



CITTÀ DI CARPI  
PROVINCIA DI MODENA

## PISTA CICLABILE CARPI A COLLEGAMENTO PER LIMIDI DI SOLIERA (BIKE TO WORK)

ID 9270  
CUP: C91B21006770006

# RELAZIONE DI CALCOLO DELLE INDENNITÀ

IL PROGETTISTA  
Ing. Daniele Mingozzi

L'INTEGRATORE DELLE  
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE  
Ing. Daniele Mingozzi

IL DIRETTORE TECNICO  
Ing. Fausto Bianchi

Codice: S24059-PP-RE-0012-0

REV.	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	Giugno 2024	STG	G.Crescenzo	D.Mingozzi/F. Bianchi
1				
2				

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica



### ENSER SRL

C.F./P.IVA/Registro Imprese RA 02058800398 N. REA RA-167939 - Cap. Sociale € 105 000,00 i.v.

SEDE LEGALE  
Viale A. Baccharini, 29/2  
48018 Faenza (RA)  
Tel. (+39) 0546 663423

SEDE DI BOLOGNA - Via E. Zacconi, 16 - 40127 Bologna (BO)  
SEDE DI SANTARCANGELO - Via A. Costa, 115 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN)  
SEDE DI FIRENZE - Viale S. Lavagnini, 42 - 50129 Firenze (FI)  
SUCCURSALE DI PARIGI - 1 Rue de Stockholm, 75008 Paris (France)

www.enser.it  
www.enser.fr  
ingegneria@enser.it  
ensersrl-ra@legalmail.it



**PISTA CICLABILE CARPI  
A COLLEGAMENTO PER LIMIDI DI SOLIERA  
(BIKE TO WORK)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DELLE MODALITÀ DI REDAZIONE DELL'ELENCO DITTE  
AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'  
DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE  
TEMPORANEA DI CANTIERE**

**COMUNE DI CARPI (MO)**

Consulenze tecniche per espropri, servitù, stime immobiliari, divisioni, confini, topografia e catasto. Consulenza tecnica agraria.

**STG consulenze tecniche ed espropriative** dei Periti Agrari Maurizio Tommesani e Antonio Masini  
Via delle Lame n. 60 - 40122 Bologna  
Tel. 051 23 06 75 - Fax 051 58 72 701  
C. F. / P. Iva: 03514941206

info@stgconsulenze.it  
m.tommesani@stgconsulenze.it  
a.masini@stgconsulenze.it

[www.stgconsulenze.it](http://www.stgconsulenze.it)

**INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ELABORATO GRAFICO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ELENCO DITTE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. RIFERIMENTO TEMPORALE DELLA VALUTAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>5. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO .....</b>	<b>4</b>
5.1 Aree non edificabili agricole effettivamente coltivate .....	5
5.2 Aree edificate .....	6
<b>6. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....</b>	<b>8</b>
<b>7. DITTE INTERESSATE E RELATIVE INDENNITA' .....</b>	<b>8</b>
7.1 N. piano 1 – Gasparini Lorenzina e Truzzi Manuela .....	8
7.2 N. piano 2 – ENI S.P.A. ....	9
7.3 N. piano 3 – SOCIETA' KUWAIT PETROLEUM ITALIA -SPA.....	10
7.4 N. piano 4 – Gasparini Lorenzina e Truzzi Paolo .....	10
7.5 N. piano 5 – Zaniboni .....	10
<b>8. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA .....</b>	<b>12</b>
<b>9. CONCLUSIONI .....</b>	<b>12</b>

## **1. PREMESSA**

Lo scrivente studio tecnico associato *STG consulenze tecniche ed espropriative* con sede in Bologna Via delle Lame n. 60, per incarico conferitogli da Enser Srl in data 23/05/2024, rilascia la presente relazione che illustra le modalità di redazione dell'elenco Ditte e del piano particellare di esproprio ai fini della definizione delle aree da assoggettare a procedura espropriativa ed alla determinazione dei costi per l'acquisizione delle stesse per la realizzazione della "Pista ciclabile Carpi a collegamento per Limidi di Soliera".

Gli elaborati, che si compongono del piano particellare di esproprio quale elaborato grafico, dell'elenco ditte da espropriare quale elaborato di sintesi descrittivo e della presente relazione tecnica, sono redatti in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità" (abbreviato TUE).



## **2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO ELABORATO GRAFICO**

L'elaborato grafico è stato redatto mediante sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e dello stato di progetto alla mappa catastale che ha consentito di determinare le aree da occupare per la realizzazione dell'opera pubblica per ciascuna particella catastale.

La consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, attraverso opportune visure al catasto terreni ed al catasto fabbricati, nonché l'acquisizione degli elaborati planimetrici con la dimostrazione dei subalterni del catasto fabbricati (ove presenti), ha permesso di individuare gli intestatari catastali di tutte le proprietà interessate dai lavori.

Allo scopo di facilitare la consultazione degli elaborati, ad ogni particella occupata appartenente alla medesima ditta catastale è stato assegnato un numero di piano progressivo che trova corrispondenza con l'elenco ditte.

Il piano particellare prevede, come titoli di occupazione, l'esproprio e l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio, ed evidenzia per mezzo di apposita campitura colorata le aree da sottoporre al procedimento espropriativo.

<b>LEGENDA</b>	
	Esproprio pista ciclabile
	Occupazione temporanea

### **3. ELENCO DITTE**

L'elenco ditte è costituito da un elaborato sotto forma di tabella nel quale per ogni ditta catastale intestataria sono riportati i seguenti dati:

- numero d'ordine della ditta (numero di piano) che trova corrispondenza con il piano particellare grafico;
- i dati catastali delle particelle interessate (intestazione catastale e dati censuari);
- l'indicazione delle aree da occupare provvisorie (dedotte graficamente), quindi indicative, nell'attesa della redazione dei tipi di frazionamento catastali;
- destinazione/qualità dell'area da occupare (seminativo, area pertinenziale, ecc.);
- i valori unitari a mq. dell'indennità di esproprio e conseguente importo complessivo derivante;
- i valori unitari a mq. dell'indennità di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione e conseguente importo complessivo derivante espresso in ragione annua;
- l'indennità riconosciuta per soprassuoli eccedenti la normalità;
- indennità aggiuntive presuntive in favore di proprietari coltivatori diretti/IAP o di affittuari coltivatori diretti/IAP.

### **4. RIFERIMENTO TEMPORALE DELLA VALUTAZIONE**

A sensi dell'art.32 comma 1 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., la data di emanazione del decreto di esproprio costituisce il riferimento temporale che si deve assumere al fine di determinare il valore delle aree per la quantificazione dell'indennità.

Lo stesso disposto normativo prevede di prescindere dal vincolo preordinato all'esproprio e dai vincoli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista; pertanto, la valutazione deve riferirsi alla connotazione urbanistica dei beni vigente al momento dell'apposizione del vincolo espropriativo.

Nel caso in esame, non essendo ancora stato emanato il decreto di esproprio, la determinazione dell'indennità di espropriazione si deve necessariamente riferire **all'attualità**.

### **5. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

La determinazione dell'indennizzo per esproprio per pubblica utilità è disciplinata, come detto, dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni, dalla Legge Regionale 19 dicembre 2002, n.37 e dalle interpretazioni costituzionalmente orientate discendenti dalla sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011 che ha dichiarato l'illegittimità

costituzionale dell'articolo 40 comma 2 e 3 del TUE; la Consulta ha quindi dichiarato incostituzionale il criterio di indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio (VAM), come definito dalle Commissioni Provinciali Espropri ai sensi dell'art.41 TUE.

I riferimenti normativi che riguardano i casi specifici riscontrati sono i seguenti:

- *L'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista. (Art. 32, comma 1).*
- *Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. (Art. 40 comma 1).*
- *Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. (Art. 38 comma 1).*

Trattandosi di aree poste a margine di strade comunali, nella valutazione delle indennità di esproprio occorre considerare l'esistenza della fascia di vincolo stradale, conformemente a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 32 sopra riportato che recita: *“valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa”*, che impone un vincolo assoluto di inedificabilità.

Eseguita la disamina urbanistica, si sono individuate le seguenti casistiche:

- aree non edificabili agricole ed effettivamente coltivate;
- aree edificate.

In base alle suddette casistiche riscontrate si espongono i criteri valutativi delle indennità di esproprio.

### **5.1 AREE NON EDIFICABILI AGRICOLE EFFETTIVAMENTE COLTIVATE**

L'indennità prevista per le aree agricole effettivamente coltivate si valuta ai sensi del comma 1 dell'art. 40 TUE ed in considerazione della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011 in ragione del valore venale del bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, si è adottato *il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli* edito

da EXEO -rilevazione anno 2023- che indica per il Comune di Carpi:

Qualità di coltura praticata	Valore minimo €/Ha	Valore massimo €/Ha
Seminativo irriguo	26.000,00	54.000,00

Al valore massimo indicato si è applicata una modulazione parametrica per adeguarlo alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche in base al seguente algoritmo di calcolo:

$$VM_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_n$$

Dove:

$VM_{\text{fondo}}$ : valore di mercato dell'area oggetto di occupazione (per ettaro)

$V_{\text{max}}$ : valore massimo indicato dal listino Exeo

$K_i$ : coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabili.

Di seguito si indicano le caratteristiche più influenti sul valore immobiliare per la specifica tipologia di terreno e di comune con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica. L'indicazione dei coefficienti adottati ed il conseguente valore di mercato delle aree agricole, sarà esposto nel seguito della presente relazione allo specifico capito della stima dell'indennità di ogni Ditta interessata.

<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Buono	1
Buona	0,95	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
discreta	0,90	Mediocre	0,90	insufficiente	0,90
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Regolare	1	Eccellente	1	Medio app.	1
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app.	0,95
penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app.	0,90

## 5.2 AREE EDIFICATE

Nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata l'indennità si determina ai sensi dell'art. 38 TUE nella misura pari al valore venale.

La prassi estimativa prevede che il valore delle aree edificate sia determinato mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato su di essa legittimamente edificato.



La percentuale da adottarsi può variare in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area ed alla natura del bene di cui costituisce pertinenza ed ornamento.

La pista ciclabile di cui si tratta interessa, oltre a terreni agricoli effettivamente coltivati, alcuni terreni di pertinenza di abitazioni (anche esterni alla recinzione che delimitano l'area cortiliva) ed una piccola porzione dell'area asfaltata a servizio di un impianto di distribuzione carburanti. Per quanto riguarda i manufatti, è previsto il rifacimento degli stessi nell'ambito dei lavori di realizzazione della pista ciclabile, mentre per eventuali soprassuoli eccedenti la normalità (piante ornamentali, siepi, manufatti ecc..) sarà previsto il pagamento dell'indennità di esproprio in relazione ai singoli casi.

A proposito delle aree pertinenti alle abitazioni si è ritenuto corretto applicare l'aliquota del 2% (in coerenza con il DPR 138/98) del valore medio di mercato rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate riferito alle *abitazioni civili in stato Normale* come segue.

La banca dati *OMI* è suddivisa per ambiti di valori immobiliari omogenei, tali ambiti sono identificati in zone in cui sono indagati i valori medi di mercato per semestre.

Nella zona riferita al caso di specie si rileva quanto segue:



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **MODENA**

Comune: **CARPI**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA**

Codice zona: **R3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1150	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3	4,2	L
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	3,6	5,4	L

Per quanto riguarda l'area di pertinenza dell'impianto di distribuzione carburanti, si è proceduto ad una valutazione specifica riferita al valore di ricostruzione vetustato.

Anche per questa casistica di aree, si rimanda allo specifico capito della stima dell'indennità di ogni Ditta interessata nel seguito della presente relazione.

## **6. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

In ottemperanza al disposto dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., è dovuta un'indennità per le aree sottoposte ad occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione determinata nella misura di un dodicesimo annuo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area, per la durata dell'occupazione. Nel caso di specie, tale indennità viene stimata in ragione annua.

## **7. DITTE INTERESSATE E RELATIVE INDENNITA'**

### **7.1 N. PIANO 1 – GASPARINI LORENZINA E TRUZZI MANUELA**

Le occupazioni interessano un'area agricola effettivamente coltivata a seminativo, pertanto si procede alla stima del più probabile valore di mercato come specificato al precedente capitolo 5.1:

$$VM_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_n$$

Dove:

$VM_{\text{fondo}}$ : valore di mercato dell'area oggetto di occupazione (per ettaro)

$V_{\text{max}}$ : valore massimo indicato dal listino Exeo

$K_i$ : coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabili.

<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Buono	1
Buona	0,95	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
discreta	0,90	Mediocre	0,90	insufficiente	0,90
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Regolare	1	Eccellente	1	Medio app.	1
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app.	0,95
penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app.	0,90

In applicazione della suddetta formula al caso specifico si ottiene:

$VM_{\text{fondo}} = € 54.000,00/\text{Ha} \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 =$	€ 43.983,34/Ha
arrotondato in	<b>€ 44.000,00/Ha</b>
pari a	<b>€ 4,40/mq.</b>

pertanto si ha:

**indennità di esproprio:** € 4,40/mq. x mq. 822 = **€ 3.616,80**

**indennità di occupazione temporanea:** € 4,40/mq. x mq. 439 x 1/12 = **€ 160,97/anno**

In favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali è prevista un'**indennità aggiuntiva** in conformità a quanto indicato al **comma 4 dell'art. 40 TUE**.

La stessa indennità aggiuntiva è prevista per i gli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che coltivano il fondo da almeno un anno prima delle data di emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità, come disposto del comma 1 dell'art. 42 TUE.

Le indennità aggiuntive anzidette si determinano in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, una volta svolto l'accertamento della effettiva sussistenza dei relativi presupposti, da applicare alla superficie della sola area espropriata.

In attesa di accertare la sussistenza dei relativi presupposti, si prevede la quantificazione dell'indennità aggiuntiva di cui sopra sulla base del valore agricolo medio della qualità di coltura seminativo irriguo, riferito alla Regione Agraria n.5 che comprende il Comune di Carpi, di € 26.500,00 ad ettaro, pari ad € 2,65/mq., pertanto si ha:

€ 2,65/mq. x mq. 822 = **€ 2.178,30**

Si ribadisce che tale indennità potrà essere pagata solo se ed in quanto dovuta sulla base della documentazione che dovrà produrre l'interessato.

## **7.2 N. PIANO 2 – ENI S.P.A.**

L'esproprio interessa un'area asfaltata di pertinenza dell'impianto di distribuzione carburanti pertanto si valuta l'area con riferimento alla tipologia più simile al caso di specie "*H3 parcheggi a raso*" riportati dalla pubblicazione specializzata "*Prezzi Tipologie Edilizie*" edita dalla *DEI* nel 2019 a cui si applica un abbattimento per vetustà stimato in ragione percentuale del 30%, per cui si ha:

**Indennità di esproprio:** € 50,00/mq. x 0,70 x mq. 14 = **€ 490,00**

Si specifica che, da progetto, saranno ripristinati i cordoli di delimitazione dell'area destinata a piazzale di pertinenza dell'impianto.

**7.3 N. PIANO 3 – SOCIETA' KUWAIT PETROLEUM ITALIA -SPA**

L'esproprio interessa un'area asfaltata di pertinenza dell'impianto di distribuzione carburanti pertanto si valuta l'area con riferimento alla tipologia più simile al caso di specie "H3 parcheggi a raso" riportati dalla pubblicazione specializzata "Prezzi Tipologie Edilizie" edita dalla DEI nel 2019 a cui si applica una vetustà stima in ragione percentuale del 30%, per cui si ha:

**Indennità di esproprio:** € 50,00/mq. x 0,70 x mq. 137 = **€ 4.795,00**

Si specifica che, da progetto, saranno ripristinati i cordoli di delimitazione dell'area destinata a piazzale di pertinenza dell'impianto.

**7.4 N. PIANO 4 – GASPARINI LORENZINA E TRUZZI PAOLO**

L'esproprio interessa un'area esterna alla recinzione che delimita la corte di pertinenza di un fabbricato ad uso residenziale; detta recinzione non risulta interessata dai lavori di realizzazione della pista ciclabile in argomento. Di fatto l'area espropriata è rappresentata da una porzione del fosso che costeggia la strada comunale; pertanto, in applicazione del criterio descritto al precedente capitolo 5.2, si determina il valore medio di mercato rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate riferito alle *abitazioni civili in stato Normale* pari ad € 985,00/mq. [(€ 820,00/mq. + € 1.150,00/mq.) : 2] a cui si applica l'aliquota del 2%, pertanto si ha:

€ 985,00/mq. x 2% = € 19,70/mq.

Considerato, come detto, che di fatto si tratta di una porzione del fosso stradale, a tale importo unitario si applica una decurtazione del 50%, quindi:

€ 19,70/mq. x 50% = € 9,85/mq. arrotondato ad **€ 10,00/mq.**, per cui l'indennità sarà:

**Indennità di esproprio:** € 10,00/mq. x mq. 77 = **€ 770,00**

**7.5 N. PIANO 5 – ZANIBONI****Particella 171**

L'esproprio interessa un'area di pertinenza di diversi fabbricati ad uso prevalentemente residenziale attualmente in stato di disuso; pertanto, in applicazione del criterio descritto al precedente capitolo 5.2, si determina il valore medio di mercato rilevato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate riferito alle *abitazioni civili in stato Normale* pari ad € 985,00/mq. [(€ 820,00/mq. + € 1.150,00/mq.) : 2] a cui si applica l'aliquota del 2%, pertanto si ha:

€ 985,00/mq. x 2% = € 19,70/mq. arrotondato ad **€ 20,00/mq.**, per cui l'indennità sarà:

<b>Indennità di esproprio:</b>	€ 20,00/mq. x mq. 164 =	<b>€ 3.280,00</b>
<b>indennità di occupazione temporanea:</b>	€ 20,00/mq. x mq. 43 x 1/12 =	<b>€ 71,67/anno</b>

**Particella 301**

Le occupazioni interessano un'area agricola effettivamente coltivata a noceto, pertanto si procede alla stima del più probabile valore di mercato del terreno nudo (seminativo) come specificato al precedente capitolo 5.1 a cui sarà aggiunto il valore del soprassuolo arboreo abbattuto:

$$VM_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_n$$

Dove:

$VM_{\text{fondo}}$ : valore di mercato dell'area oggetto di occupazione (per ettaro)

$V_{\text{max}}$ : valore massimo indicato dal listino Exeo

$K_i$ : coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabili.

<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
Ottima	1	Pianeggiante	1	Buono	1
Buona	0,95	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
discreta	0,90	Mediocre	0,90	insufficiente	0,90
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Regolare	1	Eccellente	1	Medio app.	1
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app.	0,95
penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app.	0,90

In applicazione della suddetta formula al caso specifico si ottiene:

$VM_{\text{fondo}} = € 54.000,00/\text{Ha} \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 =$	<b>€ 41.784,17/Ha</b>
arrotondato in	<b>€ 41.800,00/Ha</b>
pari a	<b>€ 4,18/mq.</b>

pertanto si ha:

<b>indennità di esproprio:</b>	€ 4,18/mq. x mq. 182 =	<b>€ 760,76</b>
<b>indennità di occupazione temporanea:</b>	€ 4,18/mq. x mq. 54 x 1/12 =	<b>€ 18,81/anno</b>
<b>indennità per soprassuolo arboreo:</b>	n. 3 noci a corpo	<b>€ 300,00</b>

In favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali è prevista un'**indennità aggiuntiva** in conformità a quanto indicato al **comma 4 dell'art. 40 TUE**.

La stessa indennità aggiuntiva è prevista per i gli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli

professionali che coltivano il fondo da almeno un anno prima delle data di emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità, come disposto del comma 1 dell'art. 42 TUE.

Le indennità aggiuntive anzidette si determinano in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, una volta svolto l'accertamento della effettiva sussistenza dei relativi presupposti, da applicare alla superficie della sola area espropriata.

In attesa di accertare la sussistenza dei relativi presupposti si prevede la quantificazione dell'indennità aggiuntiva di cui sopra sulla base del valore agricolo medio della qualità di coltura noceto, riferito alla Regione Agraria n.5 che comprende il Comune di Carpi, di € 23.400,00 ad ettaro, pari ad € 2,34/mq., pertanto si ha:

$$€ 2,34/mq. \times mq. 182 = \mathbf{€ 425,88}$$

Si ribadisce che tale indennità potrà essere pagata solo se ed in quanto dovuta sulla base della documentazione che dovrà produrre l'interessato.

#### **8. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA**

Qualora l'autorità espropriante optasse per l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione prevista dall'art. 22-bis TUE, in ottemperanza al disposto dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., è dovuta un'indennità per le aree sottoposte ad occupazione determinata nella misura di un dodicesimo annuo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio dell'area, per il periodo intercorrente tra la data di immissione nel possesso e la data di corresponsione dell'indennità o di emanazione del decreto d'esproprio.

#### **9. CONCLUSIONI**

In applicazione dei valori unitari sopra determinati ne deriva un ammontare complessivo a titolo di indennità di esproprio di € 14.264,56, al quale occorre aggiungere le indennità previste per i gli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che coltivano il fondo da almeno un anno prima delle data di emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità, come disposto del comma 1 dell'art. 42 TUE, nonché una voce di spesa forfettaria per indennità riferite ad eventuali maggiori costi derivanti da procedimenti ex art. 21 DPR 327/2001 o da stime della Commissione Provinciale Espropri che si determinano in misura forfettaria nella percentuale del 40% dell'indennità complessiva, come da seguente prospetto:

## STG consulenze tecniche ed espropriative

Totale indennità di esproprio terreni	€ 13.712,56
Totale indennità di occupazione temporanea €/anno	€ 251,44
Totale indennità per soprassuoli eccedenti la normalità	€ 300,00
<b>Totale indennità di esproprio</b>	<b>€ 14.264,00</b>
Totale indennità per eventuali maggiori costi derivanti da procedimenti ex. art. 21 DPR 327/2001 o da stime della Commissione Provinciale Espropri	€ 5.700,00
Totale indennità art.40 c.4 - art.42 c.1 (SE DOVUTA)	€ 2.604,18
<b>Totale complessivo indennità</b>	<b>€ 22.568,18</b>

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Bologna, 28/05/2024

### I TECNICI:

Per. Agr. Maurizio Tommesani\*    Per. Agr. Dott. Antonio Masini\*

\*documento firmato digitalmente