



Provincia di Modena



Comune di Pavullo nel Frignano

INTEGRAZIONI ALLO STUDIO
D'IMPATTO AMBIENTALE

IMPIANTO IDROELETTRICO
DENOMINATO
" MOLINO DELLE PALETTE "
Sul fiume Panaro

COMMITTENTE:



Via C. Battisti 6- 25079 Vobarno (BS)
Tel. 0365- 528013

PROGETTAZIONE E
INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:



degli Ingg. Ivan Casoli e Ada Francesconi

RILIEVI GEOLOGICI:

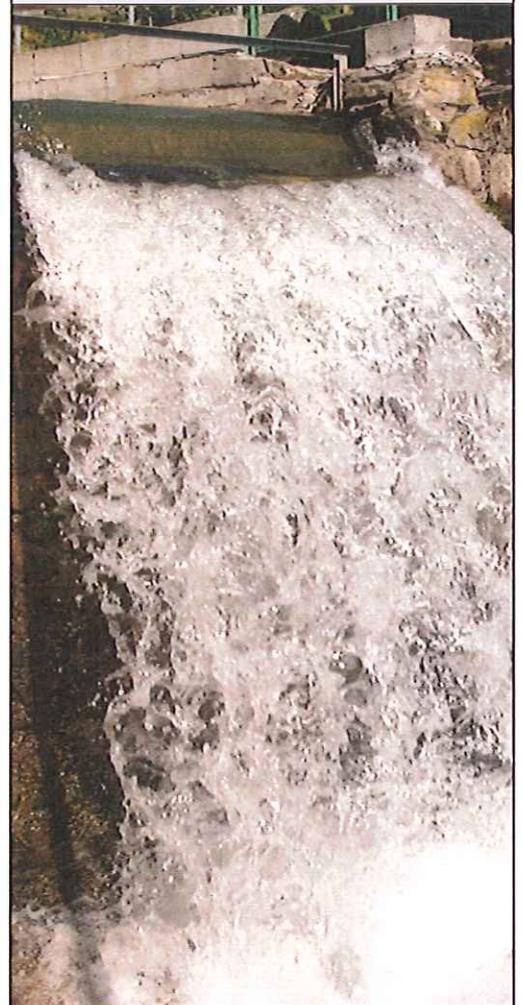
GEOLOG s.c.r.l.
Via D'Azeglio, 74 - 40123 BOLOGNA
Via Emilia all'angelo, 14 - 42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522934730 (RE) - Tel. 051331209 (BO)

RILIEVI TOPOGRAFICI:

STUDIO TECNICO FUTURA
Via del passetto, 1 - 42030 Villa Minozzo (RE)
Tel. 0522 801770 - Fax. 0522720407

Tavola 11.3

Perizia di stima per
la determinazione
degli indennizzi



Studio di progettazione A.I.S.E. engineering
Via Unione Sovietica, 17 - 42123 Reggio Emilia
Tel 0522/791093 - Fax/Tel 0522/1975501
e-mail: info@aiseengineering.com - C.F. e P.Iva 02012160350

Reggio Emilia, Settembre 2012

\\Fico\Fonore_vale\Integratori\SA\Tavola113\Boradori\Progetti\Tavola 11.3_tavola.dwg - cartella - 113

STUDIO TECNICO
Geom. Bruno Succi
Topografia-Pratiche Catastali
Costruzioni Rurali, Civili e Industriali
Agrimensura-Amministrazione
Frazione Verica - Via Casa Zuccharini n.1
Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254
C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361
E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

**OGGETTO = IMPIANTO IDROELETTRICO DENOMINATO MOLINO
DELLE PALETTE SUL FIUME PANARO**

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

COMMITTENTE:

MOLINO DELLE PALETTE S.r.l.
Via C. Battisti n.6 - 25079 Vobarno (BS)
Tel. 0365-528013

PAVULLO NEL FRIGNANO LI' 18/12/2012

IL COMMITTENTE



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Io sottoscritto Geometra Bruno Succi, con studio in Pavullo nel Frignano, via Casa Zuccarini n.1;

iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Modena ed all'Albo col n.1908, ho ricevuto incarico dalla Società "Molino delle Palette S.r.l." Con sede in Via Cesare Battisti n.6, 25079 Vobarno (BS); P.IVA = 02791180983 - TEL. 0365/528013, nella persona della Legale Rappresentante signor Paolo Ricci, con lettera di incarico in data 02/11/2012, per la determinazione del più probabile valore di mercato di alcuni appezzamenti di terreno sito in Comune di Pavullo nel Frignano, Frazioni di Castagneto e Benedello, oggetto di provvedimento di espropriazione con il calcolo delle indennità di esproprio e di occupazione per le aree inedificabili, per destinarli alla realizzazione di un impianto idroelettrico denominato "Molino delle Palette".

In data 13/11/2012 è stato esperito sopralluogo al fine di formulare l'offerta per l'evasione della consulenza richiesta.

Durante il sopralluogo è stata fatta una ricognizione del terreno in esame.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in agro del Comune di Pavullo nel Frignano, Frazioni Benedello e Castagneto, a poca distanza dalla Strada Provinciale denominata Fondovalle Panaro, ed in Sinistra Idrografica del Fiume Panaro.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi arborati", "frutteti", "seminativi", ed in piccola parte anche "incolti"

A poche centinaia di metri dai terreni in esame vi è un agglomerato caratterizzato da edilizia rurale di Borgata, rimaneggiato e per la maggior parte ristrutturato e parzialmente ricostruito nel trentennio, senza tenere conto delle caratteristiche tipologiche delle Borgate rurali tradizionali presenti in territorio rurale, con finiture non consone al contesto paesaggistico circostante.

Oltre alla valutazione dei terreni oggetto di acquisto si dovrà procedere al calcolo del valore di mercato delle aree soggette ad occupazione temporanea, così pure come quelle soggette a servitù permanente.

Detti terreni hanno forma irregolare, con giacitura in lieve pendio. Il lato est, corrispondente di solito al lato più lungo, confina per quasi tutta la sua lunghezza con area Demaniale, per ogni proprietà verrà comunque descritto su tutti i lati esterni.

I terreni sono collegati alla Strada Fondovalle Panaro, risultano poco distanti dall'alveo del fiume Panaro ed alcuni appezzamenti si possono ritenere esondabili. Non tutti, come già innanzi menzionato sono coltivati, alcuni risultano incolti ed altri a varia coltura.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F. = SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Dal punto di vista urbanistico tutti i terreni oggetto della presente perizia estimativa, per come si rileva dalla cartografica del P.R.G. Vigente nel Comune di Pavullo nel Frignano, ricadono in "Zona di Tutela dei Laghi, Bacini e corsi d'acqua", normata dall'art.19.4 e art. 31 delle N.T.A. allegate alla Variante Specifica 2000 adottata con Delibera di C.C. n.67 del 29/06/2000; controdeduzioni con Delibera di C.C. n.24 del 08/03/2001; approvazione con Delibera di G.P. n.343 del 11/09/2001.

L'area risulta gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 C. del D.Lgs. n.42/04 e smei.

Nel P.S.C. approvato con deliberazione di C.C. n.9 del 03/02/2011, elaborato ai sensi dell'art.32 della L.R. n.20/2000 e smei avente, ai sensi dell'art.20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n.15/2001, all'interno degli elaborati costitutivi il piano strutturale Comunale tutti i terreni oggetto della presente perizia estimativa risultano:

- Con riferimento allo schema di assetto strutturale ed ambiti normativi (Elaborato 1) i mappali oggetto di trattazione ricadono in "ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP".

- Con riferimento alle tutele e vincoli di natura storico culturale, ambientale e paesaggistica (Elaborato 2) i mappali di che trattasi ricadono in "ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP" ed all'interno dell'Unità di paesaggio n.3.

Tutti i terreni in oggetto sono assoggettati al vincolo Idrogeologico Forestale, regolamentato dall'art.19, comma 17.5 delle N.T.A. del P.R.G..

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI – DESCRIZIONE SOMMARIA – CONFINI E SUPERFICI

Terreni interessati dall'acquisto/occupazione temporanea/servitù permanente, mediante procedura di esproprio:

1) Terreno pressoché in piano attualmente coltivato a frutteto, dotato di impianto di irrigazione e con piante in produzione di medio e basso fusto, ben mantenuto, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 33, mappale: 145 seminativo arborato; classe 2; di are 31.75; R.D.€. = 14,59; R.A.€. = 11,48.

In ditta:

- Leonelli Ivo, nato a Pavullo nel Frignano il 17/11/1950, proprietà per ½;
- Rapini Eleonora, nato a Pavullo nel Frignano il 22/07/1958, proprietà per ½.

L'appezzamento di terreno di forma pressoché regolare confina:

- ad est col Fiume Panaro, a nord con Leonelli Ivo, a sud con Leonelli Ivo, ad ovest con Leonelli Ivo, salvo se altri.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccharini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F. = SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare l'impianto idroelettrico (manufatti, impianti e relative attrezzature); quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto.

2) Ritaglio di terreno pressoché in piano attualmente coltivato a frutteto, dotato di impianto di irrigazione e con piante in produzione di medio e basso fusto, ben mantenuto, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 33, mappale: 146 seminativo arborato; classe 2; di are 49.53; R.D.€ = 22,77; R.A.€ = 17,91.

In ditta:

- Leonelli Egle, nata a Pavullo nel Frignano il 13/03/1940, proprietà per 1000/1000.

Del predetto terreno una superficie pari a mq.139 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

- una superficie pari a mq.792 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;

- una superficie pari a mq.353 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:

- ad est con residua proprietà Leonelli Egle, e Fiume Panaro, a nord con terreno di cui al precedente capo primo, a sud con rimanente proprietà Leonelli Egle e con Leonelli Ivo, ad ovest con Leonelli Ivo, salvo se altri.

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare la cabina elettrica con il relativo manufatto, la strada d'accesso al cantiere, nonché un'area di rispetto alla predetta viabilità; quindi come già precisato sarà assoggettato in parte a procedura di esproprio (per l'acquisto per quanto riguarda il terreno relativo alla posa in opera del manufatto ad uso cabina elettrica); in parte ad esproprio per occupazione temporanea ed in parte a procedura di esproprio per servitù permanente.

3) Ritaglio di terreno in parte incolto ed in parte seminativo, in parte già destinato a Viabilità Esistente per la località Molino delle Palette, a media pendenza, già dotato di massiciata e sovrastante strato di ghiaia in natura, ma privo di manto d'asfalto.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 33, mappale: 149 seminativo; classe 3; di are 39.03; R.D.€ = 9,88; R.A.€ = 10,08.

In ditta:

- Leonelli Ivo, nato a Pavullo nel Frignano il 17/11/1950, proprietà per 1000/1000.

Del predetto terreno una superficie pari a mq.539 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;

- una superficie pari a mq.229 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccharini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Del predetto terreno una superficie pari a mq.11 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto.

Il ritaglio di terreno oggetto della presente perizia risulta di forma irregolare e confina:

- ad est con ragioni Piani Lorenzo e Sola Elvira, fiume Panaro; a nord con Piani Arcangelo, Giovanni e Antonio; a sud con Guidi Graziella e Toni Ivano, ad ovest con Guidi Graziella e Toni Ivano, salvo se altri.

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare parte delle opere di presa e captazione; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto.

6) Ritaglio di terreno pressoché in piano attualmente non coltivato ed adibito parzialmente ad incolto e parzialmente a prato, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale: 20 incolto produttivo; classe 2; di are 02.52; R.D.€. = 0,01; R.A.€. = 0,01.

In ditta:

- Piani Lorenzo, nato a Guiglia il 06/08/1906, comproprietario;
- Sola Elvira, nata a Parano sul Panaro il 22/09/1910, comproprietaria.

Del predetto terreno una superficie pari a mq.108 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

- una superficie pari a mq.42 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;
- una superficie pari a mq.31 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:

- ad est Fiume Panaro da più lati, a nord con Fiume Panaro; a sud con Piani Arcangelo, Giovanni, Antonio, ad ovest con Piani Arcangelo, Giovanni, Antonio, salvo se altri.

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare parte delle opere di presa e captazione; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto, nonché aree di rispetto assoggetta a procedura di esproprio per l'occupazione ed aree di rispetto assoggetta a procedura di esproprio per servitù permanente.

7) Terreno a forte pendenza, che raggiunge quasi l'alveo del fiume con una modesta superficie che si presenta in piano attualmente destinato a seminativo ed a prato, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale: 21 seminativo; classe 3; di Ha. 1.01.03; R.D.€. = 25,57; R.A.€. = 26,09.

In ditta:

- Guidi Graziella, nata a Montese il 05/02/1957, proprietà in regime di comunione dei beni;
- Toni Ivano, nato a Modena il 21/03/1955, proprietà in regime di comunione dei beni.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccherini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Del predetto terreno una superficie pari a mq.208 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

Detta porzione di terreno di forma pressoché regolare confina:

- ad est con Piani Arcangelo, Giovanni, Antonio e Lorenzo, a nord con Piani Arcangelo, Giovanni, Antonio e Lorenzo, a sud con Ragioni Bronzini Adele, Cantoni Barbara, Giuliana, Liliana e Roberta, ad ovest con residua proprietà Toni/Guidi, salvo se altri.

Detta porzione di terreno andrà ad ospitare parte delle opere di presa e captazione; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto.

8) Ritaglio di terreno adibito ad area cortiliva, interessato da una recinzione precaria a protezione dell'area circostante edifici ad uso ex porcilaia ed ex caseificio, attualmente adibiti ad abitazione, magazzini, stalla per cavalli, animali da affezione in genere, con buona esposizione ad est ed in parte coltivato a prato.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale:

28 Ente Urbano; di are 49.15;

al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 60, mappale:

28 sub.4, Via Fondovalle Panaro n.181; P.S1-T-1; Cat. D/8; R.C.€ = 1.342,79;

28 sub.5, Via Fondovalle Panaro n.181; P.1; Cat. A/3; Cl.1; vani 6; R.C.€ = 371,85;

In ditta:

-Nobili Romano, nato a Guiglia il 17/07/1948, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

-Preci Giuliana, nata a Guiglia il 24/11/1951, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

Del predetto terreno una superficie pari a mq.48 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

- una superficie pari a mq.254 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;

- una superficie pari a mq.121 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:

- ad est Demanio Pubblico dello Stato, a nord con Guidi Graziella e Toni Ivano; a sud con residue ragioni Nobili Romano e Preci Giuliana, ad ovest con residue ragioni Nobili/Preci e Strada Provinciale per Zocca, salvo se altri.

Detto ritaglio di terreno andrà ad ospitare in minima parte le opere di presa e captazione, la viabilità di cantiere, le relative aree di rispetto alla predetta viabilità; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto, nonché aree di rispetto assoggettate a procedura di esproprio per l'occupazione temporanea ed aree di rispetto assoggettate a procedura di esproprio per servitù permanente.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

9) Ritaglio di terreno adibito ad accesso agricolo, interessato in parte da una recinzione precaria a protezione dell'area circostante edifici ad uso ex porcilaia ed ex caseificio, attualmente adibiti ad abitazione, magazzini, stalla per cavalli, animali da affezione in genere, non coltivato e per la maggior parte incolto, a forte pendenza verso il Fiume Panaro.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale: 31 incolto produttivo; classe 2; di are 03.50; R.D.€. = 0,02; R.A.€. = 0,02.

In ditta:

- Nobili Romano, nato a Guiglia il 17/07/1948, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;
- Preci Giuliana, nata a Guiglia il 24/11/1951, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

Del predetto terreno una superficie pari a mq.44 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;

- una superficie pari a mq.30 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:

- ad est con residue ragioni Nobili/Preci; a nord residue con ragioni Nobili/Preci; a sud con Strada provinciale per Zocca, ad ovest con Strada Provinciale per Zocca, salvo se altri.

Detto ritaglio risulta già destinato ad accesso agricolo esistente ed andrà ad ospitare in minima parte la viabilità già esistente per accedere al cantiere, nonché le relative aree di protezione; assoggettate a procedura di esproprio per l'occupazione temporanea ed aree di rispetto assoggettate a procedura di esproprio per servitù permanente.

10) Terreno incolto sterrato, pressoché in piano attualmente non coltivato ed adibito parzialmente ad incolto e parzialmente a prato, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale: 121 incolto ster; di are 06.07.

In ditta:

- Piani Arcangelo, nato a Zocca il 25/07/1925, usufrutto per 1/1;
- Piani Giovanni Antonio, nato a Guiglia il 20/02/1946, nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Del predetto terreno una superficie pari a mq.155 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

- una superficie pari a mq.42 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;
- una superficie pari a mq.31 sarà assoggettata a procedura di esproprio per servitù permanente.

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

- ad est Fiume Panaro da più lati, a nord con residua proprietà Piani Arcangelo e Giovanni Antonio e Fiume Panaro; a sud con ragioni Guidi/Toni, ad ovest con ragioni Toni/Guidi, salvo se altri.

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare in piccola parte le opere di presa e captazione; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto, nonché aree di rispetto assoggettate a procedura di esproprio per l'occupazione, ed aree di rispetto assoggettate a procedura di esproprio per servitù permanente.

11) Piccolo ritaglio di terreno incolto ricoperto da rovi, anticamente destinato a passaggio a piedi per prelevare l'acqua dal Fiume, attualmente in disuso ed in parte occupato da recinzioni e briglie di protezione, con buona esposizione ad est.

Risulta identificato al N.C.T. del Comune di Pavullo nel Frignano, al foglio 60, mappale: 122 seminativo di classe 3; di are 00.77; R.D.€. = 0,19; R.A.€. = 0,20.

In ditta:

- Bronzini Adele, nata a Feltre il 18/11/1931, proprietà per 3/18;
- Cantoni Barbara, nata a Padova il 01/08/1962, proprietà per 2/18;
- Cantoni Giuliana, nata a Lama Mocogno il 14/08/1936, proprietà per 9/18;
- Cantoni Lilliana, nata a Bologna il 20/08/1958, proprietà per 2/18;
- Cantoni Roberta, nata a Padova il 18/08/1964, proprietà per 2/18;

Del predetto terreno una superficie pari a mq.6 sarà assoggettata a procedura di esproprio per l'acquisto;

- una superficie pari a mq.5 sarà assoggettata a procedura di esproprio per occupazione temporanea;

La porzione di terreno interessata dall'intervento confina:

- ad est Demanio Pubblico dello Stato, a nord con ragioni Guidi/Toni; a sud con ragioni Nobili/Preci, ad ovest con residue proprietà Bronzini/Cantoni, salvo se altri.

Detto appezzamento di terreno andrà ad ospitare una modestissima parte delle opere di presa e captazione; quindi sarà assoggettato a procedura di esproprio per l'acquisto, nonché aree di rispetto e viabilità assoggettate a procedura di esproprio per l'occupazione temporanea.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Dal punto di vista urbanistico tutti i terreni oggetto della presente perizia estimativa, per come si rileva dalla cartografica del P.R.G. Vigente nel Comune di Pavullo nel Frignano, ricadono in "Zona Agricola e Zona Agricola vincolata dal punto di vista paesaggistico, dal Vincolo di Tutela dei Laghi, Bacini e corsi d'acqua", normata dall'art.19.4 e art. 31 delle N.T.A. allegate alla Variante Specifica 2000 adottata con Delibera di C.C. n.67 del 29/06/2000; controdeduzioni con Delibera di C.C. n.24 del 08/03/2001, approvazione con Delibera di G.P. n.343 del 11/09/2001.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F. = SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Le aree interessate dalle opere di realizzazione dell'impianto risultano gravate da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 C. del D.Lgs. n.42/04 e smei.

Nel P.S.C. approvato con deliberazione di C.C. n.9 del 03/02/2011, elaborato ai sensi dell'art.32 della L.R. n.20/2000 e smei avente, ai sensi dell'art.20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n.15/2001, all'interno degli elaborati costitutivi il piano strutturale Comunale tutti i terreni oggetto della presente perizia estimativa interessati dalle opere di realizzazione dell'impianto risultano:

- Con riferimento allo schema di assetto strutturale ed ambiti normativi (Elaborato 1) i mappali oggetto di trattazione ricadono in "ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP".

- Con riferimento alle tutele e vincoli di natura storico culturale, ambientale e paesaggistica (Elaborato 2) i mappali di che trattasi ricadono in "ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP" ed all'interno dell'Unità di paesaggio n.3.

Tutti i terreni in oggetto sono assoggettati al vincolo Idrogeologico Forestale, regolamentato dall'art.19, comma 17.5 delle N.T.A. del P.R.G..

Le aree definite dalle particelle sopra riportata ricadono in zona "Agricola o Zona Agricola di Rispetto ambientale", così dette genericamente zone di tipo "E"; le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

Sono consentiti a mezzo di singole richieste di permesso di costruire:

- fabbricati per abitazioni rurali destinate esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale, fabbricati a servizio dell'agricoltura (edifici rurali per la conservazione delle attrezzature e dei prodotti agricoli), fabbricati per allevamento di animali (solo ampliamenti agli edifici esistenti); interventi produttivi nel verde agricolo: fabbricati destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di riserve naturali.

Le richieste di Permesso di Costruire dovranno essere corredate di autorizzazione paesaggistica da richiedersi presso la Sovrintendenza ai beni ambientali e culturali di Bologna.

5 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Particolare importanza assumeranno le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, la presenza o meno di edifici, sia ad uso abitativo che di servizio), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro possa incidere sul valore venale.

6 INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) e destinazione agricola di rispetto ambientale, i valori mediamente oscillano tra:

A) Terreni destinati a frutteto/seminativo arborato:

- Vmin €/Ha 18.500,00;

- Vmax €/Ha 28.500,00.

B) Terreni destinati a seminativo semplice/prato:

- Vmin €/Ha 6.500,00;

- Vmax €/Ha 13.000,00.

C) Terreni incolti:

- Vmin €/Ha 1.500,00;

- Vmax €/Ha 2.500,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi", "frutteti" e "incolti", distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 0,50 a 2/3 Ettari.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricadono i terreni in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una maggiore appetibilità dovuta alla vicinanza alla Strada provinciale Fondovalle Panaro, ma soprattutto dovuta all'influenza del progetto di realizzazione dell'impianto idroelettrico in corso di definizione.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccharini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO E VALUTAZIONE

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dei terreni in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza alla Strada Fondovalle Panaro;
- posizione del suolo;
- tipo di coltura su di esso praticata;
- maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo;
- disagi o eventuali benefici derivanti dalla realizzazione dell'impianto idroelettrico, dalle occupazioni permanenti e temporanee del suolo e di quant'altro possa incidere sul valore venale dei beni;

il sottoscritto procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei seguenti valori venali.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

TERRENI SUI QUALI SORGERA' L'IMPIANTO IDROELETTRICO E LE RELATIVE OPERE DI SERVIZIO

1) Terreno sul quale sorgerà l'impianto identificato al foglio 33, mappale 145.

Proprietà: Leonelli Ivo-Rapini Eleonora.

Area oggetto di acquisto Mq. 3175x€/mq.9,35 € 29.686,25

2) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (cabina elettrica, viabilità di cantiere e definitiva, occupazioni temporanee) identificato al foglio 33, mappale 146 parte.

Proprietà Leonelli Egle.

A) Area oggetto di acquisto Mq. 139x€/mq.9,35 € 1.299,65

B) Area interessata da occupazione temporanea Mq.792x€/mq.9,35 € 7.405,20

C) Area interessata da servitù permanente Mq. 353x€/mq.9,35 € 3.300,55

TOTALE **€ 12.005,40**

3) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto identificato al foglio 33, mappale 149 parte.

Proprietà Leonelli Ivo



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F. = SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

A) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 539x€/mq.9,35 € 5.039,65
B) Area interessata da servitù permanente Mq. 229x€/mq.9,35 € 2.141,15

TOTALE € **7.180,80**

4) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (viabilità esistente solo da sistemare) identificato al foglio 33, mappale 154 parte.
Proprietà Rapini Guerrino

A) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 61x€/mq.1,50 € 91,50
B) Area interessata da servitù permanente Mq. 28x€/mq.2,00 € 56,00

TOTALE € **147,50**

5) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesso all'impianto (opere di presa ed adduzione) identificato al foglio 60, mappale 19 parte.
Proprietà: Piani Arcangelo, Giovanni, Antonio, Lorenzo.

Area oggetto di acquisto Mq. 11x€/mq.3,00 € 33,00

6) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (opere di presa ed adduzione) identificato al foglio 60, mappale 20 parte.
Proprietà Piani Lorenzo e Sola Elvira.

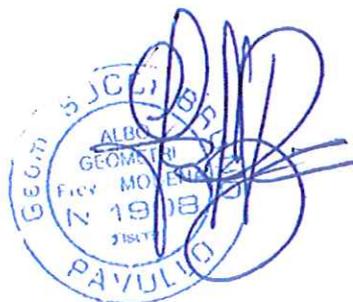
A) Area oggetto di acquisto Mq. 108x€/mq.3,00 € 324,00

TOTALE € **324,00**

7) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesso all'impianto (opere di presa ed adduzione) identificato al foglio 60, mappale 21 parte.
Proprietà: Toni Ivano e Guidi Graziella.

Area oggetto di acquisto Mq. 208x€/mq.5,00 € 1.040,00

8) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (viabilità di cantiere, viabilità definitiva ed area di rispetto) identificato al foglio 60, mappale 28 parte.
Proprietà Nobili Romano e Preci Giuliana.



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccharini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

A) Area oggetto di acquisto Mq. 48x€/mq.5,00	€.	240,00
B) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 254x€/mq.5,00	€.	1.270,00
C) Area interessata da servitù permanente Mq. 121x€/mq.5,00	€.	605,00

TOTALE €. **2.115,00**

9) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (viabilità di cantiere, viabilità definitiva ed area di rispetto) identificato al foglio 60, mappale 31 parte. Proprietà Nobili Romano e Preci Giuliana.

A) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 44x€/mq.3,50	€.	154,00
B) Area interessata da servitù permanente Mq. 30x€/mq.3,50	€.	105,00

TOTALE €. **259,00**

10) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (opere di presa ed adduzione) identificato al foglio 60, mappale 121 parte. Proprietà Piani Arcangelo, Giovanni e Antonio.

A) Area oggetto di acquisto Mq. 155x€/mq.3,00	€.	465,00
B) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 42x€/mq.3,00	€.	126,00
C) Area interessata da servitù permanente Mq. 31x€/mq.3,00	€.	93,00

TOTALE €. **684,00**

11) Porzione di terreno sul quale sorgeranno opere di servizio annesse all'impianto (opere di presa ed adduzione) identificato al foglio 60, mappale 122 parte. Proprietà Bronzini Adele, Cantoni Barbara, Giuliana, Liliana e Roberta.

A) Area oggetto di acquisto Mq. 6x€/mq.5,00	€.	30,00
B) Area interessata da occupazione temporanea Mq. 5x€/mq.3,00	€.	15,00

TOTALE €. **45,00**

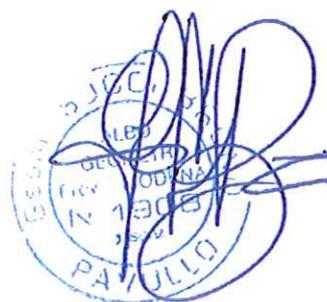


TABELLA CON RIFERIMENTI DI RESIDENZA E n. TELEFONICI DEI PROPRIETARI

N.	DITTA PROPRIETARIA	FOG.	MAPP.	COMUNE	INDIRIZZO PROPRIETA'	n. Tel
1	Leonelli Ivo Rapini Eleonora	33	145	Pavullo N.F.	Via Mulino delle Palette n.2 41026 Pavullo N.F. (Mo)	0536/22283
2	Leonelli Egle	33	146	Pavullo N.F.	Via Resistenza n.2 41054 Marano Sul Panaro	059/793491
3	Leonelli Ivo	33	149	Pavullo N.F.	Via Mulino delle Palette n.2 41026 Pavullo N.F. (Mo)	0536/22283
4	Rapini Guerrino	33	154	Pavullo N.F.	Via Giovanni XXIII n.12 41018 San Cesario S.P.(Mo)	059/930393
5	Piani Arcangelo Piani Giovanni, Antonio Piani Lorenzo	60	19	Pavullo N.F.	Piani Giovanni Via Manzoni n.243 41058 Vignola (Mo)	059/761382 328/7653566
6	Piani Lorenzo Sola Elvira	60	20	Pavullo N.F.	Polidori Antonio Via Fondovalle Panaro n. Località Ponte Samone 41026 Pavullo N.F.(Mo)	328/7653566
7	Toni Ivano Guidi Graziella	60	21	Pavullo N.F.	Via Fondovalle Panaro n.174 Località Ponte Samone 41026 Pavullo N.F.(Mo)	0536/48022
8	Nobili Romano Preci Giuliana	60	28	Pavullo N.F.	Via Fondovalle Panaro n.38 Frazione Castagneto 41026 Pavullo N.F.(Mo)	0536/48118 339/3466624
9	Nobili Romano Preci Giuliana	60	31	Pavullo N.F.	Via Fondovalle Panaro n.38 Frazione Castagneto 41026 Pavullo N.F.(Mo)	0536/48118 339/3466624
10	Piani Arcangelo Piani Giovanni Piani Antonio	60	121	Pavullo N.F.	Piani Giovanni Via Manzoni n.243 41058 Vignola (Mo)	059/761382 328/7653566
11	Bronzini Adele Cantoni Barbara Cantoni Giuliana Cantoni Liliana Cantoni Roberta	60	122	Pavullo N.F.	Galleria Porte Contarine n.4 35100 Padova (Pd) Via Giorgione n.8 35020 Albignasego (Pd) P.zza Cittadella n.23 41100 Modena (Mo) Via Martinelli n.193 41100 Modena (Mo) Via San Giovanni da Verdara n.43/2 35100 Padova (Pd)	Presso Studio Tecnico Geometra Italo Caselli Via Giardini Lama Mocogno Tel.0536/44148



STUDIO TECNICO

Geom. Bruno Succi

Topografia-Pratiche Catastali

Costruzioni Rurali, Civili e Industriali

Agrimensura-Amministrazione

Frazione Verica - Via Casa Zuccarini n.1

Pavullo N.F. (Mo) - tel e fax 0536/48254

C.F.= SCC BRN 63P01 G393N - P.IVA = 01824700361

E.mail: bruno.succi@tiscalinet.it

8 CONCLUSIONI

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto, al fine della determinazione del più probabile valore venale degli appezzamenti di terreno oggetto di procedura di esproprio per acquisto/occupazione temporanea/servitù permanente, nonché per la determinazione del corrispettivo per l'apposizione di servitù di elettrodotto coattivo inamovibile in cavo aereo.

Allegati:

Tavola 11.1 piano particellare ed esproprio in scala 1:1000 / 1:5000.

Pavullo nel Frignano li 18/12/2012

Il Tecnico
Geometra Bruno Succi

