridiche (Valore di mercato)		€ 0,00	
	10.3.2	Maggiorazioni aree edificabili (Persone Fisiche e Giuridiche)	10%	€ 9.185,84	
	10.3.3	Indennità aggiuntive per coltivatori diretti fittavoli di aree edificabili		€ 8.304,45	
	10.3.4	Frutti pendenti per coltivazione di aree edificabili		€ 323,55	
AREE EDIFICATE	10.4	Indennità aree edificate (demolizione fabbricati)		€ 0,00	€ 0,00
ALTRI INDENNIZZI	10.5.1	Altri Indennizzi - Aree Agricole	6%	€ 3.954,46	€ 20.405,29
	10.5.2	Altri Indennizzi - Aree edificabili, Fabbricati e Manufatti	15%	€ 16.450,84	
	10.5.3	Indennizzi per i beni non espropriati	0%	€ 0,00	
OCC. TEMPORANEE	10.6.1	Occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio	3	€ 36.023,85	€ 74.060,74
	10.6.2	Frutti pendenti su aree occupate temporaneamente		€ 1.786,80	
	10.6.2	Indennizzi per perdita ricavi sul raccolto		€ 1.608,12	
	10.6.3	Occupazioni temporanee preordinate all'esproprio	3	€ 34.641,97	
ALTRI COSTI	10.7.1	Convenzionamenti con enti pubblici e privati	0%	€ 0,00	€ 0,00
	10.7.2	Indennità per usi civici	0%	€ 0,00	
	10.7.3	Costi tecnici per acquisizioni aree	0%	€ 0,00	
	10.7.4	Aggiornamento valori dal progetto al decreto di esproprio	0%	€ 0,00	
IMPOSTE INDIRETTE	10.8	Imposta di registro	0%	€ 0,00	€ 0,00
		Imposta di trascrizione (€/Ditta)	€ 0,00	€ 0,00	
		imposta catastale (€/Ditta)	€ 0,00	€ 0,00	
		Imposta registro su altri indennizzi	0%	€ 0,00	
		Imposta registro su occupazioni temporanee	0%	€ 0,00	
		Ritenuta d'acconto su indennità aree edificabili - Persone Fisiche	0%	€ 0,00	
		IVA su indennità aree edificabili - Persone Giuridiche	0%	€ 0,00	
TOTALE GENERALE				€ 270.045,92	€ 270.045,92

ALLEGATO A

VARIANTE EST DI EDOLO DELLA S.S. 42 "DEL TONALE E DELLA MENDOLA" ALLEGATO A - RICERCA BENI COMPARABILI

RIF. PLAN. GEN.	DATI CATASTALI C.T.					DATI TITOLO DI TRASFERIMENTO										
	N.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REP.	ANNO	NOTA	ANNO	NOTAIO	PARTE VENDITRICE	PARTE ACQUIRENTE	DESTINAZIONE PIANO REGOLATORE	E/A	PREZZO
1	EDOLO	23	177	PRATO ARBOR	1.440	122260/39919	2017	320	2017	GREGORINI Graziella	BASIOLI Firenze Giovanni	PELLEGRINI Beatrice	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 6.500,00	€ 4,51
2	EDOLO	23	71	ENTE URBANO		3729/2641	2017	3172	2017	ROMANO Elisabetta Filomena	IMMOBILIARE DOMUS S.R.L.	MEGA Antonella		E	€ 12.000,00	
2	EDOLO	23	82	SEMINATIVO	800	3729/2641	2017	3172	2017	ROMANO Elisabetta Filomena	IMMOBILIARE DOMUS S.R.L.	MEGA Antonella	E1 - aree agricole	A	€ 8.000,00	€ 10,00
3	EDOLO	23	92	SEMINATIVO	1.090	123161/40428	2017	4004	2017	GREGORINI Graziella	MOLS Massimo	PELLEGRINI Beatrice	E1 - aree agricole	A	€ 5.000,00	€ 4,59
4	EDOLO	21	352	PASCOLO ARB	1.630	123836/40869	2018	723	2018	GREGORINI Graziella	MOLES Maria Graziella Caterina	MOLES Andrea Maria	E1 - aree agricole soggette a rispetto stradale	A	€ 3.664,88	€ 2,25
4	EDOLO	23	86	PRATO	1.170	123836/40869	2018	723	2018	GREGORINI Graziella	MOLES Maria Graziella Caterina	MOLES Andrea Maria	E1 - aree agricole soggette a rispetto stradale	A	€ 2.630,62	€ 2,25
4	EDOLO	23	91	INCOLTO PROD	240	123836/40869	2018	723	2018	GREGORINI Graziella	MOLES Maria Graziella Caterina	MOLES Andrea Maria	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 539,61	€ 2,25
4	EDOLO	23	93	PASC CESPUG	1.020	123836/40869	2018	723	2018	GREGORINI Graziella	MOLES Maria Graziella Caterina	MOLES Andrea Maria	E1 - aree agricole soggette a rispetto stradale Aree destinate alla viabilità	A	€ 2.293,37	€ 2,25
4	EDOLO	23	136	SEMINATIVO	610	123836/40869	2018	723	2018	GREGORINI Graziella	MOLES Maria Graziella Caterina	MOLES Andrea Maria	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 1.371,52	€ 2,25
5	EDOLO	63	559	PRATO ARBOR	8	6371/5493	2017	860	2017	SAROTTI Francesca	ARMANINI Francesca	PATTI Giuseppe Alessandro	B3 - aree residenziali a bassa densità soggette a rispetto stradale	E	€ 800,00	€ 100,00
5	EDOLO	63	561	PRATO IRRIG	22	6371/5493	2017	860	2017	SAROTTI Francesca	ARMANINI Francesca	PATTI Giuseppe Alessandro	B3 - aree residenziali a bassa densità	E	€ 2.200,00	€ 100,00
6	EDOLO	63	168	ENTE URBANO		123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia		E	€ 70.260,00	
6	EDOLO	63	172	SEMINATIVO	172	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate EB - Edifici residenziali in zona agricola	A	€ 696,65	€ 4,05
6	EDOLO	63	173	SEMINATIVO	210	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 850,56	€ 4,05
6	EDOLO	63	163	INCOLTO PROD	1.270	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole	A	€ 5.143,88	€ 4,05
6	EDOLO	63	171	SEMINATIVO	200	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate EB - Edifici residenziali in zona agricola	A	€ 810,06	€ 4,05
6	EDOLO	63	174	PRATO	500	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole	A	€ 2.025,15	€ 4,05
6	EDOLO	63	163	PRATO	670	123253/40491	2017	4331	2017	GREGORINI Graziella	FEDERICI Stefania Maria	LO CICERO Francesco, FAVALLI Silvia	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 2.713,70	€ 4,05
7	EDOLO	63	201	BOSCO CEDUO	810	125313/41863	2019	485	2019	GREGORINI Graziella	BONINCHI silvana	MOSCONI William Giambattista	B3 - aree residenziali a bassa densità	E	€ 109.002,24	€ 134,57

VARIANTE EST DI EDOLO DELLA S.S. 42 "DEL TONALE E DELLA MENDOLA"
ALLEGATO A - RICERCA BENI COMPARABILI

N.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REP.	ANNO	NOTA	ANNO	NOTAIO	PARTE VENDITRICE	PARTE ACQUIRENTE	DESTINAZIONE PIANO REGOLATORE	E/A	PREZZO	PREZZO UNITARIO
7	EDOLO	63	324	CAST FRUTTO	380	125313/41863	2019	485	2019	GREGORINI Graziella	BONINCHI silvana	MOSCONI William Giambattista	B3 - aree residenziali a bassa densità soggette a rispetto stradale	E	€ 333,00	€ 0,93
7	EDOLO	63	403	CAST FRUTTO	40	125313/41863	2019	485	2019	GREGORINI Graziella	BONINCHI silvana	MOSCONI William Giambattista	E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 664,76	€ 16,82
8	EDOLO	93	55	PRATO	2.060	121368/39250	2016	2541	2016	GREGORINI Graziella	VIOLI Agnese, VIOLI Domenica	ISONNI Marco	E3 - aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche	A	€ 13.493,45	€ 6,55
8	EDOLO	93	63	PRATO	230	121368/39250	2016	2541	2016	GREGORINI Graziella	VIOLI Agnese, VIOLI Domenica	ISONNI Marco	E3 - aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche	A	€ 1.506,55	€ 6,55
9	EDOLO	94	562	PRATO	531	119190/37786	2014	15	2015	GREGORINI Graziella	IMMOBILIARE SABBADINI S.R.L.	EDIL CATTANEO S.N.C.	Atr 15 - ambiti di trasformazione residenziale	E	€ 105.200,00	€ 200,00
9	EDOLO	94	564	PRATO IRRIG	389	119190/37786	2014	15	2015	GREGORINI Graziella	IMMOBILIARE SABBADINI S.R.L.	EDIL CATTANEO S.N.C.	Atr 15 - ambiti di trasformazione residenziale	E	€ 73.800,00	€ 200,00
10	EDOLO	27	42	ENTE URBANO		122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona		E	€ 47.080,00	
10	EDOLO	27	18	PRATO	640	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 1.280,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	19	PRATO	590	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 1.180,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	20	PRATO	360	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 720,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	21	PRATO	100	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 200,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	22	PRATO	190	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 380,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	23	PRATO	250	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 500,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	24	PRATO	410	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 820,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	25	PRATO	360	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 720,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	39	BOSCO CEDUO	510	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 1.020,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	40	BOSCO CEDUO	1.350	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 2.700,00	€ 2,00
10	EDOLO	27	43	PRATO	2.700	122792/40177	2017	2332	2017	GREGORINI Graziella	MASTAGLIA Gandario	ABRAMI Adriano, BARDON Simona	E1 - aree agricole	A	€ 5.400,00	€ 2,00
11	EDOLO	27	163	PRATO IRRIG	620	8840/7512	2020	783	2020	SAROTTI Francesca	TOSANA Ettore	BERNARDI Emanuele	E1 - aree agricole	A	€ 2.938,39	€ 4,74
11	EDOLO	27	164	PRATO	650	8840/7512	2020	783	2020	SAROTTI Francesca	TOSANA Ettore	BERNARDI Emanuele	E1 - aree agricole	A	€ 3.080,57	€ 4,74

VARIANTE EST DI EDOLO DELLA S.S. 42 "DEL TONALE E DELLA MENDOLA"
ALLEGATO A - RICERCA BENI COMPARABILI

N.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REP.	ANNO	NOTA	ANNO	NOTAIO	PARTE VENDITRICE	PARTE ACQUIRENTE	DESTINAZIONE PIANO REGOLATORE	E/A	PREZZO	PREZZO UNITARIO
11	EDOLO	27	165	PRATO	840	8840/7512	2020	783	2020	SAROTTI Franoesca	TOSANA Ettore	BERNARDI Emanuele	E1 - aree agricole	A	€ 3.981,04	€ 4,74
12	EDOLO	64	25	PRATO	640	120606/08874	2016	588	2016	GREGORINI Graziella	IVANON Maria Teresa	VIDILINI Giacomino	E1 - aree agricole E2 - aree prevalentemente boscate	A	€ 2.000,00	€ 3,13