



# COMUNE DI STRONA

## Provincia Biella

Oggetto:

Lavori di ripristino del corpo stradale SP 223 Crocemosso - Lessona

Stato della progettazione:

**PROGETTO DEFINITIVO**

R.T.P. costituito:

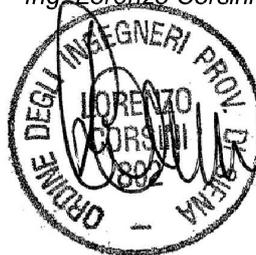
STUDIO TECNICO ASSOCIATO **INGEO** (capogruppo)  
Geol. Mirco Bernardoni (mandante)  
Ing. Chiara Agnelli (mandante)

I progettisti

Ing. Lorenzo Corsini

Geol. Mirco Bernardoni

Ing. Chiara Agnelli



Elaborato:

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Data: 09/10/2020

Ubicazione: SP 223 Km 3+040 Frazione Fontanella Ozino

Committente:

**Provincia di Biella**

Via Quintino Sella n. 12  
13900 - Biella (BI)  
C.F.90027160028  
p.iva 01989770027

**PPE**

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE

*Piano Particellare Definitivo – Relazione Tecnico Descrittiva  
D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i. – T.U. in materia di Espropriazione per Pubblica Utilità*

**a) Premessa**

La presente relazione illustra il procedimento seguito per la definizione dei valori unitari da applicare per la determinazione delle indennità di occupazione temporanea ed espropriazione, da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori indicati in epigrafe.

Tali aree risultano individuate nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione di stima.

Due di queste hanno attualmente la destinazione urbanistica di zona ad uso agricolo, mentre una terza è identificata come area destinata ad attrezzature di interesse comunale.

E' da ritenersi sovrapposto vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 26 del vigente Codice della Strada (fascia di rispetto stradale larghezza mt. 20 in quanto strada di Tipo F) e pertanto verranno considerate come aree non edificabili.

**b) Reperimento Mappe Catastali**

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della tavola del piano particellare sono state reperite presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate (Ex. Agenzia del Territorio) di competenza per la Provincia di Biella, in formato digitale nei giorni precedenti la stesura dello stesso Piano Particellare.

**c) Reperimento Cartografie Strumenti Urbanistici**

La cartografia degli strumenti urbanistici è stata reperita direttamente dai siti web dell'Amministrazione Comunale interessata dal progetto (Comune di Strona) e da quella della Provincia di Biella.

Il progetto comprende area da espropriare di destinazione urbanistica agricola avente superficie di mq. 257, ed aree destinate ad attrezzatura di interesse comunale di superficie di mq. 7 mq.

**d) Ricerche catastali**

Individuate le particelle interessate da esproprio, sono state espletate le relative ricerche catastali per determinare i dati identificativi (intestazione, superficie, reddito agrario, reddito

dominicale, ecc.). Le ricerche sono state eseguite presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Strona.

#### **e) Elenco Ditte – Piano Particellare**

Tutte le informazioni ottenute tramite le ricerche catastali, sono riassunte nell'Elenco Ditte – Piano Particellare dove sono riportati per le Ditte catastali intestate:

- il numero d'ordine della ditta;
- i dati anagrafici e fiscali degli intestatari;
- i dati catastali delle particelle interessate (foglio, particella, qualità, classe, superficie, reddito dominicale, reddito agrario, ecc);
- il dettaglio della superficie delle aree da espropriare e da occupare temporaneamente;
- le quantificazioni delle indennità stimate e proposte.

#### **f) Riferimenti Normativi**

Le principali Leggi in materia di Procedimenti Espropriativi cui fare riferimento sono:

- D.P.R. n°327/2001 e s.m.i. – Testo Unico in Materia di Espropriazioni per Pubblica Utilità;
- L.R. Toscana n°30/2005 – Disposizione in Materia di Espropriazioni per Pubblica Utilità;
- Sentenza Corte Costituzionale n°348 del 24/10/2007 (modifiche all'art. 37 D.P.R. n°327/2001);
- Sentenza Corte Costituzionale n°181 del 10/06/2011 (modifiche all'art. 40 D.P.R. n°327/2001).

#### **g) Calcolo delle Indennità**

Sulla base delle classificazioni effettuate secondo i criteri esposti in precedenza, con riferimento alle superfici oggetto di piano particellare e sulla base delle informazioni reperite dagli elenchi ditte (superfici, destinazione d'uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle aree ed analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici delle indennità secondo i seguenti criteri indicati dal D.P.R. n. 327/01 e s.m.i.:

1. Per i terreni non edificabili in base all'art. 40 come aggiornato dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181/2011;
2. Per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33;
3. Per terreni oggetto di occupazione temporanea per aree e piste di cantiere (non preordinata all'espropriazione) in base agli artt. 49 e 50;
4. Considerando inoltre la cessione volontaria prevista dall'art. 45.

Poiché tra l'approvazione del progetto definitivo e l'approvazione del progetto esecutivo con successiva realizzazione materiale dell'opera può trascorrere un significativo lasso di tempo, entro

il quale i valori venali possono subire aumenti anche solo in relazione al normale aumento del costo della vita, a tutti gli importi delle indennità calcolati sulla base della normativa vigente, qualora non vi siano state modifiche alla destinazione d'uso dell'area, potrà essere utilizzato il coefficiente di rivalutazione o svalutazione annua su base ISTAT.

#### ***h) Quantificazione Indennità di Esproprio di Aree Non Edificabili (agricole)***

La citata sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i., norma - di apertura della sezione dedicata alla determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile - che adotta per tale determinazione, nei commi 2 e 3, il criterio del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona o in atto nell'area da espropriare e, quindi, contiene una disciplina che riproduce quella dichiarata in contrasto con la Costituzione dalla detta sentenza.

##### ***“Art. 40. (L)***

##### ***Disposizioni generali***

- 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. (L)*
- 2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. (L)*
- 3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare. (L)*
- 4. 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. (L)*
- 5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile. (L)*

L'indennità da corrispondere ai proprietari di aree non edificabili da espropriare va determinata, quindi, in funzione del “valore di mercato”, inteso come quello che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato ed in un dato momento in funzione delle caratteristiche del bene.

Tale valore deve intendersi come il valore economico di un qualsiasi terreno a destinazione urbanistica non edificabile valutato sulla base delle sue condizioni intrinseche prescindendo quindi da altri fattori estranei al terreno stesso.

Nell'area geografica di riferimento (Comune di Strona) il mercato immobiliare di aree agricole è pressoché statico in carenza di cittadini ed investitori immobiliari attratti da terreni agricoli e da

ciò consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Peraltro, non sono poi disponibili "listini" più o meno ufficiali contenenti le quotazioni di detti immobili se si escludono le non utilizzabili tabelle dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi) ultima delle quali, per quanto riguarda la Provincia di Biella ed il Comune di Strona, è quella applicabile per l'anno 2019 (di seguito riportata):

REGIONE AGRARIA N°: 4				
COLLINA INTERNA				
Comuni di: BIELLA, BIOGLIO, BRUSNENGO, CAMBURZANO, CASAPINTA, CASTELLETTO CERVO, CERRETO CASTELLO, COSSATO, CREVACUORE, CROSA, CURINO, LESSONA, MASSERANO, MEZZANA MORTIGLIENGO, MOTTALCIATA, OCCHIEPPO INFERIORE, PETTINENGO, PIATTO, QUAREGNA, RONCO BIELLESE, SELVE MARCONE, SOPRANA, SOSTEGNO, STRONA, TERNENGO, VALDENGO, VALLANZENGO, VALLE SAN NICOLAO, VIGLIANO BIELLESE, VILLA DEL BOSCO, ZUMAGLIA, LESSONA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4717,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5289,00			
BOSCO MISTO	5003,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5586,00			
FRUTTETO	15116,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	922,00			
ORTO ARBORATO	16939,00			
PASCOLO	2374,00			
PASCOLO ARBORATO	2650,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2067,00			
PRATO	9381,00			

Gli elementi che si sono presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono stati:

- "le caratteristiche intrinseche" per le quali si fa riferimento al grado di fertilità, presenza di acqua, esposizione, l'ubicazione dei terreni, le caratteristiche della zona, l'accesso alle principali vie di comunicazione configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale, grado di fertilità;
- le "caratteristiche estrinseche " per le quali si fa riferimento alle condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche plano-altimetriche, che concorrono nella formazione di tale valore. La valutazione si è basata pertanto sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui nel caso specifico si è effettuata la stima è quello così detto "*sintetico comparativo*" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato di beni dotati di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, presi in esame in recenti compravendite effettuate nella zona.

Infine, la figura presa in considerazione è quella del proprietario coltivatore diretto che accetta dell'indennità proposta e la stipula dell'atto di cessione volontaria del bene con diritto quindi al beneficio di cui all'art. 45, comma 2, lett. d) del T.U. espropri.

**Art. 45. (L)<sup>(1)</sup>****Disposizioni generali**

1. *Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà. (L)*

2. *Il corrispettivo dell'atto di cessione:*

a) *se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 dell'articolo 37;<sup>(2)</sup>*

b) *se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38;*

c) *se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;*

**d) se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4. (L)**

3. *L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato.*

(L)

4. *Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo X. (L)*

(1) Articolo così modificato dal Dlgs. 27 dicembre 2002, n. 302.

(2) Lettera così modificata dall'articolo 2, comma 89 Legge 24 dicembre

Attualmente i terreni interessati sono coltivati, a bosco misto, a bosco ceduo ed infine a castagneto da frutto secondo i dati catastali che attribuiscono la qualità di seminativo.

**Trattandosi sempre di terreno agricolo, si può applicare congruamente un valore di 3,00 €/mq.**

**i) Riepilogo Quantificazione Indennità e Stima Definitiva**

1	Importo totale delle indennità (esproprio e occupazione temporanea)	€	792,33
2	Spese tecniche	“	1.773,75
3	Spese Fisse (costi indiretti)	“	1.400,00
4	Indennità aggiuntive per cessioni volontarie (art. 45, comma 2, lett. d) )	“	2.376,99
	Importo totale	€	6.343,07

**j) Considerazioni Finali**

La presente relazione tecnica, sottoscritta dallo scrivente progettista, corredata dal Piano Particolare e dalle relative tavole grafiche, è parte integrante e sostanziale del progetto definitivo.

***k) Allegati***

VISURE CATASTALI

TABELLA DI CALCOLO DELLE INDENNITA'.

Massa Marittima, 09/10/2020

IL TECNICO  
(Ing. Lorenzo Corsini)



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di STRONA ( Codice: I980)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BIELLA</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 264</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>7</b>	<b>264</b>		-	<b>CAST FRUTTO U</b>	<b>17 92</b>		<b>Euro 1,85 L. 3.584</b>	<b>Euro 0,93 L. 1.792</b>	<b>Impianto meccanografico del 02/01/1975</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANNITO Giuseppe nato a LUCERA il 30/07/1961	SNNGPP61L30E716A*	(1) Proprieta` per 1/2
2	SANNITO Vincenzo nato a MILANO il 18/09/1962	SNNVCN62P18F205R*	(1) Proprieta` per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/2002 Trascrizione in atti dal 03/12/2002 Repertorio n.: 66624 Rogante: SOLA SECONDINA Sede: COSSATO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8535.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di STRONA ( Codice: I980)</b>
	<b>Provincia di BIELLA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 7 Particella: 296</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	7	296		-	<b>BOSCO MISTO</b> 2	<b>16 60</b>		<b>Euro 1,37 L. 2.656</b>	<b>Euro 0,34 L. 664</b>	<b>Impianto meccanografico del 02/01/1975</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CISARO Fabio nato a BIELLA il 14/10/1969	CSRFBA69R14A859T*	(1) Proprieta` per 1/4
2	ROVERE Giuliana nata a MASSERANO il 07/06/1942	RVRGLN42H47F042U*	(1) Proprieta` per 3/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/2003 protocollo n. BI0122107 in atti dal 30/12/2003 Registrazione: UU Sede: BORGOSIESIA Volume: 590 n: 72 del 12/12/2003 DENUNZIA DI SUCCESSIONE (n. 5207.2/2003)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di STRONA ( Codice: I980)</b>
	<b>Provincia di BIELLA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 8 Particella: 377</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	8	377		-	<b>BOSCO</b> <b>CEDUO</b>	2	1 05 87		<b>Euro 7,65</b> <b>L. 14.822</b>	<b>Euro 3,83</b> <b>L. 7.411</b>	<b>SCRITTURA PRIVATA del 29/10/1981 in atti dal 20/03/1986 (n. 183)</b>
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	408			

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI STRONA		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



**LEGENDA:**

 AREA SOGGETTA A OCCUPAZIONE TEMPORANEA ED ESPROPRIO

FOGLIO 7

FOGLIO 8

E=-3000

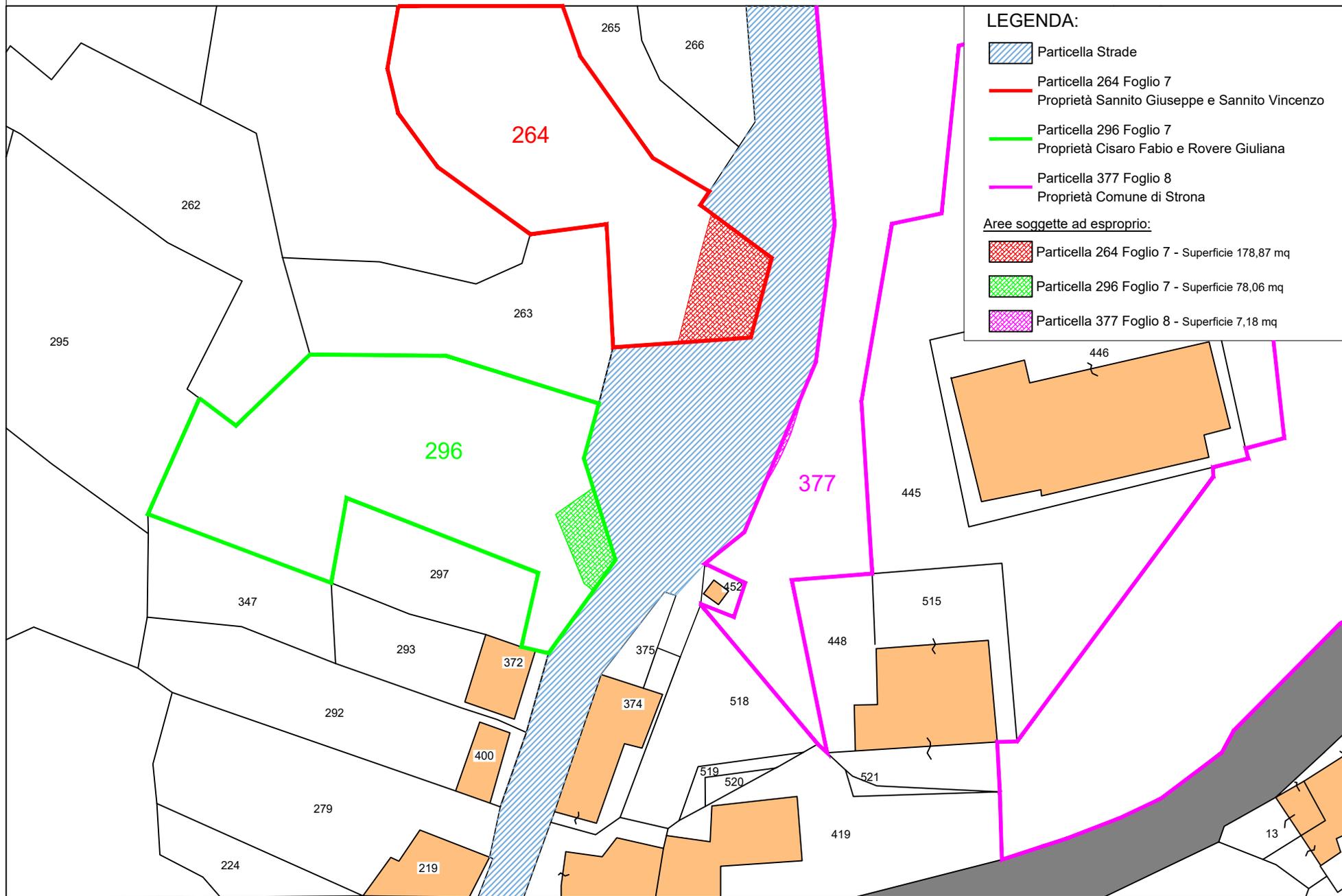
1 Particella: 263

7-Ott-2020 9:59:33

Scala originale: 1:1000

Comune: STRONA

ESTRATTO DI MAPPA CASTALE \_ FOGLI N. 7 E 8 COMUNE DI STRONA



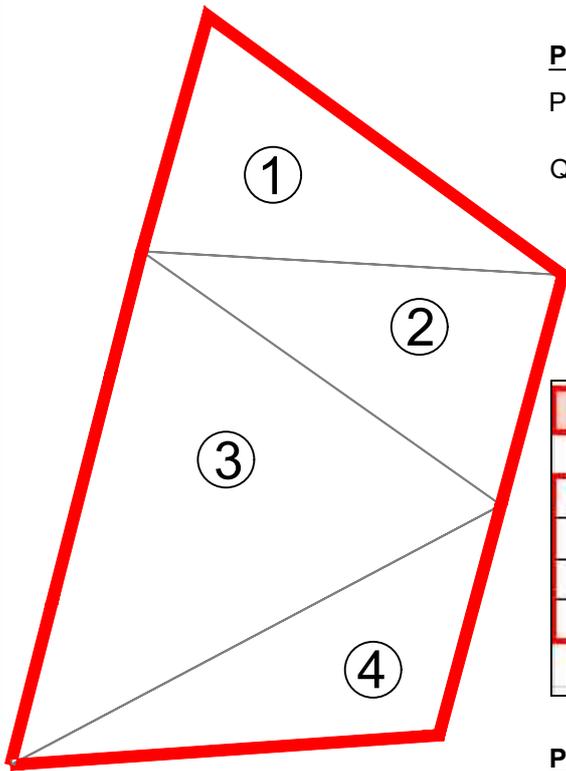
# CALCOLO DELLE SUPERFICI SOGGETTE AD ESPROPRIO

## PARTICELLA 264 FOGLIO 7 - COMUNE DI STRONA

Proprietà: Sannito Giuseppe - nato a Lucera (FG) il 30/07/1961

Sannito Vincenzo - nato a Milano (MI) il 18/09/1962

Qualità: Castagneto da frutto



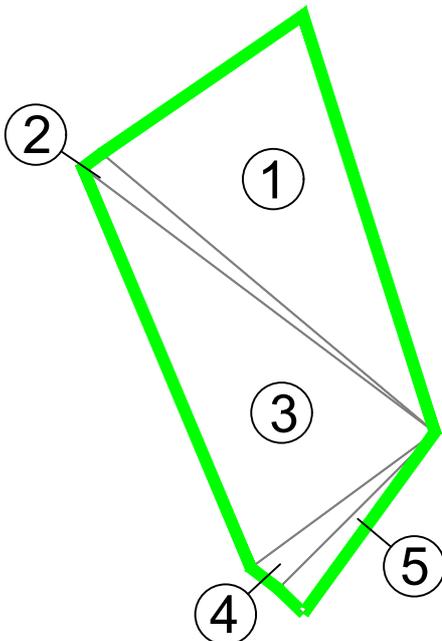
Superficie Foglio 7 Particella 264					
	AB	BC	CA	p	SABC
Triangolo 1	11,58	6,48	11,09	14,58	35,09
Triangolo 2	11,09	6,31	11,59	14,50	34,26
Triangolo 3	11,59	14,04	14,61	20,12	75,83
Triangolo 4	14,61	6,31	11,29	16,11	33,70
<b>TOTALE</b>					<b>178,87</b>

## PARTICELLA 296 FOGLIO 7 - COMUNE DI STRONA

Proprietà: Cisarò Fabio - nato a Biella (BI) il 14/10/1969

Rovere Giuliana - nata a Masserano (BI) il 07/06/1942

Qualità: Bosco misto

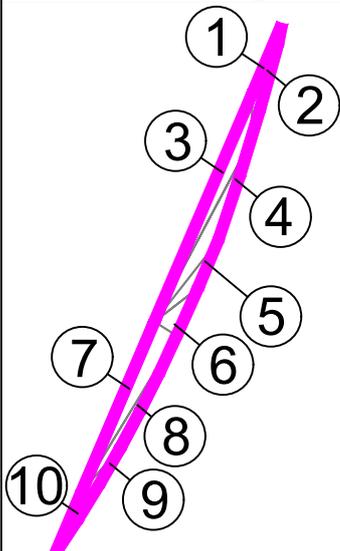


Superficie Foglio 7 Particella 296					
	AB	BC	CA	p	SABC
Triangolo 1	11,58	6,43	11,46	14,74	35,56
Triangolo 2	11,46	0,63	11,62	11,86	3,51
Triangolo 3	11,62	11,49	6,03	14,57	33,62
Triangolo 4	6,03	0,91	5,85	6,40	2,64
Triangolo 5	5,85	0,93	5,91	6,35	2,72
<b>TOTALE</b>					<b>78,06</b>

## PARTICELLA 377 FOGLIO 8 - COMUNE DI STRONA

Proprietà: Comune di Strona

Qualità: Bosco ceduo



Superficie Foglio 7 Particella 296					
	AB	BC	CA	p	SABC
Triangolo 1	1,94	0,56	1,43	1,97	0,19
Triangolo 2	1,43	2,73	1,36	2,76	0,39
Triangolo 3	1,36	6,65	5,39	6,70	1,53
Triangolo 4	5,39	2,73	2,75	5,44	1,33
Triangolo 5	2,75	1,38	1,46	2,80	0,49
Triangolo 6	1,46	1,38	0,69	1,77	0,47
Triangolo 7	0,69	4,89	4,83	5,21	1,67
Triangolo 8	4,83	3,32	1,54	4,85	0,61
Triangolo 9	1,54	1,52	0,30	1,68	0,23
Triangolo 10	0,30	1,82	1,80	1,96	0,27
<b>TOTALE</b>					<b>7,18</b>

