

Comune di PORTOMAGGIORE
Provincia di FERRARA

IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI FERTILIZZANTI DA FANGHI DI DEPURAZIONE SITO IN VIA PORTONI BANDISSOLO LOCALITA' PORTOVERRARA

Autorizzazione unica di V.I.A.
ai sensi della L.R. N° 4/18 del 20/04/2018

PROGETTO DEFINITIVO

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

COMMITTENTE

CENTRO AGRICOLTURA AMBIENTE "G.NICOLI" s.r.l.
con sede in CREVALCORE (BO)
via Sant'Agata n° 835
C.F./P.Iva: 01529451203

PROGETTISTA E D.L.

Arch. GIANNI MAZZONI
C.F: MZZGNN70MO5A944F

N° TAVOLA

RE14

Elaborato

RELAZIONE ESPROPRI E STIMA INDENNITA'

Scala

Data

30/09/2022

Rev 01

19/05/2023

Rev 02

Rev 03

1. RELAZIONE di ESPROPRIO

Il progetto proposto riguarda la realizzazione dell'adeguamento della viabilità comunale alle sopraggiunte necessità di transito nel tratto stradale comprendente via Bonacciola e parte del tronco di via Portoni Bandissolo nel Comune di Portomaggiore in Provincia di Ferrara.

L'intervento riguardante l'area in progetto è volto all'insediamento di una attività classificata dal vigente PUG quale attività produttiva manifatturiera "c1" che, nello specifico caso, richiede l'adeguamento del vigente strumento urbanistico dell'area sottesa non essendo l'uso contemplato nel lotto di proprietà.

L'attivazione della procedura di PAUR comprende pertanto sia la variante urbanistica dell'area che l'esproprio dei terreni necessari all'adeguamento della viabilità funzionale al traffico veicolare indotto dall'uso connesso e proposto in progetto.

Il progetto di adeguamento prevede l'allargamento della carreggiata in due punti specifici per consentire l'incrocio dei veicoli e la sistemazione dell'incrocio a raso in corrispondenza dell'immissione sulla strada provinciale Rangona (SP48). Saranno pertanto realizzate due piazzole, poste in corrispondenza dei cambi di direzionalità del tracciato, oltre alla sistemazione della curva di immissione con adeguamento della geometria stradale alla vigente normativa.

La presente relazione riporta il piano particellare delle aree per cui si richiede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riguardante i terreni su cui saranno ubicate le opere di cui la ditta proponente non è intestataria o per le quali non ha stipulato accordi preliminari per la disponibilità delle aree.

Nella tabella seguente si riporta per ogni mappale la relativa area di occupazione delle opere per cui si richiede l'avvio della procedura di esproprio per pubblica utilità.

La cartografia del piano urbanistico vigente colloca l'area di intervento in territori ubicati in ambito agricolo.

Le aree da assoggettare ad esproprio sono individuate nei seguenti elaborati progettuali:

- Piano Particellare;
- Elenco Ditte.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le principali Leggi in materia espropriativa a cui è stato fatto riferimento sono:

- D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31 (articolo che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50 del 2016)
- L.R. 18/02/2005 n. 30 “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I^a s.s. n. 26 del 15.06.2011)

3. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

Il piano particellare di espropriazione è composto di una parte grafica, da una descrittiva (elenco ditte da espropriare) e della stima dei costi delle espropriazioni.

3.1. PARTE GRAFICA

3.1.1. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto per la redazione del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in formato digitale.

3.1.2. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga).

È stato pertanto necessario roto-traslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

3.1.3. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

3.1.3.1. La simbologia dei titoli di occupazione

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- aree oggetto di espropriazione per realizzazione della sede stradale;

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti ed individuati con apposite campiture colorate.

3.1.3.2. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo.

3.1.3.3. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

Come sopra citato i contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (sede stradale) sia sulla base del proprietario della particella considerata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nelle tavole del piano particellare è stata predisposta infine una adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione dello stesso piano.

3.2. PARTE DESCRITTIVA

3.2.1. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco Ditte.

3.2.2. ELENCO DITTE

Nell'elenco ditte sono riportati per ogni ditta catastale i seguenti dati:

- 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 (intestatario, dati censuari);
- il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, servitù).

3.3. COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

3.3.1. IL CALCOLO DELLE INDENNITA' COMPLESSIVE

Sulla base della classificazione delle aree risultante dagli elaborati progettuali come descritti e basandosi sui dati di seguito riportati:

- superfici complessive da espropriare;
- destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le relative colture in atto;
- valore venale riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili;

si sono eseguiti i conteggi economici delle indennità di esproprio, basandosi sui criteri indicati dal D.P.R. 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità e valutando anche gli aspetti fiscali e tributari. In particolare:

- per i terreni da doversi occupare permanentemente, non edificabili, in base agli articoli 40 comma 1, ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011;
- per i terreni espropriati parzialmente anche in base all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

3.3.1.1. ESPROPRIO DELLE AREE NON EDIFICABILI - AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul Valore Agricolo Medio (V.A.M.) in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.. E' stato, invece, fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale, con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba essere determinato tenendo conto delle colture praticate effettivamente sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Seguendo l'insegnamento della Corte Costituzionale si è proceduto, quindi, alla determinazione del criterio indennitario assumendo come riferimento il **valore venale** del bene.

Tale valore - di non facile determinazione tenuto conto anche del contesto di riferimento - esprime un concetto che richiama sostanzialmente l'ampia definizione espressa nell'art. 39 della legge n. 2359/1865 che prevedeva il criterio del *"giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita"*.

L'istruttoria sul punto è stata condotta ricercando informazioni dal mercato immobiliare, effettuando comparazioni rispetto ai valori espressi riguardo a terreni simili ubicati in zona oggetto di valutazione e/o compravendita e mediante l'analisi di perizia di stima immobiliare del 2021 riferita (anche) a lotti di terreno a destinazione agricola siti in Portomaggiore. La valutazione tiene conto delle caratteristiche generali delle aree, dell'ubicazione, consistenza, conformazione, qualità/composizione dei terreni (seminativo).

In relazione all'andamento del mercato del settore agricolo nell'area di Portomaggiore si registra un sensibile contenimento delle contrattazioni con compravendite che, se si perfezionano, si attestano normalmente con la tendenza al ribasso dei valori unitari.

Alla luce di quanto sopra e per le motivazioni espresse, si ritiene plausibile quotare il valore venale dei terreni (seminativo) € 24.500,00/Ha che, nella fattispecie, trova corrispondenza nel V.A.M. dei terreni a seminativo secondo i parametri fissati dalla Commissioni Provinciali dell'Emilia Romagna, Provincia di Ferrara, Regione agraria n. 2 (Portomaggiore).

Nei casi di cessione volontaria del bene, fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il corrispettivo gode dei benefici indicati all' art 45 comma 2 lettere c) e d) del P.P.R. 327/2001

"2. Il corrispettivo dell'atto di cessione:

a) ...

b) ...

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."

Il rilievo ed i sopralluoghi non hanno evidenziato aree agricole incolte. I terreni aventi le caratteristiche agricole sono, quindi, stati stimati sulla base della coltura dichiarata al catasto.

3.3.1.2. INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI E PER AFFITTUARI

Il Testo unico sulle espropriazioni all'art 40, comma 4, prevede per il coltivatore diretto il riconoscimento di una indennità aggiuntiva definita assumendo come base per il calcolo della stessa indennità i valori stabiliti dalle "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi" (V.A.M.), formati dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

Così come a tutti coloro che risultano conduttori di fatto di un fondo agricolo, che tra essi e il proprietario sia esistente un rapporto giuridico di affitto agrario, spetta ai sensi dell'art 42 del D.P.R. 327/2001 sempre una indennità aggiuntiva determinata assumendo come base di calcolo il Valore Agricolo Medio.

Tenendo conto della diffusione delle figure professionali aventi diritto alle indennità aggiuntive, tutte le aree agricole vengono considerate come coltivate da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva.

3.3.1.3. SPESE AMMINISTRATIVE

Sono state considerate infine le spese necessarie per l'acquisizione delle aree consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti di compravendita, bolli, diritti di segreteria e tasse erariali in genere ed ecc..

Queste spese sono state stimate in via forfettaria nella misura di € 12.000,00

ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE

N° IDENTI F.	DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	QUALITA' CATASTALE	CL.	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO	SUPERFICIE ESPROPRIATA	NOTA
				(mq)			(€)	(€)	(mq)	
1	Sig: CESARI Raffaele CF CSRRFL60A09D548S nato a FERRARA (FE) Il 09/01/1960 Diritto di: Proprieta' per 1/1	151	47	156.540	SEMINATIVO	3	1253,12	646,77	800	
2	Sig. OLIVIERO MICHELE c.f. LVRMHL82S24G916E nato a PORTOMAGGIORE (FE) Il 24/11/1982 Diritto di: Proprieta' per 1/1	151	96	48.182	SEMINATIVO /ORTO	3	429,24	224,06	340	Particella divisa in n° 2 porzioni



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2022
Ora: 15:39:29
Numero Pratica: T273492/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2022

Dati identificativi: Comune di PORTOMAGGIORE (G916) (FE)

Foglio 151 Particella 47

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1.253,12 Lire 2.426.370

agrario Euro 646,77 Lire 1.252.320

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 156.540 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 19/07/1971

> **Dati identificativi**

Comune di PORTOMAGGIORE (G916) (FE)

Impianto meccanografico del 19/07/1971

Foglio 151 Particella 47

Partita: 4089

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1.253,12 Lire 2.426.370

Impianto meccanografico del 19/07/1971

agrario Euro 646,77 Lire 1.252.320

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 156.540 m²

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CESARI Raffaele**
(CF CSRRFL60A09D548S)
nato a FERRARA (FE) il 09/01/1960
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/11/2007 Pubblico ufficiale MISTRI ALESSANDRO Sede PORTOMAGGIORE (FE) Repertorio n. 33521 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 18140.3/2007 Reparto PI di FERRARA in atti dal 10/12/2007

Visura telematica



**Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: **05/10/2022**
Ora: **15:39:29**
Numero Pratica: **T273492/2022**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2022
Ora: 15:38:23
Numero Pratica: T272775/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2022

Dati identificativi: Comune di **PORTOMAGGIORE (G916) (FE)**
Foglio **151** Particella **96**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 429,24**

agrario **Euro 224,06**

Superficie: **48.182 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 360,71	Euro 68,53
Reddito agrario	Euro 186,17	Euro 37,89
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	45.060	3.122
Qualità	SEMINATIVO	ORTO
Classe	3	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. FE0060897 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 27579.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2022
Ora: 15:38:23
Numero Pratica: T272775/2022
Pag: 2 - Fine

> Dati identificativi

Comune di **PORTOMAGGIORE (G916) (FE)**
Foglio **151** Particella **96**

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/09/1995 (n. 3603.16/1995)

> Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 429,24**
agrario **Euro 224,06**
Superficie: **48.182 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. FE0060897 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 27579.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 360,71	Euro 68,53
Reddito agrario	Euro 186,17	Euro 37,89
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	45.060	3.122
Qualità	SEMINATIVO	ORTO
Classe	3	1

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

- > **1. OLIVIERO Michele**
(CF LVRMHL82S24G916E)
nato a PORTOMAGGIORE (FE) il 24/11/1982
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/12/2008 Pubblico ufficiale MISTRI ALESSANDRO Sede PORTOMAGGIORE (FE) Repertorio n. 34676 registrato in data - VENDITA CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO Nota presentata con Modello Unico n. 17759.1/2008 Reparto PI di FERRARA in atti dal 30/12/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Ufficio provinciale di FERRARA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.12.15

Annualità 2021

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 10/02/2021*

*Pubblicazione sul BUR
n. 109 del 19/04/2021*

	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT' AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHIERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO GOVERNATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
BOSCO MISTO GOVERNATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
COLTIVO ABBANDONATO	23200			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 9- TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	20550			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 9- TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
FRUTTETO DI ACTINIDIA	35200			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	33500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
FRUTTETO DI DRUPACEE	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 7- FRUTTETO CON MENO DI 350 PIANTE PER ETTARO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 7- FRUTTETO CON MENO DI 350 PIANTE PER ETTARO.
FRUTTETO DI DRUPACEE AD ALTA DENSITA	29000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 13- PER FRUTTETO CON OLTRE 350 PIANTE PER ETTARO	27800			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 13- PER FRUTTETO CON OLTRE 350 PIANTE PER ETTARO



Ufficio provinciale di FERRARA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.12.15

Annualità 2021

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 10/02/2021*

*Pubblicazione sul BUR
n. 109 del 19/04/2021*

REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO					REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE , RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHIERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	34000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 15- PER FRUTTETO FINO A 2.500 PIANTE PER ETTARO	32000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 15- PER FRUTTETO FINO A 2.500 PIANTE PER ETTARO
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE AD ALTA DENSITA	40000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 6- FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.	38000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 6- FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.
NOCETO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.
ORTO	31000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	29100			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.
PIOPPETO DA 0 A 3 ANNI	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	23000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.
PIOPPETO DA 4 A 7 ANNI	26300			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	25000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.
PIOPPETO OLTRE I 7 ANNI	30500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	29000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI. PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.



Ufficio provinciale di FERRARA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.12.15

Annualità 2021

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 10/02/2021*

*Pubblicazione sul BUR
n. 109 del 19/04/2021*

		REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO			REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHIERA, TRÉSIGNANA, RIVA DEL PO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
RISAIA	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 11- COLTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.	21700			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 11- COLTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.
SEMINATIVO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 2- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 2- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.
VIGNETO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIGNETO D.O.C.					28450			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIVAIO	28800			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	24600			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.

DITTA CATASTALE:	N° IDENTIFICATIVO: 2	
	Proprietà	Sig. OLIVIERO MICHELE
	Codice Fiscale	LVR MHL 82S24 G916E
	Luogo di nascita	Portomaggiore (FE)
	Data di nascita	24/11/1982
	Proprietà	1/1
	Catasto terreni provincia di Ferrara	
	FOGLIO n° 151	MAPPAL n° 96
	QUALITA' CATASTALE:	SEMINATIVO/ORTO
	SUPERFICIE IN ESPROPRIO	340 mq
	R.D.:	€ 429,24
R.A.:	€ 224,06	

INDENNITA' DI ESPROPRIO			1	2	3	4	5			
		coef.	%	Superficie da espropriare	Superficie da occupare temporanea mente	V.A.M. (per terreni agricoli)	V.A. (Mercato)	V.V. (Venale)	Indennità di esproprio	
				(Ha)	(Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€)	
Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 – comma 1 T.U.	a1) VA = V.A. da qualità accertata x superficie Es. : a1 = V.A.. x Superficie		0,0340			€ 24.500,00		€ 833,00	
	a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. Criteri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)	a2) Valore Venale – Territorio edificato E terziario direzionale Es. : a2 = V.V. x Superficie Edificabile		0,0000				€ 0,00	€ 0,00	
	a2) Terreni edificabili nuovi insediamenti	a2) Valore Venale Es. : a2 = V.V. x Superficie		0,0000				€ 0,00	€ 0,00	
	a3) Fabbricati e manufatti in genere:	a3) Stima							€ 0,00	
	Indennità base a) = a1+a2+a3								€ 833,00	
Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, per coloni affittuari ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* = (V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note) Es. a2: () X €/mq.		0,0340		€ 24.500,00			€ 833,00	
Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07 Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/08 Art. 45 c. 2 lettera b) – Costruzione Art. 45 c. 2 lettera c) – Area non edificabile Art. 45 c. 2 lettera d) – Area non edificabile coltivata direttamente dal proprietario	0	10,00%					€ 0,00	€ 0,00	
			10,00%					€ 0,00	€ 0,00	
			Stima							
			50% del V.A.M.					€ 0,00		
			3 volte valore V.A.M. se applicato NON compete indennità Art 40 c. 4	3,00				€ 0,00		
			n° anni							
Indennità Occ. D urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 3 anni)	1/12 Indennità base x n° anni		1/12	0				€ 0,00	
Indennità per danni diretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfetaria	Stima danni diretti							€ 0,00	
Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stima							€ 0,00	
Possibili servitù		Es. : V.A. x Superficie		0,00			€ 0,00		€ 0,00	
Possibili convenzioni onerose		Stima							€ 0,00	
Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0	10,00%					€ 0,00	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO								€ 1.666,00		
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO			coef.	n° anni	Superficie da espropriare	Superficie da occupare temporanea mente	V.A.M.	V.A. (Mercato)	V.V. (Venale)	Indennità di esproprio
					(Ha)	(Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€)
Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	1/12 Indennità base x n° anni 1/12 Indennità annuale x n° mesi		1/12	0	0,0000		€ 0,00		€ 0,00
INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U.			coef.	%	Superficie da espropriare	Superficie da occupare temporanea mente	V.A.M.	V.A. (Mercato)	V.V. (Venale)	Indennità di esproprio
					(Ha)	(Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)	(€)
Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 5-10%		0,667	0,00%					€ 0,00
Eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	1/3 Indennità di esproprio x 5-10%		0,333	0,00%					€ 0,00
TOTALE INDENNITA' OCCUPAZIONE E DEFINITIVA								€ 0,00		
INTERESSI										
Interessi Legali	Si valuti un periodo di anni 1	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente								€ 0,00
SPESE										
Pubblicazioni Varie	Quotidiani Nazionali, Locali e G.U.R.I.									€ 3.578,95
- Registrazione - Trascrizione Decreti,Notifiche - Notai per Atti Cessione Volontaria	Da Tariffe	Imposte fiscali sul trasferimento degli immobili che decorrono dal primo gennaio 2014. D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale").		Tassa fissa						
Spese amministrative	Spese amministrative sul totale delle indennità di esproprio									
TOTALE INTERESSI SPESE							€ 3.578,95			
TOTALE GENERALE ESPROPRI							€ 5.244,95			