

**“TANGENZIALE DI FOGLIANO – DUE MAESTA' IN COMUNE DI REGGIO EMILIA” - 1° LOTTO”**

**“Allegato 1” alla Determinazione Dirigenziale di approvazione e liquidazione delle indennità definitive di espropriazione:**

**controdeduzioni alle osservazioni inerenti alla determinazione delle indennità di espropriazione.**

**Elenco osservazioni:**

- **Ditta 19 – Ferrari Barbara – Ferrari Federica – Ferrari Giorgio – Ferrari Roberto**
- **Ditta 21 – Gianferrari Melissa**
- **Ditta 25 – Fornaciari Isella – Fornaciari Nelli**
- **Ditta 27 – Fondazione Ente Veneri**
- **Ditta 28 – Gualandri Luigi**
- **Ditta 33 – Govi Riccardo – Saponaro Ortona**
- **Ditta 33 bis – Società Agricola val Secchia S.S. - affittuaria ditta 33**
- **Ditta 34 – Camellini Guido**
- **Ditta 35 – Rivetti Luigi – Rivetti Maria Grazia**
- **Ditta 37 – Muto Salvatore – Voce Rosaria**
- **Ditta 39 – Contessa Francesca – Patroncini Annamaria – Patroncini Giampaolo – Patroncini Stefania**

**19 Ferrari Barbara - Ferrari Federica - Ferrari Giorgio - Ferrari Roberto**

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia".**

**Controdeduzioni alle osservazioni in merito all'indennità di espropriazione presentate con raccomandata n.15433563698-6 del 13/10/2022**

Viste le osservazioni presentate dai sigg. Ferrari Giorgio, Ferrari Barbara, Ferrari Federica e Ferrari Roberto con raccomandata n.15433563698-6 del 13/10/2022, inerenti l'indennità di espropriazione per l'acquisizione di parte del terreno di loro proprietà sotto specificato, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 239  | Reggio Emilia | 161     | SEMINATIVO IRR.   | 1.798                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- la stima dell'indennità di esproprio fa riferimento alla qualità catastale del terreno al momento dell'avvio del procedimento, nel caso specifico seminativo irriguo, che non viene modificata dal procedimento espropriativo;
- il terreno attuale è separato dalla viabilità pubblica, lungo il lato nord, da un fosso e anche il terreno residuo post-esproprio riproporrà la situazione esistente: in particolare il "fronte strada" del lato nord dell'appezzamento risultante post-esproprio si presenterà lungo la nuova viabilità che sarà realizzata, con le medesime caratteristiche del "fronte strada" del terreno attuale;
- l'esproprio si riferisce ad una fascia a margine della particella interessata senza modificare la forma regolare del terreno residuo che rimane di superficie superiore alle due biolche, quindi ancora sfruttabile ai fini agricoli senza generare aumento di costi di coltivazione;
- l'accesso al terreno avviene dalla laterale a via Anna Frank e l'esproprio lo lascia invariato.

Per i motivi suddetti si ritiene che la stima di un danno per scorporo parziale pari ad euro 543,15#, a suo tempo proposto, sia congrua.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**  
**Controdeduzioni alle osservazioni in merito all'indennità di espropriazione presentate con raccomandata n.20061167996-6 DEL 07/11/2022**

Viste le osservazioni presentate dalla sig.ra Gianferrari Melissa con raccomandata n.20061167996-6 DEL 07/11/2022, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione di parte del terreno di sua proprietà sotto specificato, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 239  | Reggio Emilia | 163     | SEMINATIVO IRR.   | 10.336                          |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- la stima dell'indennità di esproprio fa riferimento alla qualità catastale del terreno al momento dell'avvio del procedimento, nel caso specifico seminativo irriguo, basandosi su elementi economici rilevati tramite una indagine di mercato riguardanti le proposte di compravendita di una trentina di terreni con caratteristiche analoghe nell'area territorio compreso tra Cavriago e Marmirolo, tra cui alcuni terreni nella frazione di Fogliano: pertanto si ritiene congrua l'offerta di euro 5,29 al mq, valore confermato anche dalle associazioni di categoria;
- la parte di terreno residuale dopo l'esproprio ha una superficie superiore alle 2 biolche reggiane e di forma regolare, pertanto si ritiene che possa rivestire ancora interesse dal punto di vista dell'attività agricola come attualmente svolta (seminativo). Tuttavia per accedere a tale area, a seguito della realizzazione dell'opera, sarà necessario realizzare un accesso da sud utilizzando la viabilità già esistente che non sarà interrotta dall'opera in questione. Ciò determina una diminuzione di valore dell' area residua post esproprio rispetto all'attuale valore sopra indicato, ancorché l'area conservi un'appetibilità sul mercato in quanto confina con altri terreni coltivati a seminativo;
- il terreno attuale è separato dalla viabilità pubblica, lungo il lato nord, da un fosso: il terreno residuo post-esproprio presenterà una situazione analoga, in quanto sarà separato dalla nuova viabilità dal fosso di guardia della stessa;
- il terreno risulta attualmente affittato con contratto in scadenza il 31 dicembre 2023.

Per i motivi suddetti si ritiene che la diminuzione di valore del terreno residuale post esproprio (danno da scorporo) non sia superiore al 30% dell'attuale valore di mercato, per un ammontare pari a euro 9.940,96#. Oltre a tale somma si ritiene sia corretto riconoscere il minor canone di affitto riscuotibile fino al termine del contratto in essere, calcolato in euro 500,00#.

Totale risarcimento per danni: 10.440,96#

IL RESPONSABILE  
 U.O. ESPROPRI  
 (dott. Eugenio Farioli)

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**  
**Controdeduzioni alle osservazioni in merito all'indennità di espropriazione presentate con raccomandata n. 20067892242-8 del 29/10/2022.**

Viste le osservazioni presentate dalla signora Fornaciari Isella con raccomandata n.20067892242-8 del 29/10/2022, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione del terreno di sua proprietà e della signora Fornaciari Nelli, sotto specificato, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 349     | AREA RURALE       | 18                              |
| 254  | Reggio Emilia | 62      | PRATO             | 7.640                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

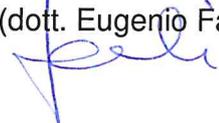
- si dà atto che la signora Fornaciari Isella è in possesso di partita IVA attiva, ancorché intestata a "Oasi Claudio di Fornaciari Isella", non registrata alla Camera di Commercio, attinente alla attività 012400 (Coltivazione di pomacee e frutta a nocciolo) con data di inizio attività 01/01/2022;
- dalla documentazione fotografica agli atti nonché dall'immagine aerea acquisita tramite Google maps, prodotta altresì dalla proprietaria, si desume che non è svolta una vera attività di coltivazione sulla totalità del terreno oggetto di esproprio, in quanto almeno ¼ dello stesso risulta allestito e fruito anche per scopi diversi;
- il valore delle canalette superficiali di drenaggio del terreno è da ritenersi ricompreso nella stima del terreno stesso, essendo funzionali alla conduzione dello stesso ai fini agricoli;
- dalla documentazione prodotta, debitamente verificata, si desume che il laghetto artificiale presente nell'area oggetto di esproprio, è stato realizzato prima del 1972 ed è stato oggetto di condono con domanda del 1986, inoltrata agli atti nel 1996, per una superficie dichiarata di mq.700;
- la profondità media del laghetto dichiarata dalla proprietaria appare non congrua. Ipotizzando la forma conica del laghetto e una profondità massima di 6 metri, la profondità media risultante sarebbe di 2 metri, da ritenersi più appropriata trattandosi di "profondità media";
- dalla documentazione di cui sopra, infine, non si rilevano argini di contenimento del laghetto realizzati appositamente a tale scopo.

Per i motivi suddetti si ritiene di poter riconoscere alle proprietarie le seguenti indennità aggiuntive rispetto al valore venale stimato del terreno:

alla sola signora Fornaciari Isella: euro 28.280,16# in qualità di coltivatrice diretta di una superficie pari a  $\frac{3}{4}$  della superficie totale espropriata;

ad entrambe le proprietarie, da dividere secondo le quote di proprietà: euro 8.949,92# quale valore del laghetto sopra descritto.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)



**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**  
**Controdeduzioni alle osservazioni in merito all'indennità di espropriazione presentate in data 19/04/2021 e 27/10/2022**

Viste le osservazioni presentate dalla Fondazione Ente Veneri in data 19/04/2021 e 27/10/2022, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione dei terreni di sua proprietà sotto specificati, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 110     | SEMIN IRRIG       | 2.872                           |
| 254  | Reggio Emilia | 112     | SEMIN IRRIG       | 9.103                           |
| 254  | Reggio Emilia | 121     | SEMIN IRRIG       | 2.951                           |
| 269  | Reggio Emilia | 55      | SEMIN IRRIG       | 8.377                           |
| 269  | Reggio Emilia | 60      | SEMINATIVO        | 8.912                           |
| 269  | Reggio Emilia | 67      | SEMIN ARBOR       | 20.146                          |
| 269  | Reggio Emilia | 71      | SEMIN IRRIG       | 1.601                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- si dà atto che i valori unitari proposti per l'acquisizione dei terreni sono ritenuti congrui e accettati dalla proprietà;
- rispetto alle richieste di acquisizione delle porzioni residuali post-esproprio di mappali di cui sopra, si precisa che nell'elaborare il progetto definitivo, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.82 del 07/06/2022, le suddette richieste sono state accolte solo riguardo ai mappali n.55 - 60 - 67, in linea con quanto segnalato dalla proprietà, mentre non si è ritenuto possibile acquisire i residui dei mappali 110 - 112 e 121. In funzione delle decisioni di cui sopra, si è provveduto ad adeguare la stima del danno per esproprio parziale riconducendola a complessivi € 22.212,72# somma derivante dall'applicazione di aliquote di diminuzione di valori variabili da un minimo di 5% a un massimo del 70% circa;
- per le opere inerenti la messa in sicurezza del campo sportivo rispetto alla nuova viabilità, si ritiene di poter riconoscere un importo forfettario di €2.500,00#;
- l'indennità di occupazione temporanea del terreno necessario per l'installazione del cantiere sarà calcolata a parte in quanto connessa alla effettiva durata dell'occupazione stessa.

Somma totale riconosciuta per danni: € 24.712,72#

IL RESPONSABILE  
 U.O. ESPROPRI  
 (dott. Eugenio Farioli)

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**  
**Controdeduzioni alle osservazioni in merito all'indennità di espropriazione presentate con e-mail del 22/10/2022**

Viste le osservazioni presentate dal sig. Gualandri Luigi con e-mail del 22/10/2022, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione di parte dei terreni di sua proprietà sotto specificati, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 134     | SEMIN IRRIG       | 1.166                           |
| 254  | Reggio Emilia | 135     | SEMIN IRRIG       | 8.567                           |
| 254  | Reggio Emilia | 152     | PRATO IRRIGUO     | 2.031                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

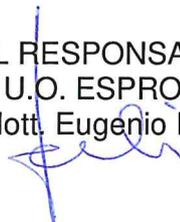
- si prende atto dell'avvenuta compravendita del mappale 152 censito al foglio 254, ceduto al sig. Gualandri Luigi dai sigg. Cocchi Federica, Cocchi Gianluca, Lanzi Giovanna e Lanzi Luisa;
- il sig. Gualandri fa riferimento ad un documento di stima non ufficiale: l'unica stima ufficiale è quella proposta al suddetto con raccomandata n. 665689845067 del 29/09/2022. Tale stima propone un valore del terreno (euro 5,29 al mq) che si ritiene congruo rispetto alla qualità dello stesso, in quanto si basa su elementi economici rilevati tramite una indagine di mercato riguardanti le proposte di compravendita di una trentina di terreni con caratteristiche analoghe ai terreni oggetto di esproprio nel territorio compreso tra Cavriago e Marmirolo, di cui alcuni nella frazione di Fogliano. valore confermato anche dalle associazioni di categoria;
- a conferma della valutazione di cui sopra, si riscontra come la compravendita del mappale 152 del foglio 254 è stata concordata per euro 5 al mq, come rilevabile dal rogito repertorio n.63252 del 26/07/2022;
- le parti di terreno residuali dopo l'esproprio sono collegate ad altri terreni di proprietà dello stesso Gualandri Luigi, precisamente i mappali 130, 146 e 149 del foglio 254. la superficie totale di tali terreni, tutti condotti a seminativo, è pari a mq.16.333: aggiungendo a tale misura quella della superficie residuale post esproprio dei terreni censiti ai mappali 134, 135 e 152, si ottiene una superficie totale di mq.31.691, quasi 11 biolche reggiane, da ritenersi idonea allo svolgimento di una attività di coltivazione economicamente conveniente;

- si ritiene che la possibilità di irrigazione dei terreni residuali post esproprio rimanga invariata rispetto all'attuale, in quanto non risulta che il prelevamento dell'acqua provenga dal lato est dei terreni in questione.

Per i motivi suddetti si ritiene che la diminuzione di valore dei terreni residuali post esproprio (danno da scorporo) sia, complessivamente, di circa il 10% dell'attuale valore di mercato complessivo, precisamente: mappale 134, 5%; mappale 135, 80%, mappale 152, 20%.

Danno da scorporo riconoscibile pari ad euro 8.206,64#

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)



### 33 Govi Riccardo – Saponaro Oronza

#### Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"

#### Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.

Viste le osservazioni presentate dal sig. Govi Riccardo, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione dei terreni di loro proprietà sua e della sig.ra Saponaro Oronza, sotto specificati, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 140     | SEMINATIVO        | 6.000                           |
| 254  | Reggio Emilia | 187     | VIGNETO           | 4.418                           |
| 254  | Reggio Emilia | 188     | VIGNETO           | 1.431                           |
| 254  | Reggio Emilia | 189     | VIGNETO           | 5.089                           |
| 254  | Reggio Emilia | 191     | VIGNETO           | 693                             |
| 254  | Reggio Emilia | 204     | VIGNETO           | 820                             |
| 254  | Reggio Emilia | 205     | VIGNETO           | 11.314                          |
| 254  | Reggio Emilia | 206     | VIGNETO           | 1.081                           |
| 254  | Reggio Emilia | 207     | VIGNETO           | 1.131                           |
| 254  | Reggio Emilia | 208     | VIGNETO           | 198                             |
| 254  | Reggio Emilia | 316     | VIGNETO           | 7.853                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni.

Non si ha riscontro della partecipazione della proprietà alle spese riguardanti la realizzazione del vigneto e di altre strutture ad esso inerenti, pertanto non si è in grado di riconoscere alcuna indennità per tali spese.

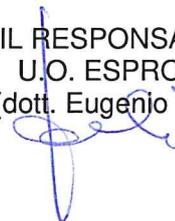
In merito alla riduzione del canone del contratto di affitto in essere, fornito dall'affittuario, considerato che tale contratto riguarda anche mappali non oggetto di esproprio, si è proceduto al calcolo del minor introito per canoni di affitto sulla base del prospetto dei canoni allegato al contratto e della quota di terreno espropriata rispetto alla totalità dei terreni contemplati dal contratto di affitto. Per effetto di tale calcolo risulta un introito per minori canoni pari ad euro 91.770,53#, da riconoscere alla proprietà.

Non si ritiene di riconoscere alcun danno per una futura edificabilità del terreno in quanto la stima, a norma di legge, deve essere fatta secondo le risultanze catastali al momento dell'avviso di avvio del procedimento (2021). Inoltre l'art. 20 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.37/2002, al fine della determinazione dell'indennità di esproprio, prevede l'esistenza della "edificabilità legale" di un terreno per poter applicare il valore relativo, ovvero, quel terreno deve possedere la caratteristica di "edificabilità legale" al momento dell'avvio del procedimento. Non è possibile riconoscere neppure una "edificabilità di fatto" in quanto, secondo quanto disposto dall'art.22 della suddetta legge, questa non può prescindere dall'esistenza della "edificabilità legale".

Non si ritiene di poter considerare un ipotetico futuro contratto di affitto attivabile allo scadere di quello attuale (2043) in quanto tale situazione è del tutto ipotetica.

Infine si è provveduto a ricalcolare il danno da scorporo in considerazione dal fatto che i mappali n. 140 e 316 sono separati dagli altri, confinanti con altre proprietà ed acquisiti per intero (no scorporo) e che i restanti mappali oggetto di esproprio subiranno un frazionamento parallelo alla linea ferroviaria ad est, lasciando inalterata l'attuale forma regolare del podere: danno da scorporo euro 39.408,64#.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eugenio Farioli', written over the typed name in the signature block.

**33** Società Agricola Val Secchia S.S. - Affittuario sigg. Govi Riccardo e Saponaro  
**bis** Oronza

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**

**Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.**

Viste le osservazioni presentate dal sig. Frascari Davide, in qualità di rappresentante legale della Società Agricola Val Secchia S.S., affittuaria dei terreni sotto specificati, di proprietà dei sigg. Govi Riccardo e Saponaro Oronza, interessati dal procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 140     | SEMINATIVO        | 6.000                           |
| 254  | Reggio Emilia | 187     | VIGNETO           | 4.418                           |
| 254  | Reggio Emilia | 188     | VIGNETO           | 1.431                           |
| 254  | Reggio Emilia | 189     | VIGNETO           | 5.089                           |
| 254  | Reggio Emilia | 191     | VIGNETO           | 693                             |
| 254  | Reggio Emilia | 204     | VIGNETO           | 820                             |
| 254  | Reggio Emilia | 205     | VIGNETO           | 11.314                          |
| 254  | Reggio Emilia | 206     | VIGNETO           | 1.081                           |
| 254  | Reggio Emilia | 207     | VIGNETO           | 1.131                           |
| 254  | Reggio Emilia | 208     | VIGNETO           | 198                             |
| 254  | Reggio Emilia | 316     | VIGNETO           | 7.853                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni.

A seguito della documentazione presentata dal sig. Frascari, è stato verificato che i terreni con qualità catastale "vigneto" sono, in realtà da considerarsi "vigneto irriguo DOC", pertanto, per tali terreni, viene riconosciuto il Valore Agricolo Medio di euro 6,78# al metro quadrato.

Inoltre è anche riconosciuta la somma aggiuntiva di euro 50.000,00# quale indennizzo per le spese di espianto della parte dei filari del vigneto insistenti sull'area oggetto di esproprio e sistemazione della parte residuale del vigneto. Visti i preventivi presentati dal sig. Frascari, nonché verificate l'attendibilità, tale somma è stimata congrua.

Per il momento non si procede alla stima di risarcimento per danni per frutti pendenti, rimandando la determinazione a un momento successivo all'effettiva immissione in possesso.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)

**34 Camellini Guido**

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"  
Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.**

Viste le osservazioni presentate dal sig. Camellini Guido, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione del terreno di sua proprietà sotto specificato, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

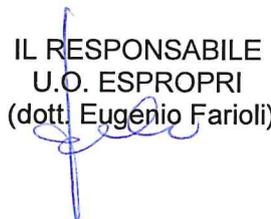
| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 288     | ENTE URBANO       | 1.280                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- essendo il terreno accatastato come "ente urbano" al valore dello stesso viene applicata la maggiorazione del 10% prevista all'art.37, comma 2, D.P.R. 327/2001, ammontante ad € 3.200,00#;
- il valore delle piante presenti sul terreno oggetto di esproprio (particella acquisita per intero) è stato stimato utilizzando il procedimento parametrico (valore ornamentale secondo i coefficienti Pirani e Fabbri), partendo dai prezzi rilevabili dai listini pubblicati sui siti internet di due vivaisti:  
Sassi Garden, via Vico 87 - 42124 Reggio Emilia (loc. Villa Cella)  
Vivai Gabbianelli, via Case Nuove 44 - 60010 Castelleone di Suasa (AN)  
per un importo complessivo pari ad € 6.500,00#
- viene riconosciuto, inoltre il valore stimato del pozzo esistente e della recinzione (valore attuale) nonché dell'allacciamento all'utenza elettrica, per un totale complessivo di € 6.485,00#.

Si allegano i prospetti di calcolo relativi a quanto sopra esposto.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)



**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**

**Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.**

Viste le osservazioni presentate dal sig. Rivetti Luigi con raccomandata n.20067892206-4 del 21/10/2022, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione del terreno di proprietà sua e della signora Rivetti Maria Grazia, sotto specificato, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 317     | PRATO IRRIGUO     | 1.225                           |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- il valore delle piante presenti sul terreno oggetto di esproprio (particella acquisita per intero) è stato stimato utilizzando il procedimento parametrico (valore ornamentale secondo i coefficienti Pirani e Fabbri), partendo dai prezzi rilevabili dai listini pubblicati sui siti internet di due vivaisti:  
Sassi Garden, via Vico 87 - 42124 Reggio Emilia (loc. Villa Cella)  
Vivai Gabbianelli, via Case Nuove 44 - 60010 Castelleone di Suasa (AN)  
per un importo complessivo pari ad € 4.670,07#;
- viene riconosciuto, inoltre il valore stimato del pozzo esistente, della recinzione e del sistema di irrigazione (stima del valore attuale), nonché dell'allacciamento all'utenza elettrica, per un totale complessivo di € 5.999,93#.

Si allegano i prospetti di calcolo relativi a quanto sopra esposto.

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**  
**Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.**

Viste le osservazioni presentate dal sig. Muto Santino in nome dei sigg. Muto Salvatore e Voce Rosaria, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione di parte dei terreni di loro proprietà sotto specificati, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 464     | PRATO IRRIGUO     | 46                              |
| 254  | Reggio Emilia | 462     | PRATO IRRIGUO     | 600                             |

si espongono le seguenti controdeduzioni:

- in primo luogo si precisa che il mappale n. 46 risulta in comproprietà con i sigg. Muto Vincenzo e Cordua Giovanna: il relativo indennizzo dovrà essere erogato in funzione delle rispettive quote di proprietà;
- il valore del terreno, stimato in euro 5,29 al mq, si basa su elementi economici rilevati tramite una indagine di mercato, effettuata nel mese di maggio 2022, riguardanti le proposte di compravendita di una trentina di terreni con caratteristiche analoghe ai terreni oggetto di esproprio nel territorio compreso tra Cavriago e Marmiolo, di cui alcuni nella frazione di Fogliano. Il valore suddetto può essere solamente arrotondato a 5.50 euro mq.
- si ritiene di poter riconoscere il valore attuale forfettario della recinzione in paline e rete metallica, posata da diversi anni, ad integrazione del valore del terreno di cui sopra, secondo il calcolo sotto riportato per un importo pari ad euro 1.800,00#

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPRORRI  
(dott. Eugenio Farioli)

**39** Contessa Francesca - Patroncini Annamaria - Giampaolo - Stefania

**Progetto Definitivo dei lavori di costruzione dell'opera denominata "Tangenziale di Fogliano – Due Maestà in Comune di Reggio Emilia"**

**Controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito all'indennità di espropriazione.**

Viste le osservazioni presentate dal geom. Melloni Massimo su incarico dei sigg. Contessa Francesca, Patroncini Annamaria, Patroncini Giampaolo e Patroncini Stefania, inerenti l'indennità di esproprio per l'acquisizione del terreno e del fabbricato di loro proprietà sotto specificati, mediante procedimento espropriativo relativo all'opera in oggetto

| Fog. | Comune        | Mappale | Qualità catastale | Sup. presunta da occupare (mq.) |
|------|---------------|---------|-------------------|---------------------------------|
| 254  | Reggio Emilia | 284     | PRATO IRRIGUO     | 4.479                           |
| 254  | Reggio Emilia | 285     | ENTE URBANO       | 86                              |

si espongono le seguenti controdeduzioni.

In primo luogo si prende atto che nella relazione del geometra Melloni, pur precisando che i proprietari non sono coltivatori diretti a titolo principale, si parla di azienda, complesso aziendale e conduzione di azienda in riferimento alle particelle suddette, alle strutture ed alle attività svolte. Tuttavia, da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e la Camera di Commercio, non risultano attività aziendali inerenti l'allevamento o il pensionamento di animali a nome di alcuno dei proprietari degli immobili di cui sopra: pertanto le argomentazioni seguenti sono svolte considerando la proprietà oggetto di esproprio utilizzata per interesse personale, senza scopo di lucro. Per questo motivo si ritiene di non poter riconoscere indennità afferenti direttamente ad attività di conduzione di una azienda, quali, ad esempio, gli oneri di trasferimento della sede.

Si procede, pertanto, alla stima del valore del terreno, del fabbricato accatastato, del soprasuolo, delle strutture e degli impianti esistenti.

**STIMA DEL VALORE DEL TERRENO E DEL FABBRICATO ACCATASTATO**

La stima dell'indennità di esproprio fa riferimento alla qualità catastale del terreno al momento dell'avvio del procedimento, basandosi su elementi economici rilevati tramite una indagine di mercato riguardanti le proposte di compravendita di una trentina di terreni con caratteristiche analoghe nell'area territorio compreso tra Cavriago e Marmirolo, tra cui alcuni terreni nella frazione di Fogliano: pertanto, rispetto alla particella n.284 si ritiene congrua l'offerta di euro 5,29 al mq, valore confermato anche dalle associazioni di categoria.

Per quanto riguarda il valore da attribuire alla particella 285, ente urbano categoria C2 - magazzino, si ritiene congruo il valore di euro 200 per metro quadrato indicato nella stima del geometra Melloni rapportato al dato di superficie di 86 m<sup>2</sup> indicati nella visura catastale.

Non si ritiene corretto attribuire alla superficie della particella 285, in aggiunta al sopra citato valore, anche il valore al metro quadrato utilizzato per la particella 284: essendo la particella 285 un fabbricato accatastato autonomamente, il valore dell'area di sedime è ricompreso nel valore al metro quadrato dell'immobile stesso.

## **STIMA DEL VALORE DELLE PIANTE**

Il metodo usato per la stima del valore delle piante (procedimento parametrico - valore ornamentale secondo i coefficienti Pirani e Fabbri), è sicuramente condivisibile, ma non si condividono sia il valore di partenza delle piante che il parametro dell'indice di posizione riportati nella stima della Ditta Nonsoloverde s.r.l., per i motivi sotto specificati:

- > per quanto il listino di Assoverde sia sicuramente un listino autorevole, è stato riscontrato che, mediante una più approfondita ricerca di mercato operabile sui listini di vivaisti pubblicati sui rispettivi siti internet, è possibile reperire le medesime piante aventi caratteristiche del tutto analoghe a quelle indicate nella perizia (specie arborea, diametro, altezza, in vaso) a prezzi più bassi. Pertanto, oltre a quello di Assoverde, sono stati presi in considerazione i listini dei seguenti vivai: Vivai Piante Baldi Franco - Canapale (PT); Sassi Garden - Reggio Emilia. Il prezzo applicato è stato quindi calcolato quale media dei tre prezzi (Assoverde - Baldi - Sassi) riscontrabili dai listini,
- > si ritiene che l'indice di posizione più appropriato da utilizzare sia quello riferibile alla zona rurale, in quanto il terreno è localizzato all'interno di un'area agricola, dove sono praticate con regolarità e continuità coltivazioni a seminativo e vigneto.

Sempre riguardo ai parametri utilizzati nella stima di valutazione del valore delle piante, si è riscontrato che nella stima di Nonsoloverde non sempre è stato inserito il parametro di dimensione corrispondente all'effettiva circonferenza delle piante, secondo la tabella relativa, precisamente: in 7 casi è stato utilizzato un parametro inferiore a quello tabellare, mentre in un caso è stato utilizzato un parametro superiore al valore tabellare. Pertanto nella stima effettuata da parte di questo ufficio sono stati inseriti i parametri tabellari corrispondenti ai valori di circonferenza calcolabili in base al diametro dichiarato delle piante.

Per le considerazioni di cui sopra, in base al ricalcolo del valore come illustrato nell'allegato alla presente relazione, **la stima del valore totale delle piante ammonta ad euro 17.536,12#**.  
Si allega il prospetto di calcolo relativo a quanto sopra esposto.

## **STIMA DEL VALORE DELLE STRUTTURE ESISTENTI**

Riguardo alle strutture esistenti, si ritiene che sia corretto stimare il valore delle stesse allo "stato attuale", ovvero in riferimento alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale delle stesse. A tal fine sono stati adottati, come riferimenti, i principi espressi nella circolare n.6/2012 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, in particolare i concetti di:

- > vetustà, che attiene al fatto che il valore di un bene diminuisce nel tempo in rapporto all'età dello stesso a causa sia di fattori governabili (es. livello di manutenzione), sia indipendenti dall'attività umana (es. esposizione agli agenti atmosferici);
- > obsolescenza, che attiene al fatto che una parte o la totalità del bene si deprezzano in funzione dell'invecchiamento tecnologico e funzionale (usura da utilizzo).

Il procedimento mira ad individuare il Coefficiente di Deprezzamento da applicare al costo di ricostruzione del "nuovo".

Per determinare il suddetto coefficiente, secondo la letteratura del settore, occorre conoscere alcuni dati del bene oggetto di stima:

- > la "vita utile" ( $V_U$ ), cioè il periodo di tempo oltre al quale, per vetustà ed obsolescenza, il bene non riesce più ad assolvere pienamente alla propria funzione;
- > la "vita effettiva" ( $V_E$ ), cioè l'effettiva età del bene decorrente da quando è stato realizzato;
- > il "valore residuo" ( $V_R$ ), cioè il valore che il bene conserva, in ogni caso, al termine della "vita utile".

Secondo la citata circolare, nel caso in cui si possa ritenere che la perdita di valore del bene sia riconducibile pressoché esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico, essendo l'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile in quanto non si osservano, nel tempo, particolari cambiamenti nei materiali impiegati, negli standard realizzativi, nelle tecnologie utilizzate, per la determinazione del Coefficiente di Deprezzamento si può utilizzare il modello empirico proposto dalla Unione Europea degli Esperti Contabili, secondo il quale il suddetto Coefficiente si ottiene applicando la seguente formula:

$$CD\% = \frac{[(100 \cdot V_E/V_U) + 20]^2}{140} - 2,86$$

Pertanto, per la stima del valore attuale del pozzo artesiano, delle recinzioni e dei ricoveri per gli animali, è stata utilizzata la suddetta formula, adottando i seguenti valori per  $V_U$  e  $V_E$ , non essendo stati precisati nella relazione del geometra Melloni, (l'unico dato di vetustà è riscontrabile dalla data di accatastamento del magazzino di cui alla particella 285: 1995):  $V_U =$  anni 30;  $V_E =$  anni 15. Inoltre è stato considerato un Valore residuo  $V_R$  pari al 20% del valore del nuovo.

**La stima del valore attuale totale delle strutture sopra menzionate ammonta ad euro 13.426,13#.**

Si allegano i prospetti di calcolo relativi a quanto sopra esposto.

#### **ALTRE VOCI**

Si concorda sul fatto di riconoscere le spese riguardanti l'allacciamento all'energia elettrica, comprensivo delle relative opere e lavorazioni necessarie, e dello smontaggio e rimontaggio dei box di ricovero per cavalli, nella misura indicata nella relazione del geometra Melloni, per un **ammontare complessivo di euro 5.125,00#.**

IL RESPONSABILE  
U.O. ESPROPRI  
(dott. Eugenio Farioli)