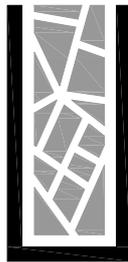


**PR FESR 2021-2027 - AZIONE 2.8.1: BANDO PER FAVORIRE LA
REALIZZAZIONE DI PISTE CICLABILI E PROGETTI DI MOBILITA'
DOLCE E CICLOPEDONALE (D.G.R. N. 658 DEL 27/04/2023)**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:



**ALEX
MASSARI**
architetto e
pianificatore
territoriale

Via Volta n° 10 - 29010 San Nicolò (PC)
Tel. 0523.769343 - 349 7775727
massari.alex@libero.it
Ordine degli Architetti di Piacenza n° 594
www.ubiurbs.com

S.I.C.I.S.

**Ing. Roberto Zermani Anguissola
Ing. Luca Zermani Anguissola**

Via Anguissola n° 37 - 29020 Travo (PC)
Tel. 0523.950251
info@studiozermani.it

Con la collaborazione di:

GIUSEPPE GREGORI
ARCHITETTO

Via Genocchi n° 8 - 29121 Piacenza
Ordine degli Architetti di Piacenza n° 741

Arch. Fabrizio Zambianchi

Via F. Grandi n° 45 - 29122 Piacenza
Ordine degli Architetti di Piacenza n° 763

TITOLO PROGETTO:

**POTENZIAMENTO DELLA RETE CICLABILE NEL
TERRITORIO COMUNALE**

FASE PROGETTUALE:

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED
ECONOMICA**

COMMITTENTE:

COMUNE DI ROTTOFRENO

Piazza Marconi n° 2 - 29010 Rottofreno (PC)

Sindaco: Paola Galvani

Assessore ai Lavori pubblici: Stefano Giorgi

Responsabile del Procedimento: geom. Luigi Bertoncini

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONI

Piano particellare di esproprio

Serie: A	Scala: -	Progettista: Arch. Alex Massari	Timbro e firma:
N°: R.05	Revisione: 00	Data: 25-07-2025	

Indice revisioni:

Rev.	Data	Aggiornamento	Redatto	Controllato
00	25-07-2025	emissione	A.M.	A.M.

Sommario

1. Premessa	2
2. Elenco dei proprietari ed estremi catastali delle aree oggetto di esproprio.....	2
3. Stima delle indennità	8

Allegato 1 - Quadro economico di indennizzo

Allegato 2 - Planimetria catastale in scala 1:1.000

Allegato 3 - Ispezione ipotecaria del foglio 16, mappale 184

1. Premessa

La presente relazione riguarda la documentazione tecnica relativa all'individuazione delle superfici soggette ad esproprio e ad occupazione temporanea per la realizzazione degli interventi di potenziamento della rete ciclabile nel territorio comunale di Rottofreno.

2. Elenco dei proprietari ed estremi catastali delle aree oggetto di esproprio

Di seguito si elencano i mappali catastali oggetto di esproprio:

DITTE PROPRIETARIE	Codice fiscale	Titolarità	DATI CATASTALI						
			CATASTO TERRENI				CATASTO FABBRICATI		
			foglio	mappale	qualità	classe	foglio	mappale	Sub.
IMMOBILIARE S.B. DI SCRIVANI LUCIANO E C. con sede in PIACENZA (PC)	00927130336	proprietà	17	60	Seminativo irriguo	2			
IMMOBILIARE S.B. DI SCRIVANI LUCIANO E C. con sede in PIACENZA (PC)	00927130336	proprietà	16	36	Seminativo irriguo	2			
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	43	Seminativo irriguo	2			
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	42	Seminativo irriguo arborato	2			
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	41	Seminativo irriguo	3			
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	39	Ente urbano	3	16	39	
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	37	Seminativo irriguo arborato	3			
FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	44	Seminativo irriguo arborato	3			
E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM)	5779711000	proprietà	16	141	Ente urbano	-	16	141	-
BALDINI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 09/06/1957	BLDGCR57H09H593K	proprietà 1/2	16	33	Seminativo irriguo	2			
BALDINI ROBERTA nata a PIACENZA (PC) il 08/12/1963	BLDRRT63T48G535W	proprietà 1/2							

Comune di Rottofreno (PC)
Potenziamento della rete ciclabile nel territorio comunale
Piano particellare di esproprio

SPA DELTA SAN NICOLO con sede in MILANO		proprietà	16	145	Seminativo irriguo arborato	3			
BARABASCHI COSTRUZIONI S.R.L con sede in PODENZANO (PC)	01024250332	proprietà	16	184	Prato irriguo	2			
IMMOBILIARE FAMGRO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC)	01345560336	proprietà	16	183	Prato irriguo / Seminativo				
ISTITUTO DELLE ORSOLINE DI MARIA IMMACOLATA IN PIACENZA con sede in PIACENZA (PC)	00150420339	proprietà	16	75	Seminativo arborato	3			
CRISTELLA PETROLI S.R.L. con sede in CORTEMAGGIORE (PC)	01583110331	proprietà	16	714	ENTE URBANO		16	714	5
L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	709	Seminativo irriguo arborato	3			
L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	708	Seminativo irriguo arborato	3			
L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	688	Seminativo irriguo arborato	3			
L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	205	Ente urbano		16	205	4
CAPRA GIULIANA nata a SAN GIORGIO PIACENTINO (PC) il 04/05/1938	CPRGLN38E44H887J	proprietà	16	682	Seminativo irriguo arborato	3			
LIDL ITALIA S.R.L. con sede in ARCOLE (VR)	02275030233	proprietà	16	690	Ente urbano		16	690	
BRAVI PATRIZIA nata a PIACENZA (PC) il 15/04/1953	BRVPRZ53D55G535V	usufrutto	16	644	Seminativo irriguo	3			
FRAPPOLI ISABELLA nata a PIACENZA (PC) il 15/09/1975	FRPSLL75P55G535O	nuda proprietà							
BRAVI PATRIZIA nata a PIACENZA (PC) il 15/04/1953	BRVPRZ53D55G535V	usufrutto	16	31	Ente urbano		16	31	3
FRAPPOLI ISABELLA nata a PIACENZA (PC) il 15/09/1975	FRPSLL75P55G535O	nuda proprietà							
PERETTI LAURA nata a PIACENZA (PC) il 03/03/1968	PRTLRA68C43G535X	proprietà per l'area	16	701	Seminativo irriguo	3			
JUWI DEVELOPMENT 14 S.R.L. con sede in TAVAGNACCO (UD)	04860430232	proprietà superficiaria							
PERETTI LAURA nata a PIACENZA (PC) il 03/03/1968	PRTLRA68C43G535X	proprietà per l'area	16	26	Seminativo irriguo	3			
JUWI DEVELOPMENT 14 S.R.L. con sede in TAVAGNACCO (UD)	04860430232	proprietà superficiaria							
BRAMIERI CARNI S.R.L. con sede in ROTTOFRENO (PC)	00919470336	proprietà	16	138	Ente urbano		16	138	-

GHIGINI ANDREA nato a PIACENZA (PC) il 22/01/1970	GHGNDR70A22G535E	proprietà	16	672	Seminativo irriguo	3			
GHIGINI ANDREA nato a PIACENZA (PC) il 22/01/1970	GHGNDR70A22G535E	proprietà	26	852	Seminativo irriguo	3			
MASSARI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 21/09/1941	MSSGCR41P21H593X	proprietà	26	34	Seminativo irriguo	3			
TRAVERSA MARIA nata a SAREZZANO (AL) il 19/09/1917	TRVMRA17P59I432S	proprietà 1/2	26	849	Ente urbano		26	849	-
LEPRE FRANCA nata a VOGHERA (PV) il 13/12/1951	LPRFNC51T53M109X	proprietà 1/2							
TRAVERSA MARIA nata a SAREZZANO (AL) il 19/09/1917	TRVMRA17P59I432S	proprietà 1/2	26	33	Ente urbano		26	33	-
LEPRE FRANCA nata a VOGHERA (PV) il 13/12/1951	LPRFNC51T53M109X	proprietà 1/2							
TRAVERSA MARIA nata a SAREZZANO (AL) il 19/09/1917	TRVMRA17P59I432S	nuda proprietà 1/2	26	29	Seminativo	2			
LEPRE FRANCA nata a VOGHERA (PV) il 13/12/1951	LPRFNC51T53M109X	nuda proprietà 1/2							
BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 1/2	26	17	Seminativo irriguo	2			
BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 1/4							
BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 1/4							
BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 1/2	26	851	Ente urbano		26	851	-
BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 1/4							
BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 1/4							
COSTA FRANCO nato a PIOZZANO (PC) il 30/12/1959	CSTFNC59T30G696T	proprietà 1/2	16	115	Seminativo irriguo	2			
FORNAROLI MARZIA nata a ROTTOFRENO (PC) il 31/03/1960	FRNMRZ60C71H593C	proprietà 1/2							
GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà	26	840	Seminativo irriguo	2			
GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà 1/2	26	841	Seminativo irriguo	2			
GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà 1/2							
GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà	25	53	Seminativo irriguo	2			
GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà	25	54	Seminativo irriguo	2			
GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà 1/2	25	137	Ente urbano		25	137	-

GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà 1/2							
CENTENASSO SOCIETA' AGRICOLA con sede in CALENDASCO (PC)	01521990331	proprietà	25	37	Seminativo irriguo	2			
CENTENASSO SOCIETA' AGRICOLA con sede in CALENDASCO (PC)	01521990331	proprietà	25	38	Bosco Ceduo	U			
BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	24	32	Seminativo irriguo	2			
BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48							
BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 9/48							
BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8							
BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8							
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	31	Seminativo irriguo	1			
BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3							
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3							
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto							
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3							
BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3	24	30	Seminativo irriguo	1			
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3							
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto							
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3							
BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3							
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3	24	29	Seminativo irriguo	1			
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto							
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3							
BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3							
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3							
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto	24	46	Prato irriguo	1			
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3							

BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3							
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3							
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto							
BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	47	Incolto produttivo	U			
BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3							
TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3							
ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto							
BARBIERI ENRICA nata a ROTTOFRENO (PC) il 19/09/1944	BRBNRC44P59H593O	proprietà 1/2	21	57	Seminativo irriguo	3			
BARBIERI PAOLO nato a PIACENZA (PC) il 10/06/1953	BRBPLA53H10G535C	proprietà 1/2							
BARBIERI ENRICA nata a ROTTOFRENO (PC) il 19/09/1944	BRBNRC44P59H593O	proprietà 1/2	21	432	Seminativo irriguo	2			
BARBIERI PAOLO nato a PIACENZA (PC) il 10/06/1953	BRBPLA53H10G535C	proprietà 1/2							
ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO PIACENZA-BOBBIO con sede in PIACENZA (PC)	00906050331	proprietà	21	58	Seminativo	2			

A livello progettuale, vengono previste alcune soluzioni alternative, che se perseguite interesserebbero i seguenti mappali catastali aggiuntivi:

VIGNATI STEFANO nato a PIACENZA (PC) il 02/09/1973	VGNSFN73P02G535N	proprietà	27	1	Seminativo irriguo	3			
VIGNATI STEFANO nato a PIACENZA (PC) il 02/09/1973	VGNSFN73P02G535N	proprietà	27	2	Seminativo irriguo arborato	3			
VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	78	Particella divisa in porzioni				
VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	80	Prato irriguo	2			
VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	6	Prato	U			
VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	61	Prato	U			

MASSARI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 21/09/1941	MSSGCR41P21H593X	proprietà	27	60	Seminativo irriguo arborato	3			
MASSARI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 21/09/1941	MSSGCR41P21H593X	proprietà	27	10	Particella divisa in porzioni				
BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	27	4	Seminativo irriguo	3			
BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48							
BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 9/48							
BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8							
BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8							
BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	27	11	Seminativo irriguo	3			
BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48							
BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 9/48							
BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8							
BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8							

L'ipotesi progettuale alternativa determina la eliminazione dall'elenco delle aree soggette ad esproprio dei seguenti mappali:

- Foglio 25, mappale 53
- Foglio 26, mappale 115
- Foglio 26, mappale 840
- Foglio 26, mappale 841

3. Stima delle indennità

Indennità di base per esproprio (D.P.R. 327/2001, art. 40, comma 1)

Terreni agricoli

Per la determinazione degli indennizzi di esproprio dovuti ai proprietari, si è provveduto alla stima economica basata sul “più probabile valore di mercato”, così come indicato dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011. Al fine di determinare la stima del valore di mercato dei beni espropriati si è fatto riferimento al “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Piacenza - anno 2024” (ultimo disponibile) dell’Osservatorio dei Valori dei terreni Agricoli (OVA), che fornisce per ogni Comune della Provincia e in base alle qualità di coltura praticate, valori di mercato attendibili e in linea con le effettive transazioni riscontrabili sul mercato.

A riscontro dei dati riportati dal bollettino si è provveduto ad una indagine conoscitiva di mercato presso operatori economici di zona e presso le associazioni di categoria.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alla media dei valori indicati dal listino OVA per le colture seminativo irriguo e bosco ceduo ai quali sono stati successivamente applicati i relativi coefficienti di riduzione del valore massimo anch’essi definiti dalle specifiche tabelle OVA.

I valori ottenuti vengono di seguito espressi:

SEMINATIVO IRRIGUO

Osservatorio dei Valori Agricoli – Comune di Rottofreno (PC)

- valore minimo €/ha 42.000
- valore massimo €/ha 67.000

Coefficienti di riduzione del valore massimo		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima 1 Buona 0,95 Discreta 0,90	Pianeggiante 1 Acclive 0,975 Mediocre 0,95	Buono 1 Sufficiente 0,975 Insufficiente 0,95
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare 1 Normale 0,975 Penalizzante 0,95	Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Medio appezzamento 1 Piccolo appezzamento 0,95 Grande appezzamento 0,90

Tutti i terreni con qualità seminativo irriguo che compongono l’area oggetto d’intervento, sono caratterizzati da buona fertilità, giacitura pianeggiante, accesso buono, forma regolare, ubicazione normale e medio appezzamento. Pertanto ne consegue:

Valore seminativo irriguo = 67.000 x 0,95 x 1 x 1 x 1 x 0,95 x 1 = 60.468 €/ha = **6,05 €/mq**

BOSCO CEDUO

Osservatorio dei Valori Agricoli – Comune di Rottofreno (PC)

- valore minimo €/ha 1.400
- valore massimo €/ha 5.000

Coefficienti di riduzione del valore massimo		
Accesso	Ubicazione	Età
Buono 1 Sufficiente 0,975 Insufficiente 0,95	Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	1/3 dal taglio 1 Tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,925 Oltre 2/3 dal taglio 0,85
Qualità essenze	Conduzione	Giacitura
Ricerca 1 Ordinaria 0,95 Scarsa 0,90	Governati 1 Degradati 0,60	Pianeggiante-poco acclive 1 Acclive 0,90 Mediocre 0,80 Molto acclive 0,70

Il terreno con qualità bosco ceduo all'interno dell'area oggetto d'intervento, risulta caratterizzato da accesso buono, ubicazione normale, 1/3 dal taglio, qualità ordinaria, governato e giacitura pianeggiante o poco acclive. Ne consegue che:

Valore bosco ceduo = 5.000 x 1 x 0,95 x 1 x 0,95 x 1 x 1 = 4.513 €/ha = **0,45 €/mq**

Terreni non agricoli

Le aree interessate dalla procedura di esproprio riguardano anche terreni non agricoli, talvolta appartenenti a tessuti produttivi. Tali aree si distinguono nelle seguenti categorie:

- strada di nuova realizzazione;
- strada;
- parcheggio;
- area verde;
- area incolta;
- canale.

STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE / STRADA / PARCHEGGIO

Per la determinazione degli indennizzi di esproprio di porzioni di aree ad uso viabilità privata di pertinenza a fabbricati oppure parcheggi privati, e catastalmente censite quali enti urbani, si è provveduto alla stima economica basata sul "più probabile valore di mercato" equiparando tutte le suddette porzioni di aree a superfici destinate a parcheggio pubblico, facendo riferimento alla stima effettuata dal Comune di Rottofreno per il calcolo dei corrispettivi unitari per la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, tra cui i parcheggi pubblici. Nello specifico, riferendosi alla tabella di dettaglio

dei costi delle lavorazioni inerenti alla trasformazione di aree in parcheggio pubblico, è stato possibile definirne il “più probabile valore di mercato”.

Di seguito viene riportata la tabella di stima dei costi redatta dal Comune di Rottofreno:

COSTO TEORICO INTERVENTO DI FORMAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO			
N°	Voci di computo	Incidenza (%)	Costo parametrico (€/mq)
1	Pulizia generale delle aree con rimozione di manufatti, vegetazione, impianti ed ogni altro onere accessorio.	2,43%	1,50
2	Scavo di sbancamento per la formazione di sede stradale o per l'insediamento di opere d'arte, eseguito con mezzi meccanici.	9,51%	5,86
3	Formazione di rilevato stradale con materiale ghiaioso e/o sabbioso.	14,78%	9,11
4	Massicciata in misto granulare stabilizzato su fondazione predisposta.	15,05%	9,27
5	Fornitura e posa tubazioni in PVC rigido poste in opera per condotte di scarico acque piovane, compreso lo scavo, il sottofondo, il rinfianco in cls ed il rinterro	2,57%	1,58
6	Fornitura e posa pozzetti in cemento prefabbricati, dimensioni cm. 60 x 60 x 90, compreso lo scavo, il sottofondo e il rinfianco in cls, il rinterro ed il coperchio in ghisa.	2,82%	1,74
7	Fornitura e posa pozzetti in cemento prefabbricati per ispezione, dimensioni cm. 100 x 100 x 90, compreso lo scavo, il sottofondo e il rinfianco in cls, il rinterro ed il coperchio in ghisa.	0,57%	0,35
8	Fornitura e posa pali per pubblica illuminazione con plafoniera a diodi LED, compresa fornitura e posa di plinti per pali, scavi, posa polifore, rinterri e cablaggi.	14,05%	8,65
9	Cordonatura eseguita con elementi in cls prefabbricato retti o curvi della sezione di centimetri 12/15 x 25, posti in opera su fondazione in cls, compreso lo scavo ed il rinfianco ed oneri per fondazione.	2,83%	1,74
10	Strato di collegamento (binder) e di finitura a tappeto composto da aggregato grosso e fine miscelato con bitume a caldo, dato in opera con vibrofinitrice	33,43%	20,60
11	Fornitura e posa segnaletica stradale verticale e formazione segnaletica stradale orizzontale a norma C.d.S.	1,95%	1,20
TOTALE OPERE		100,00%	61,62

Pertanto, per le strade di nuova realizzazione, interessanti esclusivamente la proprietà di L.P.R. S.R.L. nell'ambito di un intervento in fase di realizzazione per l'ampliamento dello stabilimento produttivo, in seguito al Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. 24/2017, il valore che viene preso come riferimento equivale al 100% della suddetta stima, ossia **61,62 €/mq**.

Con riferimento invece alle strade esistenti e a i parcheggi, si effettua una valutazione specifica riferita al valore di ricostruzione vetustato. Di conseguenza, partendo dal suddetto valore, si applica un abbattimento per vetustà stimato in ragione percentuale del 30%, per cui si ha:

Valore aree per strade e parcheggi: $61,62 \times 70\% = 43,13 \text{ €/mq}$

AREA VERDE

Per la determinazione degli indennizzi di esproprio di porzioni di aree verdi e catastalmente censite quali enti urbani, si è provveduto alla stima economica basata sul “più probabile valore di mercato” facendo riferimento alla stima effettuata dal Comune di Rottofreno per il calcolo dei corrispettivi unitari per la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, tra cui le aree verdi pubbliche. Nello specifico, riferendosi alla tabella di dettaglio dei costi delle lavorazioni inerenti alla trasformazione di aree verdi pubbliche, è stato possibile definirne il “più probabile valore di mercato”.

Di seguito viene riportata la tabella di stima dei costi redatta dal Comune di Rottofreno:

COSTO TEORICO INTERVENTO DI FORMAZIONE AREA VERDE PUBBLICA ATTREZZATA			
N°	Voci di computo	Incidenza (%)	Costo parametrico (€/mq)
1	Pulizia generale delle aree con rimozione di manufatti, vegetazione, impianti ed ogni altro onere accessorio.	5,75%	1,50
2	Aratura meccanica, profondità 30/40 cm, con sminuzzamento ed erpicatura.	6,13%	1,60
3	Stesa e modellazione meccanica terra di coltivo compresa la fornitura della terra.	11,54%	3,01
4	Realizzazione di impianto di irrigazione automatizzato e temporizzato, compresi scavi, fornitura tubazioni ed ugelli, posa pozzetti e centralina di controllo.	26,84%	7,00
5	Posa pavimentazione autobloccante tipo normale, data in opera previa formazione sottofondo e stesura di sabbioncino per formazione piani.	18,66%	4,87
6	Messa a dimora di essenze arboree in zolla, compresa la posa di tutori.	24,15%	6,30
7	Messa a dimora di arbusti in varietà, compresa la posa di teli pacciamenti e di ammendanti per la preparazione del terreno.	1,38%	0,36
8	Formazione di prato con semina di miscuglio di sementi certificate.	5,54%	1,45
TOTALE OPERE		100,00%	26,08

Con riferimento alle aree verdi oggetto di esproprio, si effettua una valutazione specifica riferita al valore di ricostruzione vetustato. Di conseguenza, partendo dal suddetto valore, si applica un abbattimento per vetustà stimato in ragione percentuale del 30%, per cui si ha:

Valore aree verdi: $26,08 \times 70\% = 18,26 \text{ €/mq}$

AREA INCOLTA

L'esproprio interessa aree in prossimità della recinzione che delimita le aree di pertinenza di insediamenti produttivi. Tale recinzione non risulta interessata dai lavori di realizzazione della pista ciclopedonale in argomento. Di fatto l'area espropriata è rappresentata da una porzione dei terreni che costeggiano la strada pubblica o i canali a lato strada.

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

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

La pista ciclopedonale di cui si tratta interessa i terreni di pertinenza di fabbricati produttivi, esterni alla recinzione che delimita l'insediamento.

A tal fine, si è ritenuto corretto applicare l'aliquota del 2% (in coerenza con il DPR 138/1998) del valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferito ai capannoni industriali in stato conservativo Normale.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: ROTTOFRENO

Fascia/zona: Suburbana/SAN%20NICOLÒ

Codice zona: E1

Microzona: 3

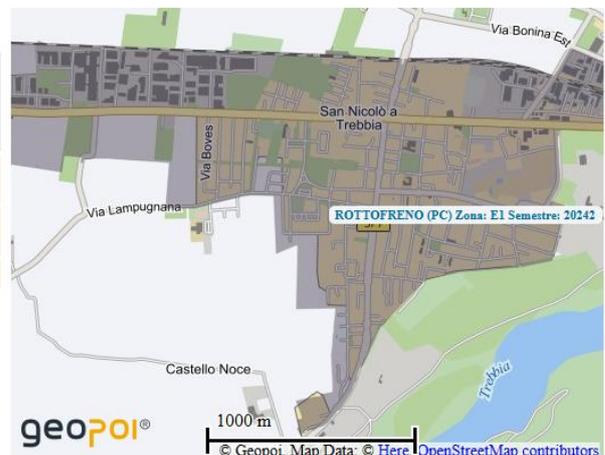
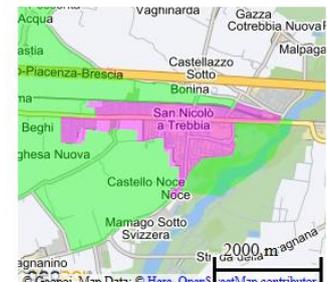
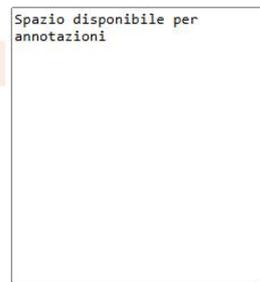
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	500	L	1,5	2,1	L
Capannoni tipici	Normale	400	600	L	1,7	2,5	L
Laboratori	Normale	480	700	L	2	2,9	L

Stampa

Legenda



Pertanto, in applicazione del criterio descritto, si determina il valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferito ai capannoni industriali in stato conservativo Normale pari a 425 €/mq [(350 €/mq + 500 €/mq) : 2] a cui si applica l'aliquota del 2%, pertanto si ha:

Valore area incolta = 425 x 2% = **8,50 €/mq**

Il medesimo valore viene preso come riferimento per stimare l'area incolta di pertinenza di un'area di deposito della ghiaia, recintata da una rete metallica, per cui l'intervento prevede la rimozione e l'arretramento di tale rete perimetrale, al fine di creare lo spazio per la pista ciclopedonale.

CANALE

L'esproprio interessa aree in prossimità di strade configuranti canali, insistenti su terreni non agricoli relativi ad insediamenti produttivi o residenziali. Al fine di avere una uniformità di stima, considerando che le aree interessate da canali sono per la maggior parte interne ai terreni agricoli, per i quali è stato applicato il valore del seminativo irriguo, anche per i canali insistenti su terreni non agricoli è stata omogeneizzata la stima, prendendo quindi come riferimento il valore venale del seminativo irriguo pari a **6,05 €/mq**.

Indennità aggiuntive per esproprio (D.P.R. 327/2001, art. 40, comma 4)

Le indennità aggiuntive previste dalla normativa fanno riferimento ai valori riportati dalla Tabella Provinciale dei Valori Agricoli Medi riferita all'anno 2025, tenendo conto del Comune Censuario, Regione Agraria e coltura praticata. Di seguito si riportano i valori:

- seminativo irriguo di pianura = **5,85 €/mq**
- bosco ceduo governato = **0,40 €/mq**

Indennità per servitù (D.P.R. 327/2001, art. 44, comma 1)

Considerando la tipologia dell'intervento non sono previste indennità per l'assoggettamento a servitù.

Indennità per occupazione temporanea (D.P.R. 327/2001, art. 50, comma 1)

Considerando la tipologia dell'intervento, nelle planimetrie di cui all'Allegato 2 al presente documento vengono individuate le seguenti aree da occupare temporaneamente per la realizzazione dei lavori, equivalenti nella quasi totalità dei casi ad una fascia di ampiezza pari a 3,00 m oltre il limite di esproprio. Il sistema di calcolo dell'indennità dovuta per l'occupazione temporanea è fissato dall'art. 50 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, il quale dispone che *"nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario un'indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area, e per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua"*. Considerando un'occupazione temporanea delle aree sopra descritte per una durata pari a 90 giorni (3 mesi), si può applicare la seguente formula:

Indennità per occupazione temporanea = $\{ [(I_b + I_a) : 12] : 12 \} \times 3$

dove

I_b = Indennità di base per esproprio (€/mq)

I_a = Indennità aggiuntiva per esproprio (€/mq)

Per quanto non espressamente descritto nel presente elaborato e per una migliore comprensione delle aree oggetto di esproprio e di occupazione temporanea, si rimanda alle tavole grafiche di cui all'Allegato 2 al presente documento.

Allegato 1

Quadro economico di indennizzo

ELENCO DITTE DELLE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

N.	DITTE PROPRIETARIE	Codice fiscale	Titolarità	DATI CATASTALI						Note	Destinazione urbanistica PUG	Coltura effettivamente praticata o stato dei luoghi (con riferimento alla sola parte da acquisire)	ESPROPRIO					OCCUPAZIONE TEMPORANEA			INDENNITA' TOTALE	
				CATASTO TERRENI				CATASTO FABBRICATI					AREE SOGGETTA AD ESPROPRIO	INDENNITA' BASE DI ESPROPRIO		INDENNITA' AGGIUNTIVA PER ESPROPRIO (VAM)		AREE SOGGETTA A OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (3 MESI)			
				foglio	mappale	qualità	classe	foglio	mappale					Sub.	Superficie (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Quota Indennità (€)		Valore agricolo medio (€/mq)	Quota Indennità aggiuntiva (€)		Superficie (mq)
1	IMMOBILIARE S.B. DI SCRIVANI LUCIANO E C. con sede in PIACENZA (PC)	00927130336	proprietà	17	60	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	943	6,05	€ 5.705,15	€ 5,85	€ 5.516,55	443	€ 0,25	€ 109,83	11.331,53 €
2	IMMOBILIARE S.B. DI SCRIVANI LUCIANO E C. con sede in PIACENZA (PC)	00927130336	proprietà	16	36	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	97	6,05	€ 586,85	€ 5,85	€ 567,45	43	€ 0,25	€ 10,66	1.164,96 €
3	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	43	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	735	6,05	€ 4.446,75	€ 5,85	€ 4.299,75	302	€ 0,25	€ 74,87	8.821,37 €
4	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	42	Seminativo irriguo arborato	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	518	6,05	€ 3.133,90	€ 5,85	€ 3.030,30	216	€ 0,25	€ 53,55	6.217,75 €
5	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	41	Seminativo irriguo	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	530	6,05	€ 3.206,50	€ 5,85	€ 3.100,50	240	€ 0,25	€ 59,50	6.366,50 €
6	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	39	Ente urbano	3	16	39		Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	6	6,05	€ 36,30						36,30 €
6	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	37	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	243	6,05	€ 1.470,15						1.470,15 €
7	FANTONI NILLA nata a Castell'Arquato (PC) il 14/02/1931	FNTNLL31B54C145F	proprietà	16	44	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	188	6,05	€ 1.137,40						1.137,40 €
8	E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM)	5779711000	proprietà	16	141	Ente urbano	-	16	141	-	Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	8	6,05	€ 48,40						48,40 €
9	BALDINI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 09/06/1957	BLDGCR57H09H593K	proprietà 1/2	16	33	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Incolto	534	6,05	€ 3.230,70			1478	€ 0,13	€ 186,29	3.416,99 €
	BALDINI ROBERTA nata a PIACENZA (PC) il 08/12/1963	BLDRRT63T48G535W	proprietà 1/2																			
10	SPA DELTA SAN NICOLÒ con sede in MILANO		proprietà	16	145	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Incolto	1161	6,05	€ 7.024,05						7.024,05 €
11	BARABASCHI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in PODENZANO (PC)	01024250332	proprietà	16	184	Prato irriguo	2				Intero mappale da cedere gratuitamente	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Area incolta	850								- €
12	IMMOBILIARE FAMGRO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC)	01345560336	proprietà	16	183	Prato irriguo / Seminativo					Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Area incolta	326	8,50	€ 2.771,00			398	€ 0,18	€ 70,48	2.841,48 €
13	ISTITUTO DELLE ORSOLINE DI MARIA IMMACOLATA IN PIACENZA con sede in PIACENZA (PC)	00150420339	proprietà	16	75	Seminativo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	16	6,05	€ 96,80						96,80 €
14	CRISTELLA PETROLI S.R.L. con sede in CORTEMAGGIORE (PC)	01583110331	proprietà	16	714	ENTE URBANO		16	714	5	Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali	Strada	282	43,13	€ 12.162,66						15.029,48 €
												Area verde	157	18,26	€ 2.866,82							
												Area incolta	10	8,50	€ 85,00							
15	L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	709	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali - Procedimenti Unici art. 53 L.R. 24/2017	Canale	15	6,05	€ 90,75						1.059,75 €
												Area incolta	114	8,50	€ 969,00							
16	L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	708	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali - Procedimenti Unici art. 53 L.R. 24/2017	Canale	284	6,05	€ 1.718,20						13.543,30 €
												Area incolta	630	8,50	€ 5.355,00							
												Strada di nuova realizzazione	105	61,62	€ 6.470,10							

ELENCO DITTE DELLE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

N.	DITTE PROPRIETARIE	Codice fiscale	Titolarità	DATI CATASTALI						Note	Destinazione urbanistica PUG	Coltura effettivamente praticata o stato dei luoghi (con riferimento alla sola parte da acquisire)	ESPROPRIO					OCCUPAZIONE TEMPORANEA			INDENNITA' TOTALE	
				CATASTO TERRENI				CATASTO FABBRICATI					AREE SOGGETTA AD ESPROPRIO	INDENNITA' BASE DI ESPROPRIO		INDENNITA' AGGIUNTIVA PER ESPROPRIO (VAM)		AREE SOGGETTA A OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (3 MESI)			
				foglio	mappale	qualità	classe	foglio	mappale					Sub.	Superficie (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Quota Indennità (€)		Valore agricolo medio (€/mq)	Quota Indennità aggiuntiva (€)		Superficie (mq)
32	BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 1/2	26	17	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	170	6,05	€ 1.028,50	€ 5,85	€ 994,50	121	€ 0,25	€ 30,00	2.053,00 €
	BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 1/4																			
	BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNG30E70D555E	proprietà 1/4																			
33	BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 1/2	26	851	Ente urbano		26	851	-	Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	10	6,05	€ 60,50	€ 5,85	€ 58,50	9	€ 0,25	€ 2,23	121,23 €
	BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 1/4																			
	BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNG30E70D555E	proprietà 1/4																			
34	COSTA FRANCO nato a PIOZZANO (PC) il 30/12/1959	CSTFNC59T30G696T	proprietà 1/2	16	115	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Incolto	34	6,05	€ 205,70						205,70 €
	FORNAROLI MARZIA nata a ROTTOFRENO (PC) il 31/03/1960	FRNMRZ60C71H593C	proprietà 1/2																			
35	GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà	26	840	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1225	6,05	€ 7.411,25	€ 5,85	€ 7.166,25	553	€ 0,25	€ 137,10	14.714,60 €
36	GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà 1/2	26	841	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Strada carraia	92	6,05	€ 556,60	€ 5,85	€ 538,20				1.094,80 €
	GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà 1/2																			
37	GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà	25	53	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1189	6,05	€ 7.193,45	€ 5,85	€ 6.955,65	549	€ 0,25	€ 136,11	14.285,21 €
38	GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà	25	54	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	550	6,05	€ 3.327,50	€ 5,85	€ 3.217,50	310	€ 0,25	€ 76,85	6.621,85 €
39	GABELLI ERICA nata a ROMA (RM) il 27/04/1949	GBLRCE49D67H501K	proprietà 1/2	25	137	Ente urbano		25	137	-	Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	32	6,05	€ 193,60	€ 5,85	€ 187,20				380,80 €
	GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà 1/2																			
40	CENTENASSO SOCIETA' AGRICOLA con sede in CALEDASCO (PC)	01521990331	proprietà	25	37	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1245	6,05	€ 7.532,25	€ 5,85	€ 7.283,25	767	€ 0,25	€ 190,15	15.005,65 €
41	CENTENASSO SOCIETA' AGRICOLA con sede in CALEDASCO (PC)	01521990331	proprietà	25	38	Bosco Ceduo	U				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Bosco	33	0,45	€ 14,85	€ 0,40	€ 13,20	17	€ 0,02	€ 0,30	28,35 €
42	BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	24	32	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	586	6,05	€ 3.545,30	€ 5,85	€ 3.428,10	342	€ 0,25	€ 84,79	7.058,19 €
	BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48																			
	BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNG30E70D555E	proprietà 9/48																			
	BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8																			
	BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8																			
43	BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	31	Seminativo irriguo	1				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	913	6,05	€ 5.523,65	€ 5,85	€ 5.341,05	497	€ 0,25	€ 123,21	10.987,91 €
	BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3																			
	TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3																			
	ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto																			
44	BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	30	Seminativo irriguo	1				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	257	6,05	€ 1.554,85	€ 5,85	€ 1.503,45	33	€ 0,25	€ 8,18	3.066,48 €
	BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3																			
	TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3																			
	ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto																			

ELENCO DITTE DELLE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

N.	DITTE PROPRIETARIE	Codice fiscale	Titolarità	DATI CATASTALI							Note	Destinazione urbanistica PUG	Coltura effettivamente praticata o stato dei luoghi (con riferimento alla sola parte da acquisire)	ESPROPRIO					OCCUPAZIONE TEMPORANEA			INDENNITA' TOTALE	
				CATASTO TERRENI				CATASTO FABBRICATI						AREE SOGGETTA AD ESPROPRIO	INDENNITA' BASE DI ESPROPRIO		INDENNITA' AGGIUNTIVA PER ESPROPRIO (VAM)		AREE SOGGETTA A OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (3 MESI)			
				foglio	mappale	qualità	classe	foglio	mappale	Sub.					Superficie (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Quota Indennità (€)	Valore agricolo medio (€/mq)		Quota Indennità aggiuntiva (€)	Superficie (mq)		Valore unitario (€/mq)
45	BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	29	Seminativo irriguo	1				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	187	6,05	€ 766,70	€ 5,85	€ 1.093,95					1.860,65 €
	BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3																				
	TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3																				
	ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto																				
46	BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	46	Prato irriguo	1				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Incolto	195	6,05	€ 799,50	€ 5,85	€ 1.140,75	208	€ 0,25	€ 51,57	1.991,82 €	
	BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3																				
	TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3																				
	ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto																				
47	BAROCELLI SCHIANCHI GIUSEPPE nato a PIACENZA (PC) il 27/11/1977	BRCGPP77S24G535Y	nuda proprietà 1/3	24	47	Incolto produttivo	U				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Incolto	33	6,05	€ 135,30	€ 5,85	€ 193,05	33	€ 0,25	€ 8,18	336,53 €	
	BAROCELLI SCHIANCHI YUNG nato in REPUBBLICA DI COREA (EE) il 05/03/1975	BRCYNG75C05Z213U	nuda proprietà 1/3																				
	TRIMARCHI EDOARDO GIUSEPPE nato a CODOGNO (LO) il 12/01/2002	TRMDDG02A12C816I	nuda proprietà 1/3																				
	ZUCCA MARIA nata a PIACENZA (PC) il 05/08/1938	ZCCMRA38M45G535F	usufrutto																				
48	BARBIERI ENRICA nata a ROTTOFRENO (PC) il 19/09/1944	BRBNRC44P59H593O	proprietà 1/2	21	57	Seminativo irriguo	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	866	6,05	€ 5.239,30	€ 5,85	€ 5.066,10	313	€ 0,25	€ 77,60	10.383,00 €	
	BARBIERI PAOLO nato a PIACENZA (PC) il 10/06/1953	BRBPLA53H10G535C	proprietà 1/2																				
49	BARBIERI ENRICA nata a ROTTOFRENO (PC) il 19/09/1944	BRBNRC44P59H593O	proprietà 1/2	21	432	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1950	6,05	€ 11.797,50	€ 5,85	€ 11.407,50	687	€ 0,25	€ 170,32	23.375,32 €	
	BARBIERI PAOLO nato a PIACENZA (PC) il 10/06/1953	BRBPLA53H10G535C	proprietà 1/2																				
50	ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO PIACENZA-BOBBIO con sede in PIACENZA (PC)	00906050331	proprietà	21	58	Seminativo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	943	6,05	€ 5.705,15	€ 5,85	€ 5.516,55	382	€ 0,25	€ 94,70	11.316,40 €	
													25.435,00		184.456,38		86.429,40	11.062,00		2.235,65	273.036,43		

IPOTESI PROGETTUALE ALTERNATIVA - FOGLIO 16

13	ISTITUTO DELLE ORSOLINE DI MARIA IMMACOLATA IN PIACENZA con sede in PIACENZA (PC)	00150420339	proprietà	16	75	Seminativo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Canale	16	6,05	€ 96,80						96,80 €
													Area incolta	39	8,50	€ 331,50						331,50 €
14	CRISTELLA PETROLI S.R.L. con sede in CORTEMAGGIORE (PC)	01583110331	proprietà	16	714	ENTE URBANO		16	714	5	Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali	Area incolta	220	8,50	€ 1.870,00						1.870,00 €
15	L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	709	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali - Procedimenti Unici art. 53 L.R. 24/2017	Canale	15	6,05	€ 90,75						2.011,75 €
													Area incolta	226	8,50	€ 1.921,00						
16	L.P.R. S.R.L. con sede in AGAZZANO (PC)	00270530330	proprietà	16	708	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali - Procedimenti Unici art. 53 L.R. 24/2017	Area incolta	399	8,50	€ 3.391,50						3.391,50 €
													915,00		7.701,55		0,00	0,00		0,00	7.701,55	

ELENCO DITTE DELLE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

N.	DITTE PROPRIETARIE	Codice fiscale	Titolarità	DATI CATASTALI							Note	Destinazione urbanistica PUG	Coltura effettivamente praticata o stato dei luoghi (con riferimento alla sola parte da acquisire)	ESPROPRIO					OCCUPAZIONE TEMPORANEA			INDENNITA' TOTALE
				CATASTO TERRENI				CATASTO FABBRICATI						AREE SOGGETTA AD ESPROPRIO	INDENNITA' BASE DI ESPROPRIO		INDENNITA' AGGIUNTIVA PER ESPROPRIO (VAM)		AREE SOGGETTA A OCCUPAZIONE TEMPORANEA	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (3 MESI)		
				foglio	mappale	qualità	classe	foglio	mappale	Sub.					Superficie (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Quota Indennità (€)	Valore agricolo medio (€/mq)		Quota Indennità aggiuntiva (€)	Superficie (mq)	

IPOTESI PROGETTUALE ALTERNATIVA - FOGLI 25, 27

38	GABELLI MARIA SOFIA nata a ROMA (RM) il 04/08/1954	GBLMSF54M44H501N	proprietà	25	54	Seminativo irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	297	6,05	€ 1.796,85	€ 5,85	€ 1.737,45	173	€ 0,25	€ 42,89	3.577,19 €
51	VIGNATI STEFANO nato a PIACENZA (PC) il 02/09/1973	VGNSFN73P02G535N	proprietà	27	1	Seminativo irriguo	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1071	6,05	€ 6.479,55	€ 5,85	€ 6.265,35	676	€ 0,25	€ 167,59	12.912,49 €
52	VIGNATI STEFANO nato a PIACENZA (PC) il 02/09/1973	VGNSFN73P02G535N	proprietà	27	2	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	38	6,05	€ 229,90	€ 5,85	€ 222,30	16	€ 0,25	€ 3,97	456,17 €
53	VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	78	Particella divisa in porzioni					Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Strada carraia	12	6,05	€ 72,60	€ 5,85	€ 70,20				142,80 €
54	VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	80	Prato irriguo	2				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	188	6,05	€ 1.137,40	€ 5,85	€ 1.099,80	86	€ 0,25	€ 21,32	2.258,52 €
49	VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	6	Prato	U				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	121	6,05	€ 732,05	€ 5,85	€ 707,85	93	€ 0,25	€ 23,06	1.462,96 €
55	VANZINI GABRIELE nato a PIACENZA (PC) il 09/02/1969	VNZGRL69B09G535V	proprietà	27	61	Prato	U				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	144	6,05	€ 871,20	€ 5,85	€ 842,40	98	€ 0,25	€ 24,30	1.737,90 €
56	MASSARI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 21/09/1941	MSSGCR41P21H593X	proprietà	27	60	Seminativo irriguo arborato	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	387	6,05	€ 2.341,35	€ 5,85	€ 2.263,95	217	€ 0,25	€ 53,80	4.659,10 €
57	MASSARI GIANCARLO nato a ROTTOFRENO (PC) il 21/09/1941	MSSGCR41P21H593X	proprietà	27	10	Particella divisa in porzioni					Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	295	6,05	€ 1.784,75	€ 5,85	€ 1.725,75	116	€ 0,25	€ 28,76	3.539,26 €
58	BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	27	4	Seminativo irriguo	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	159	6,05	€ 961,95	€ 5,85	€ 930,15	123	€ 0,25	€ 30,49	1.922,59 €
	BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48																			
	BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 9/48																			
	BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8																			
	BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8																			
59	BOCCIARELLI PIETRO nato a FERRIERE (PC) il 28/11/1944	BCCPTR44S28D555D	proprietà 18/48	27	11	Seminativo irriguo	3				Parte da frazionare	TERRITORIO RURALE: Paesaggio locale ad alta vocazione produttiva	Seminativo irriguo	1082	6,05	€ 6.546,10	€ 5,85	€ 6.329,70	467	€ 0,25	€ 115,78	12.991,58 €
	BOCCIARELLI GIOVANNI nato a PIACENZA (PC) il 15/09/1961	BCCGNN61P15G535K	proprietà 9/48																			
	BERNARDI ANGELA nata a FERRIERE (PC) il 30/05/1930	BRNNGL30E70D555E	proprietà 9/48																			
	BOCCIARELLI ANTONIETTA nata a PIACENZA (PC) il 05/04/1951	BCCNNT51D45G535C	proprietà 1/8																			
	BOCCIARELLI EMILIO nato a FERRIERE (PC) il 30/10/1953	BCCMLE53R30D555L	proprietà 1/8																			
													3.497,00		21.156,85		20.457,45	1.892,00		469,06	42.083,36	

L'ipotesi progettuale alternativa determina la eliminazione dall'elenco delle aree soggette ad esproprio dei seguenti mappali:
 Foglio 25, mappale 53
 Foglio 26, mappale 115
 Foglio 26, mappale 840
 Foglio 26, mappale 841

Allegato 2

Planimetria catastale in scala 1:1.000

Aree oggetto di esproprio

-  Seminativo irriguo
-  Bosco ceduo
-  Strada / Parcheggio
-  Strada di nuova realizzazione
-  Area verde
-  Area incolta
-  Canale

Altre aree

-  Aree da cedere gratuitamente al Comune (vedi Allegato 3)
-  Aree oggetto di occupazione temporanea

Foglio 17

FOGLIO

FOGLIO 18



60

STRADA

626 477 482 481 481+ 514+ 893 893+ 576 537+ 536 577 1029 1719 1720 1721 1722 1628 1628+ 1058 1058+ 1059 1059+ 1648 1648+ 1057+ 1057 1626 1626+ 1060 1060+ 1061 1061+ 1635 1635 1032 1032+ 1012+ 1012 1033 1033+ 1011+ 1011 1034 1034+ 1035+ 1010 1009+ 1010 1009 1637 1637 1638 1638+ 1745 1035 1010 1009 992 991 1640 1640+ 1639 1639 1649+ 1649+ 1634 1634+ 1634 1708+ 1708 1735 1736 1014+ 1014 1650+ 1650 1732 1733 1734 1737

Foglio 16



Foglio 16

21

80

94

44

DI



643



41

37

LAMPUGNANA

39+

696+

39

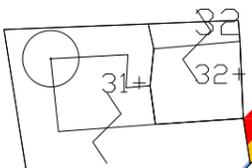
696

39+

39+

29

644



32

31+

32+

666

Foglio 16

153

STATALE

93

STRADA 10

PADANA

92

STRADA

145

709

714

714+

713

183

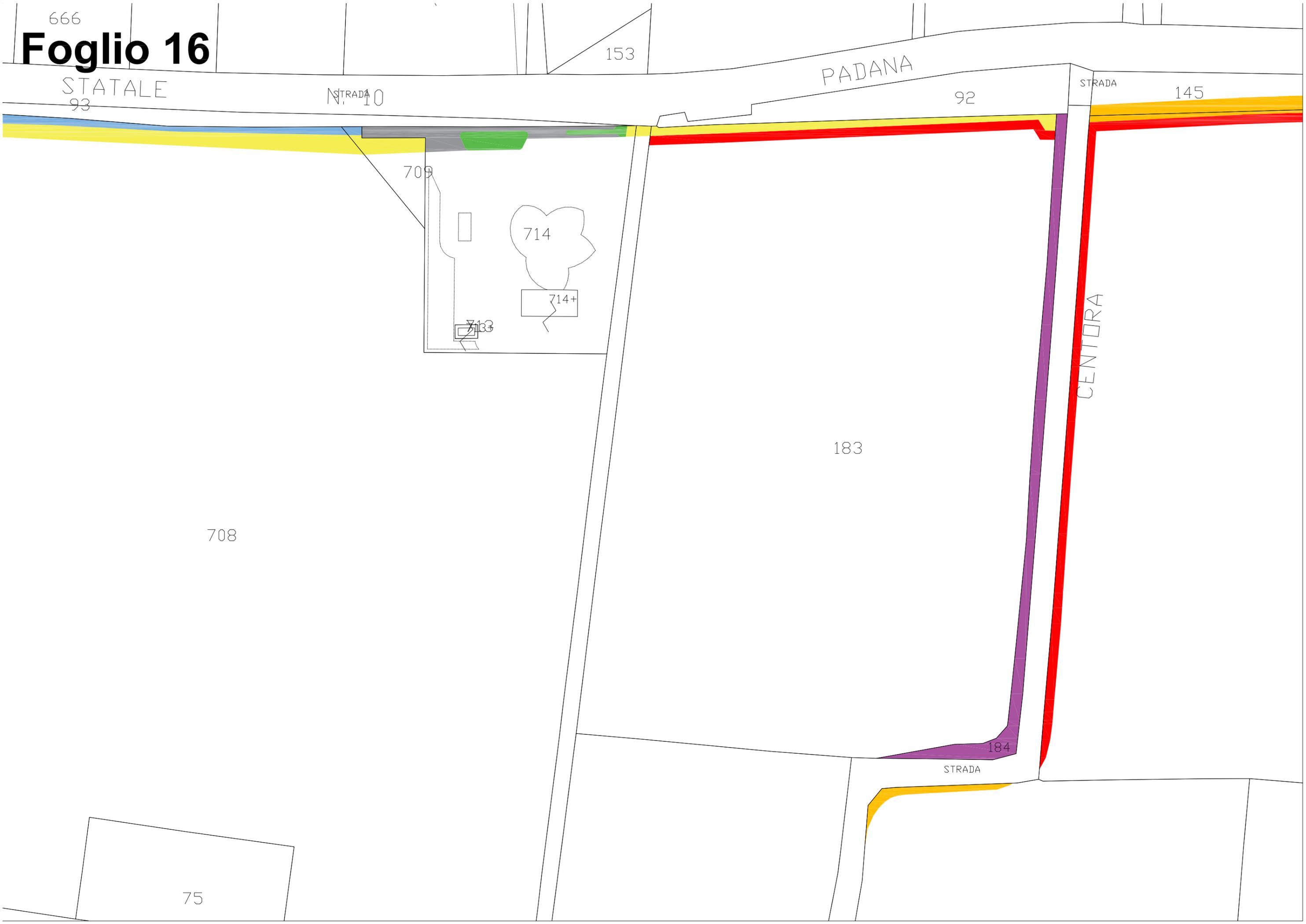
708

CENTORA

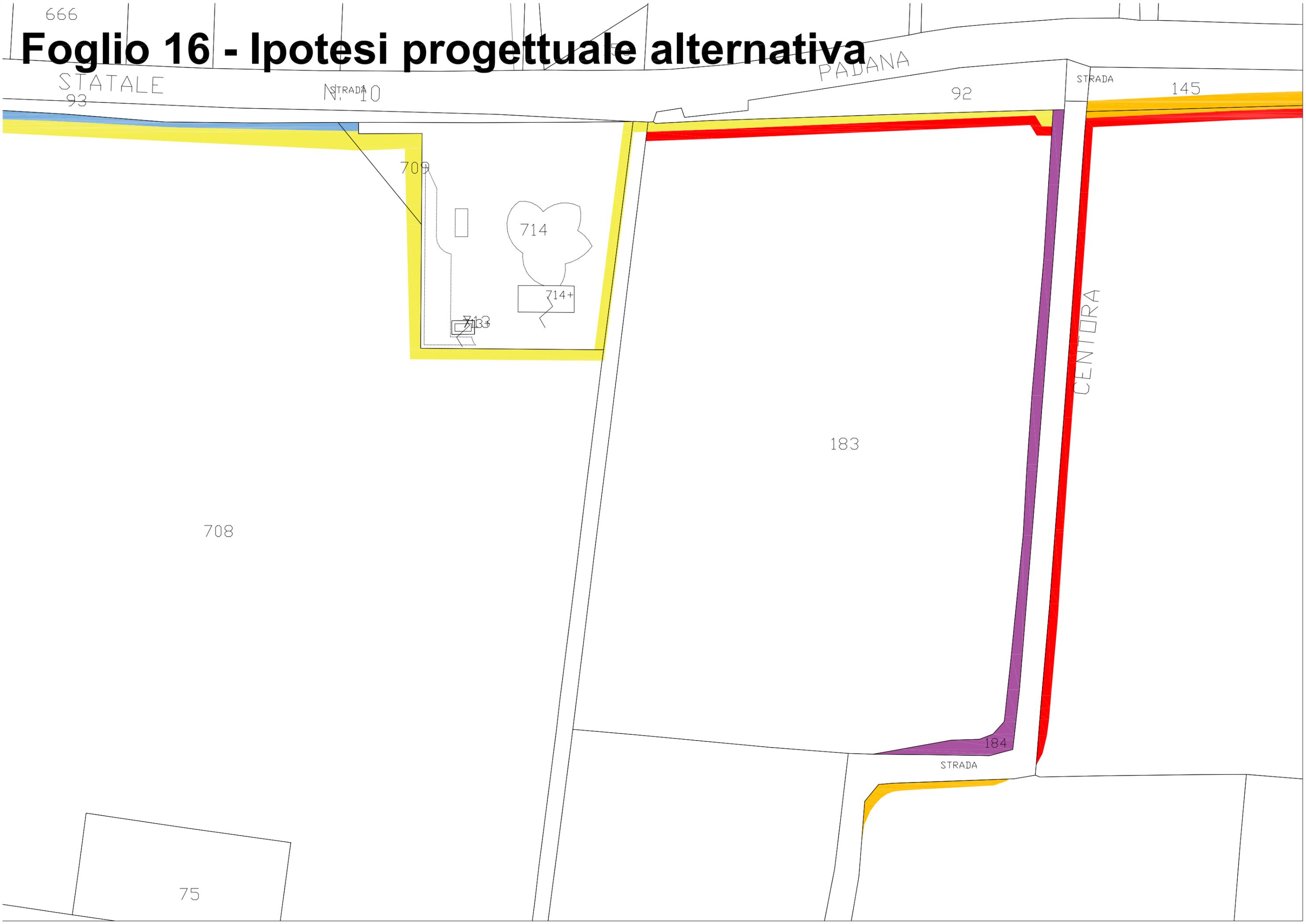
184

STRADA

75



Foglio 16 - Ipotesi progettuale alternativa



666

STATALE
93

STRADA
N. 10

PADANA

92

STRADA

145

709

714

714+

713

183

708

184

STRADA

CENTORA

75

Foglio 16

67

DANA

INFERIORE

92

STRADA

145

CENTORA

CA' DEL CORVO

691+

682

690

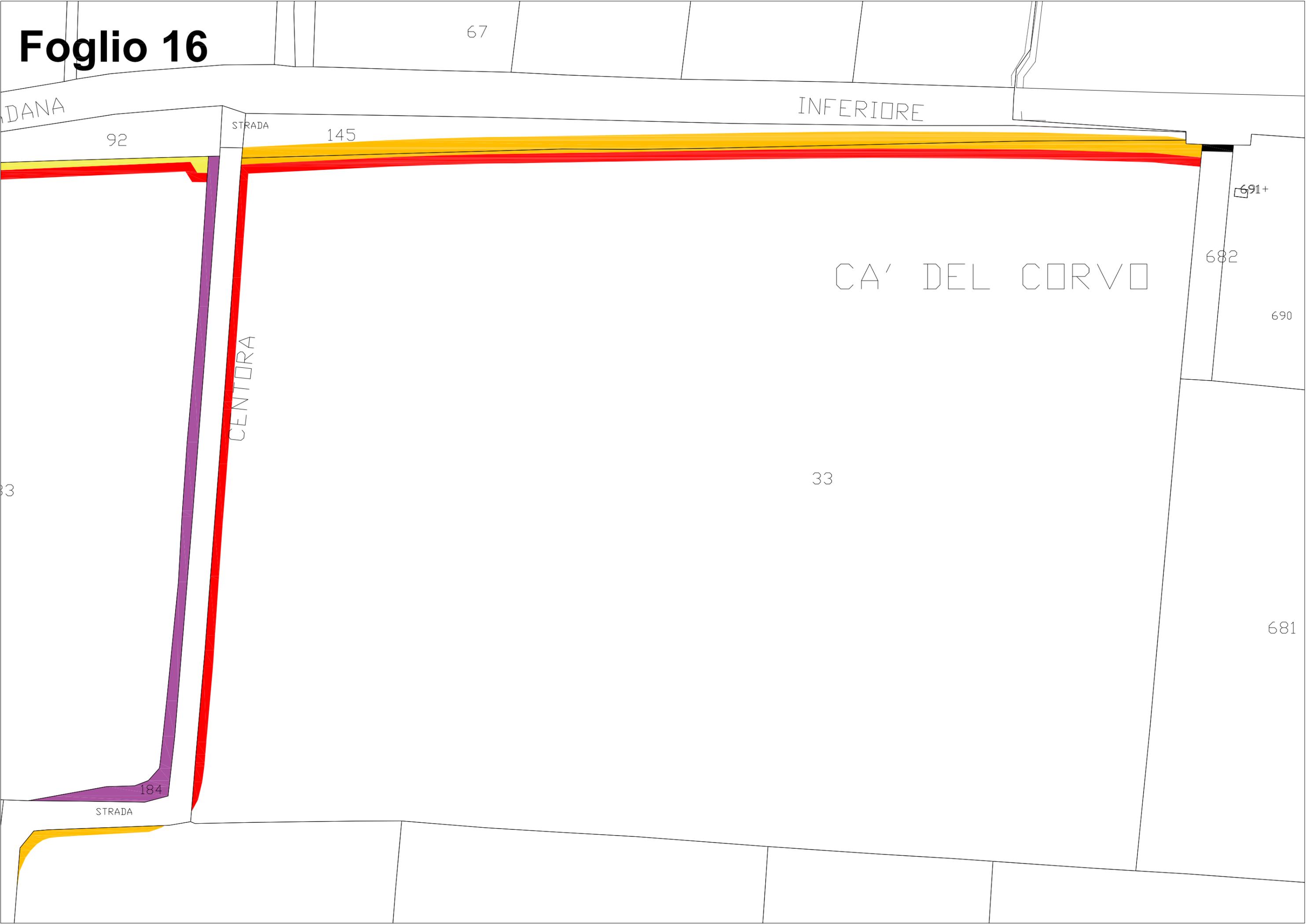
33

681

184

STRADA

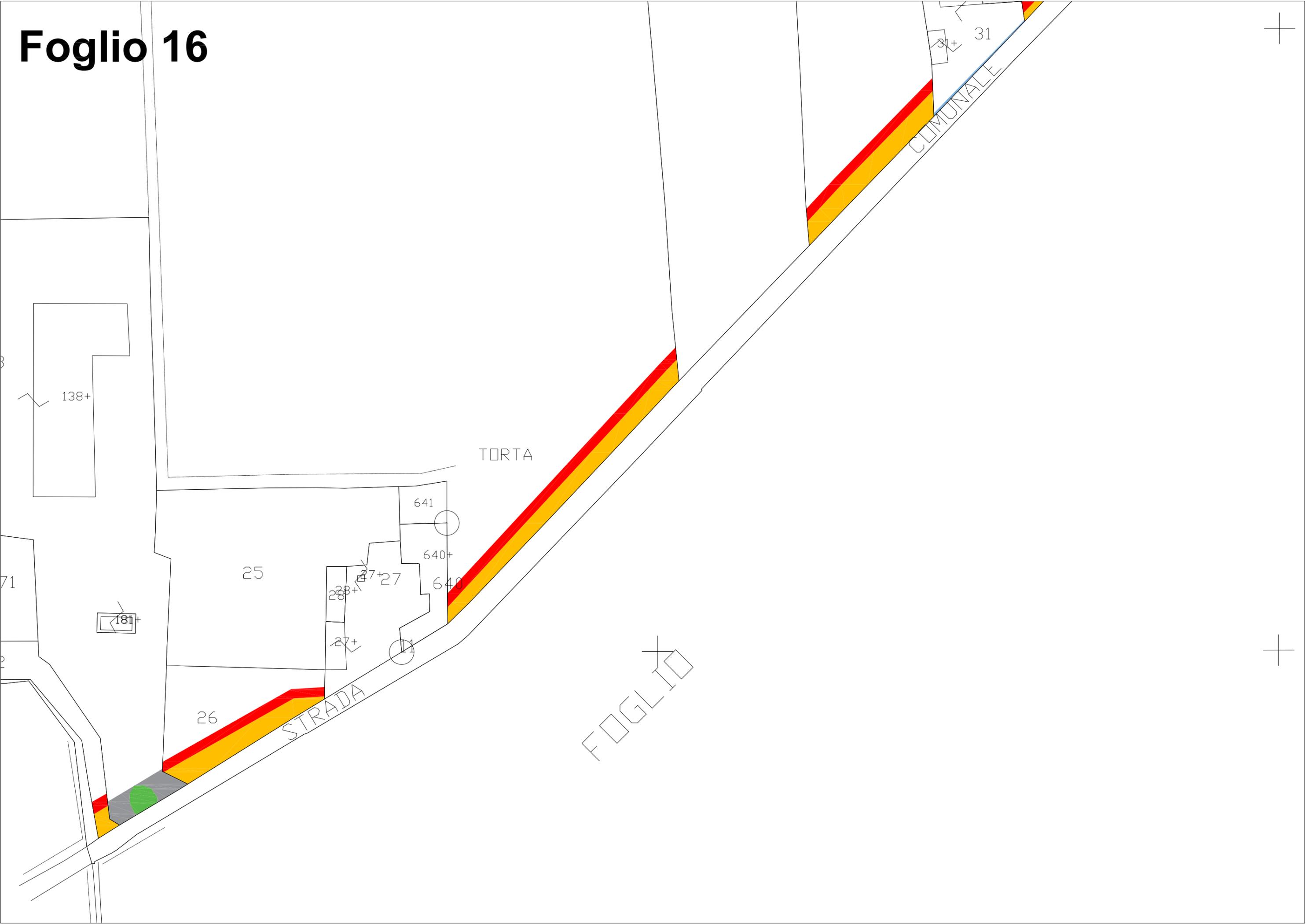
33



Foglio 16



Foglio 16





31

34

852

VIGNAZZA

849+

849+

849+

849+

849

33+

33

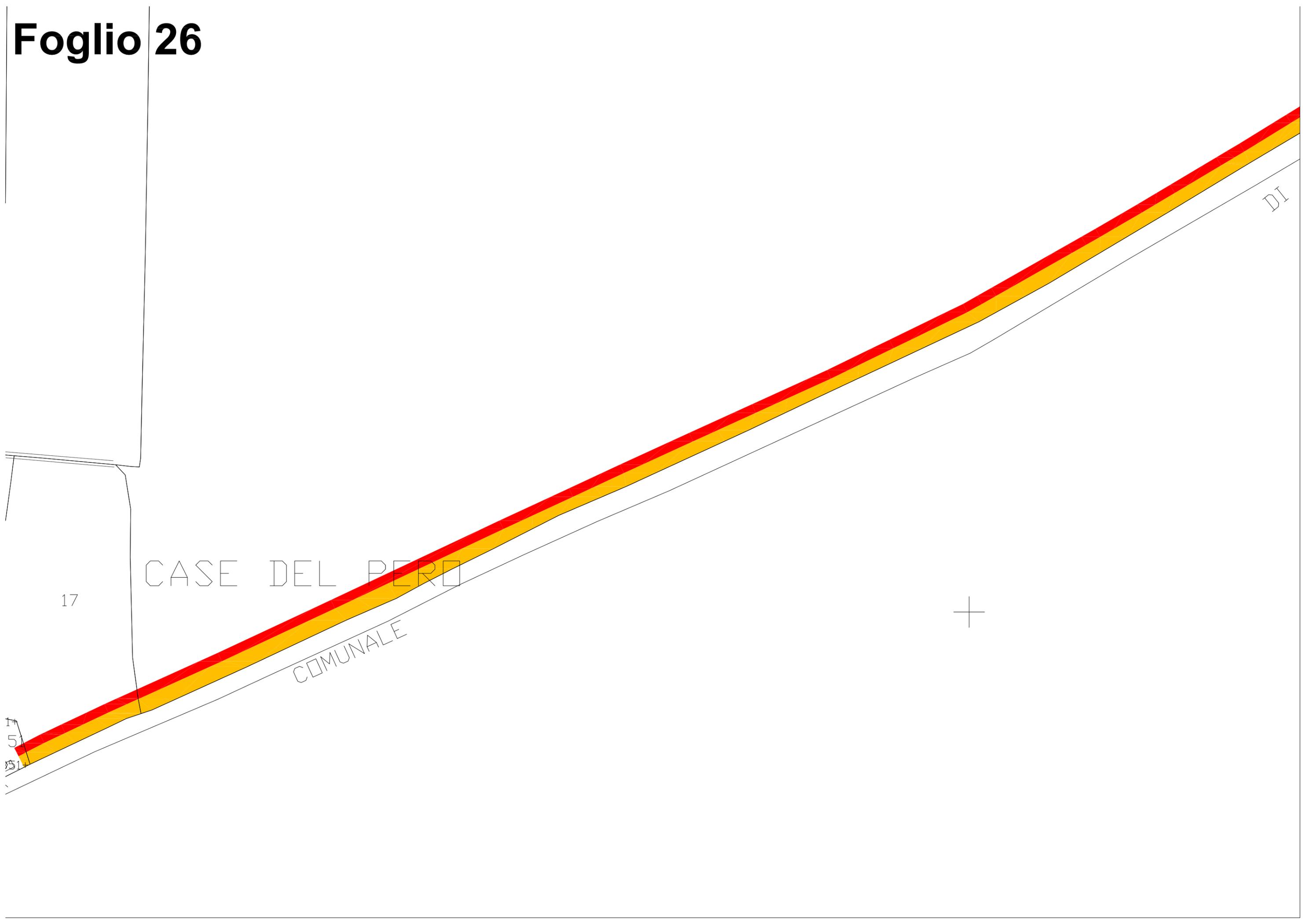


27

DI

CENTORA

E



17

CASE DEL PERO

COMUNALE



DI

5
51

Foglio 26



X = -30000
Y = +5400

FOGLIO





COMUNALE

CENTURA

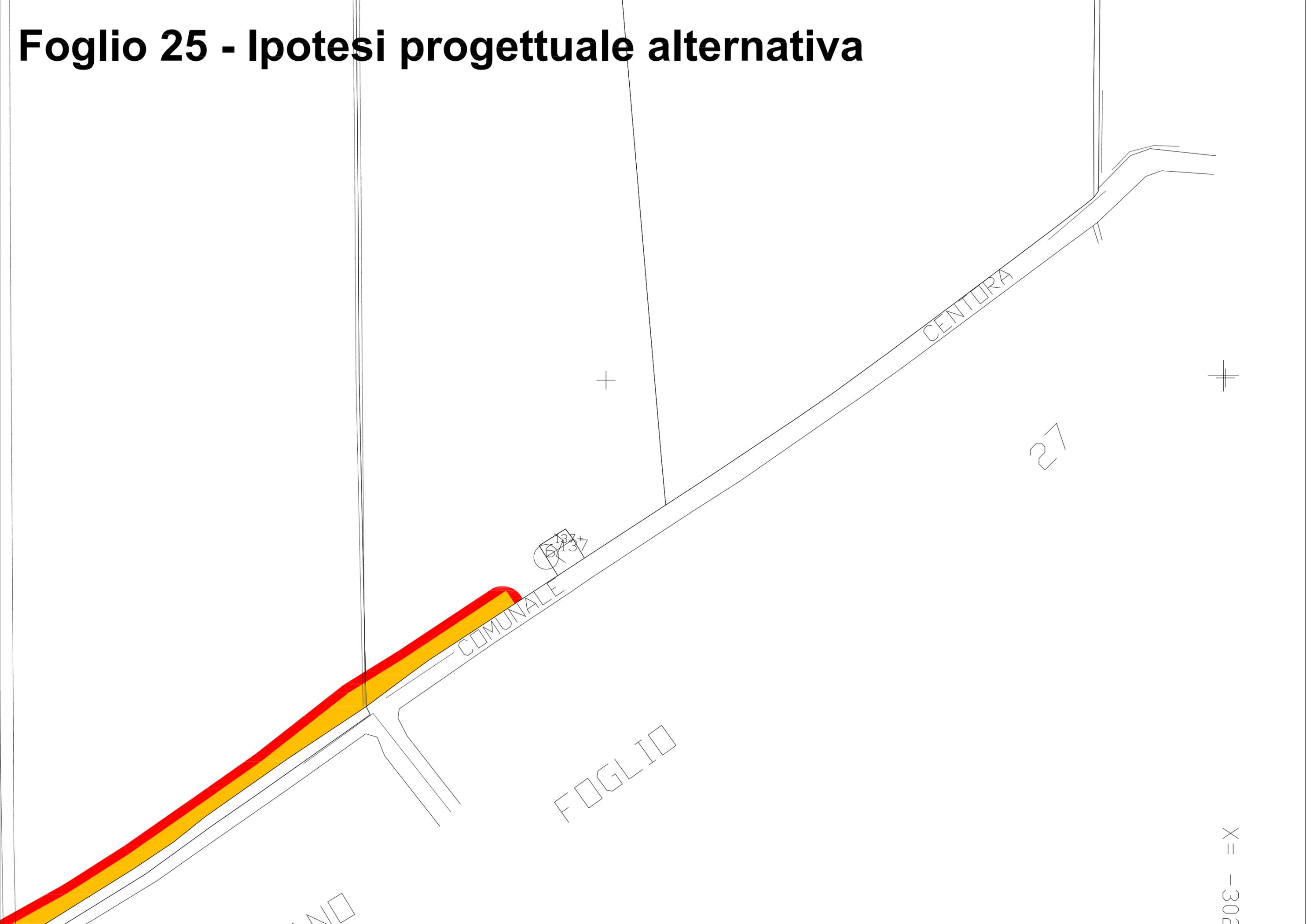
137

Foglio

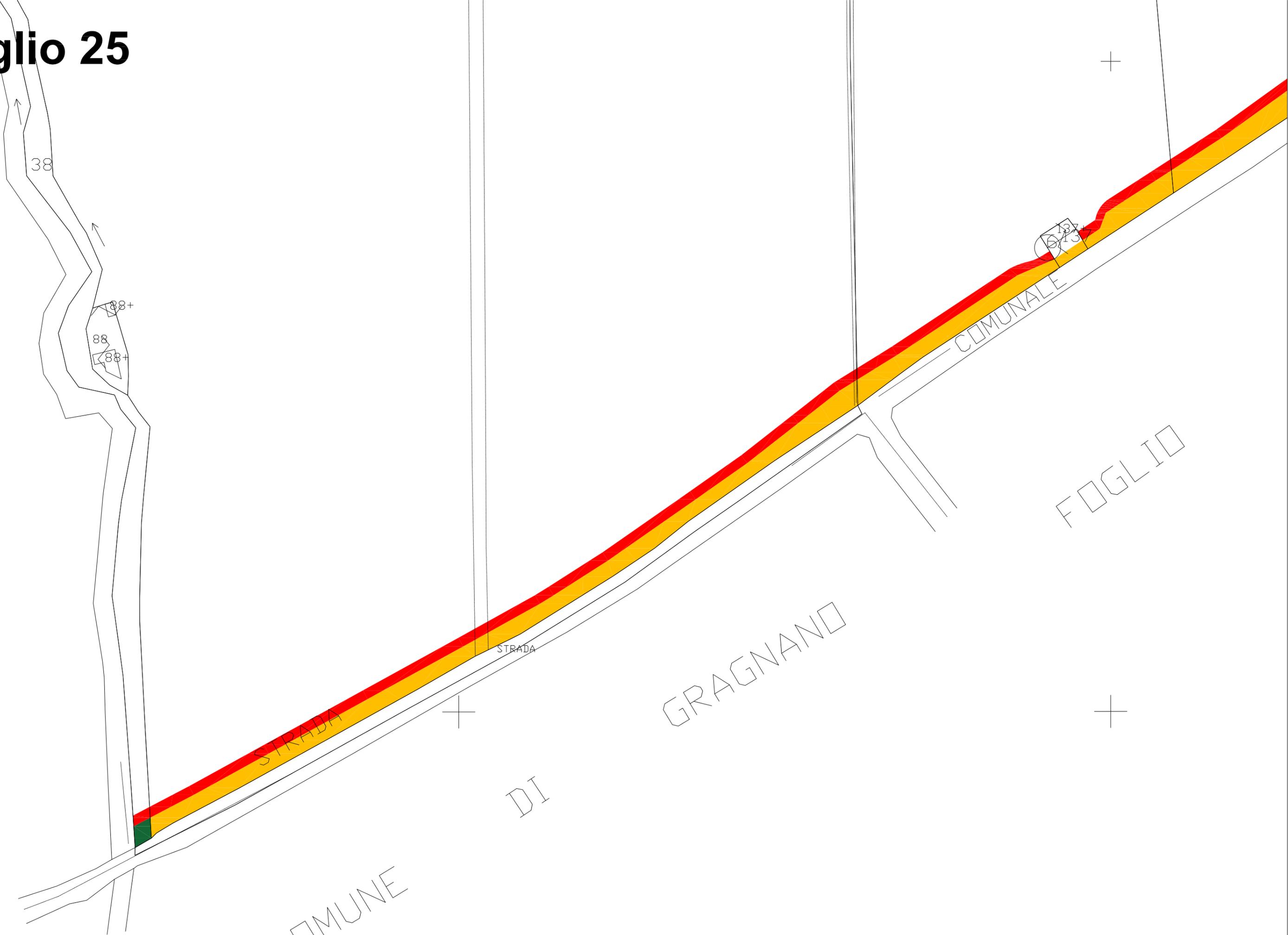
27

X = -302

Foglio 25 - Ipotesi progettuale alternativa



Foglio 25



38

88+
88
88+

STRADA

STRADA

COMUNE

DI

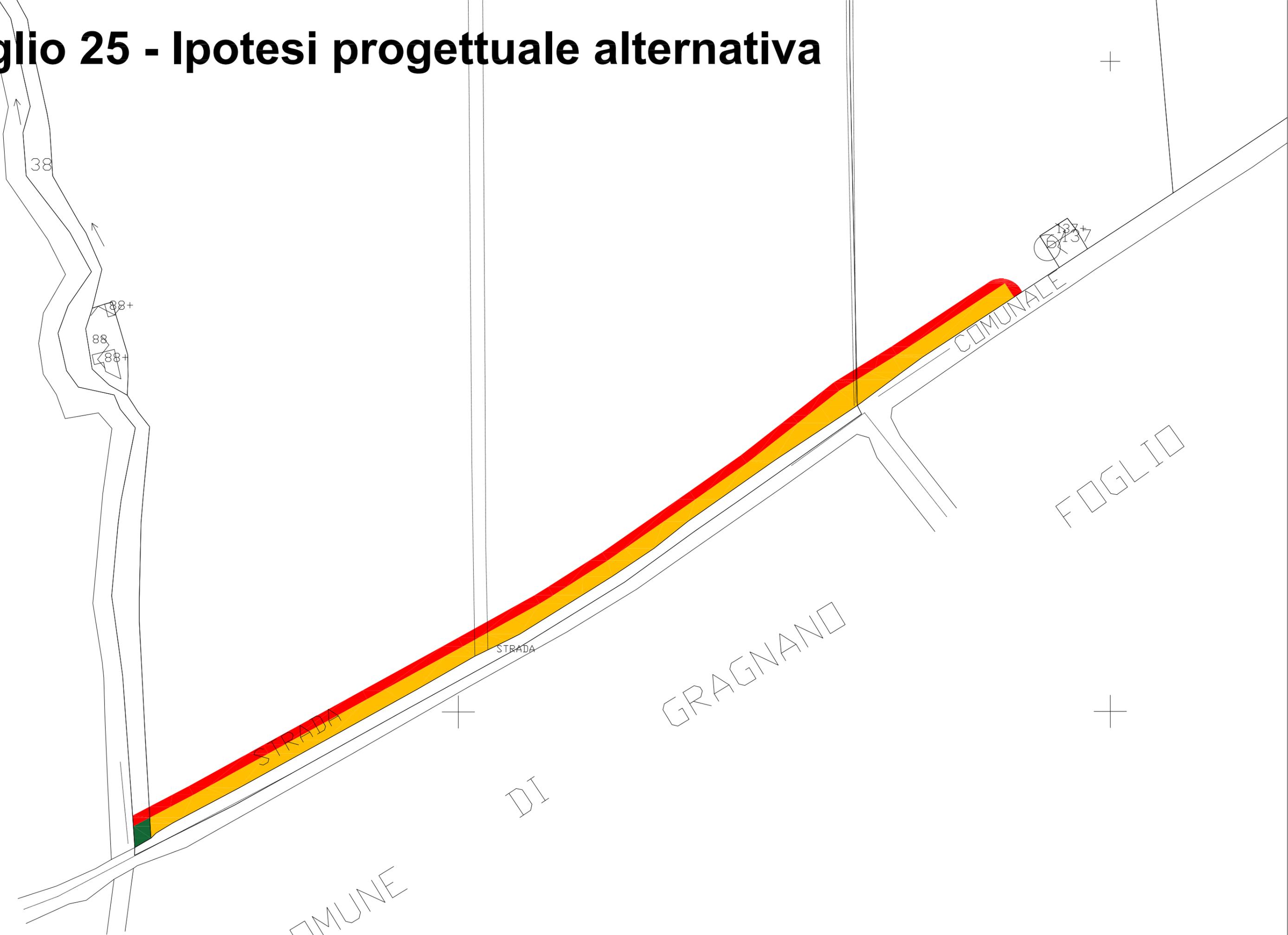
GRAGNANO

COMUNALE

FOGLIO

137

Foglio 25 - Ipotesi progettuale alternativa



38

88+

88

88+

137+
137+

STRADA

STRADA

COMUNE

DI

GRAGNANO

COMUNALE

FOGLIO

Foglio 24

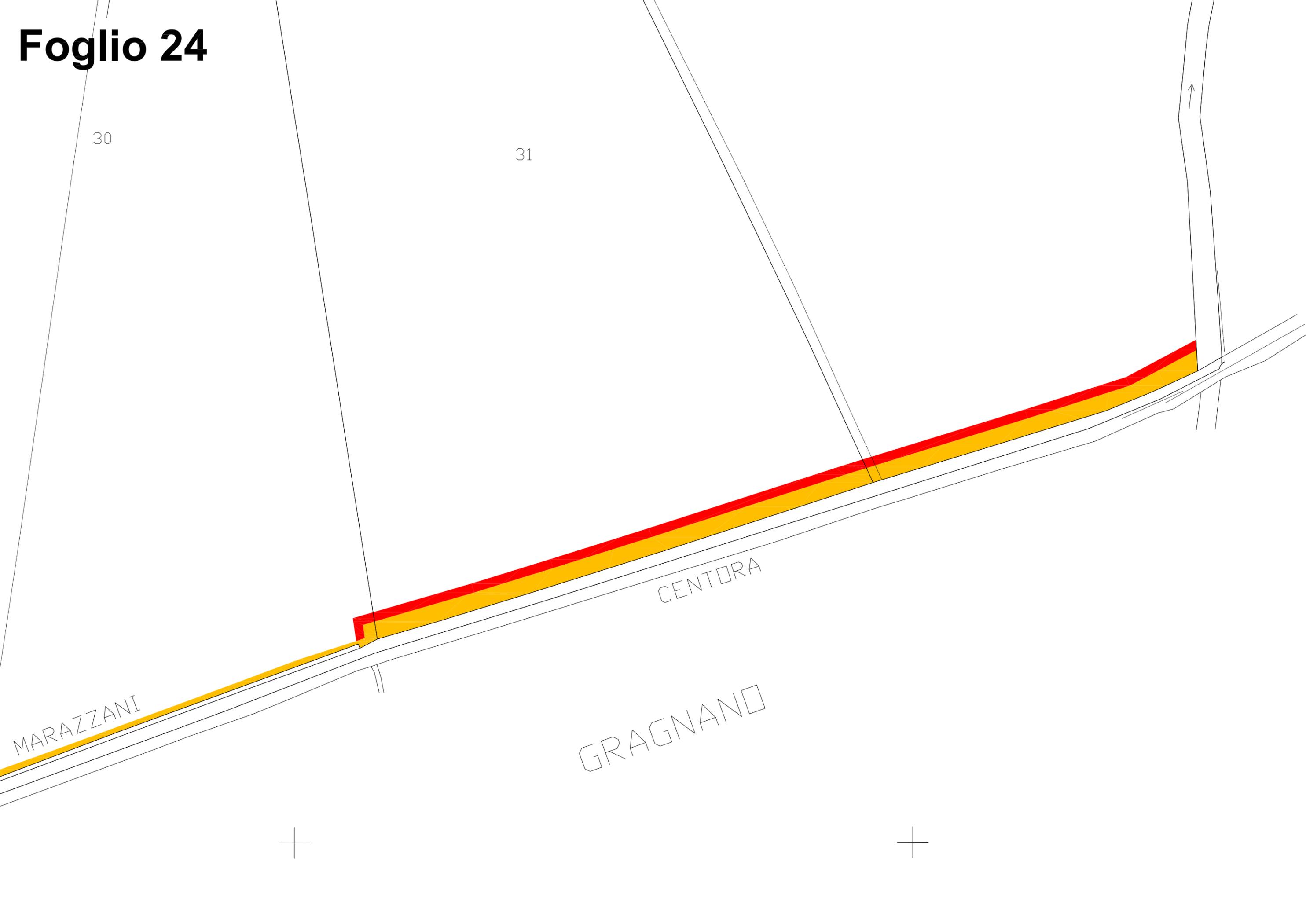
30

31

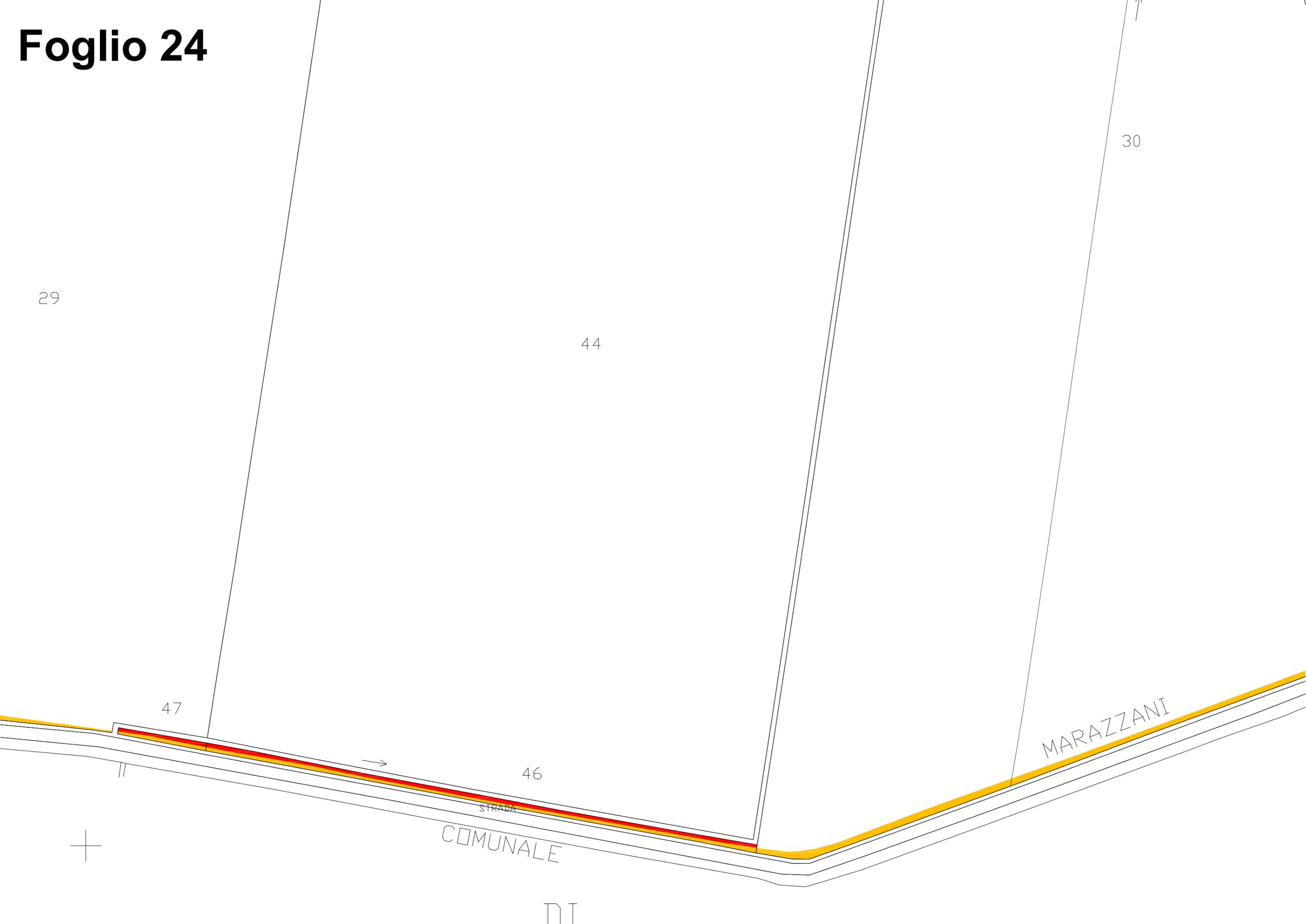
MARAZZANI

CENTORA

GRAGNANO



Foglio 24



29

44

30

47

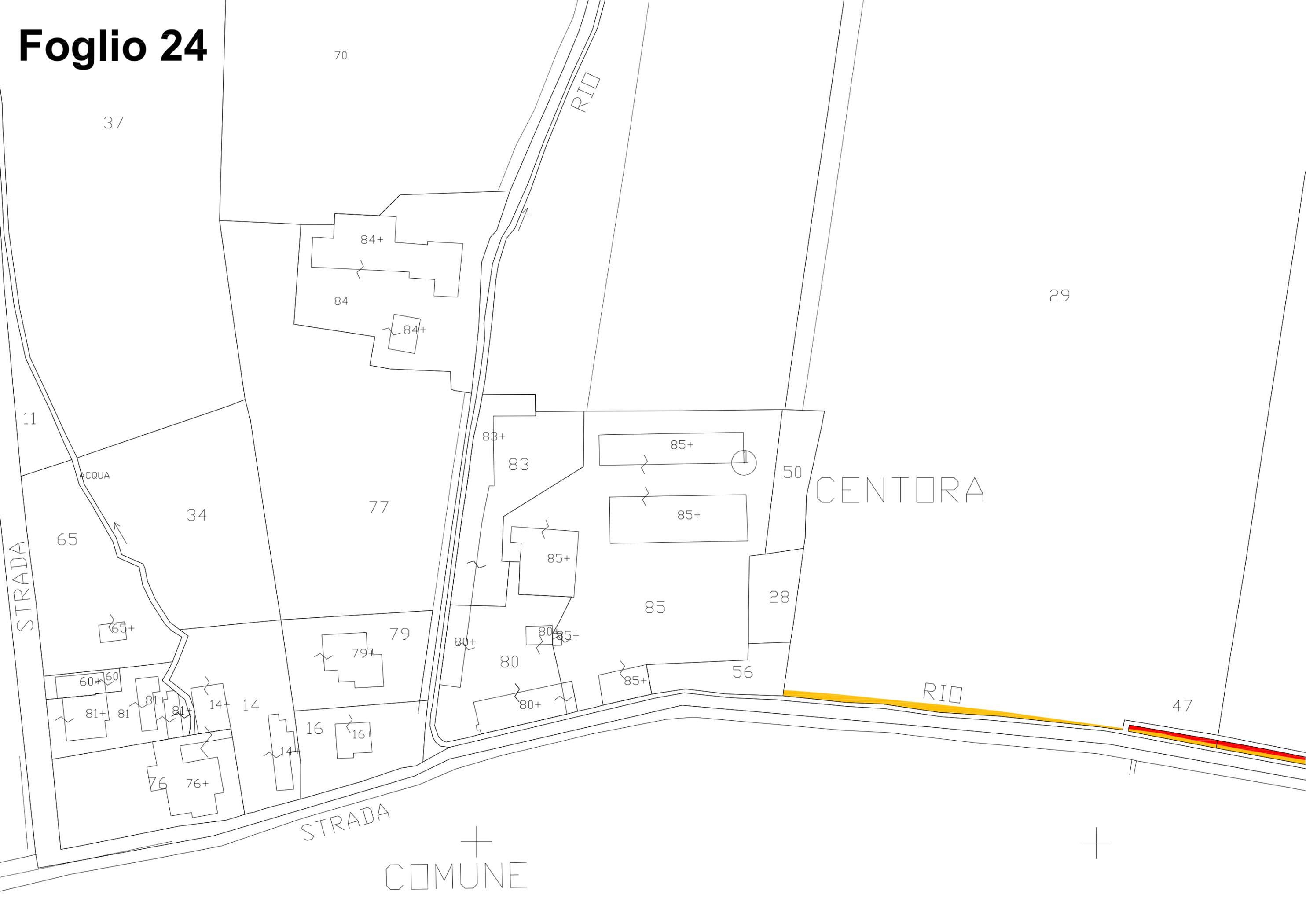
46

STRADA
COMUNALE

MARAZZANI



Foglio 24



Foglio 21



COMUNALE

H593_002100

17

432

433

57

724

350

55 55+

776+

776+

778

780+

780+

152+

742

853

853+

85785

58

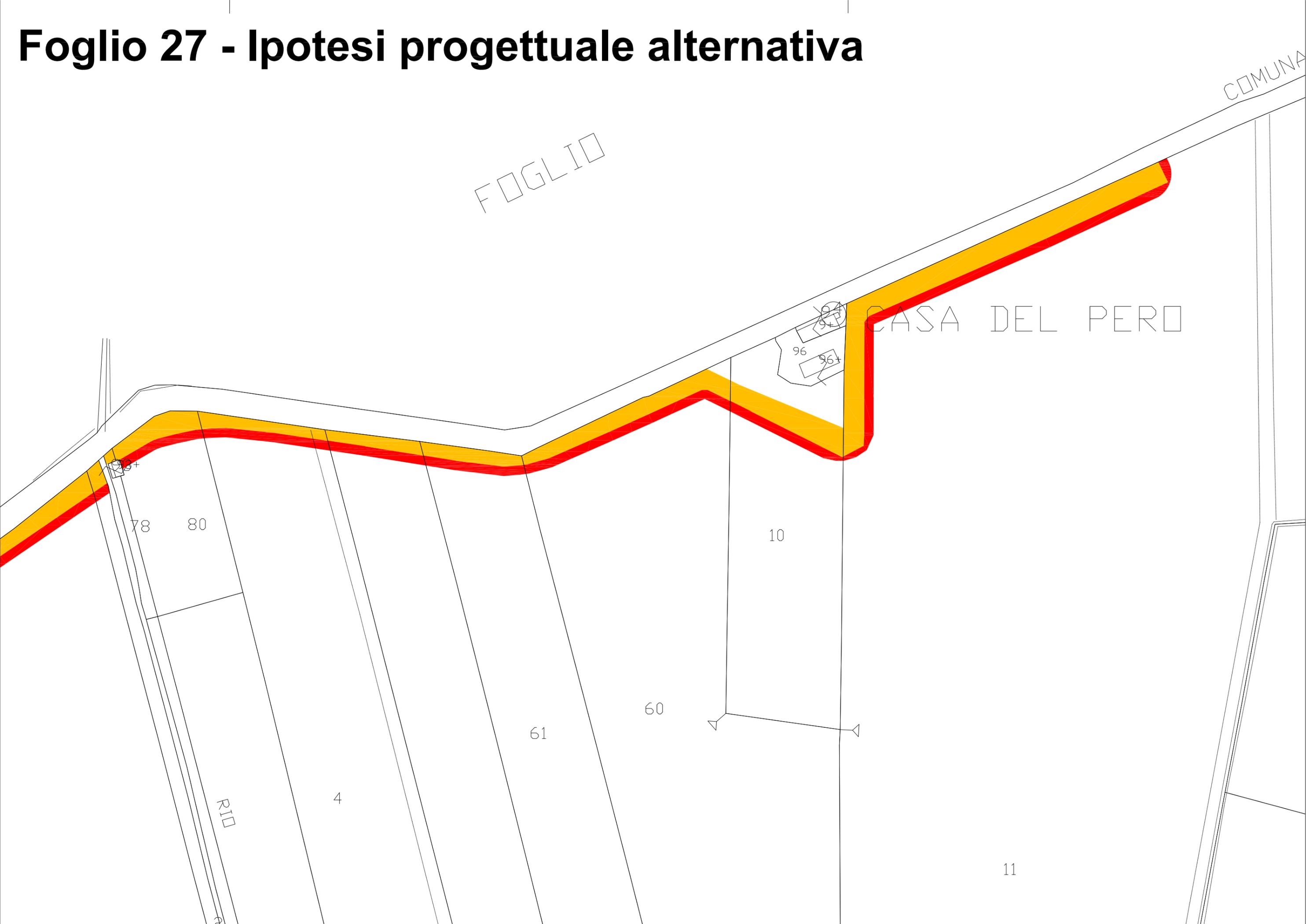
725

Foglio 27 - Ipotesi progettuale alternativa

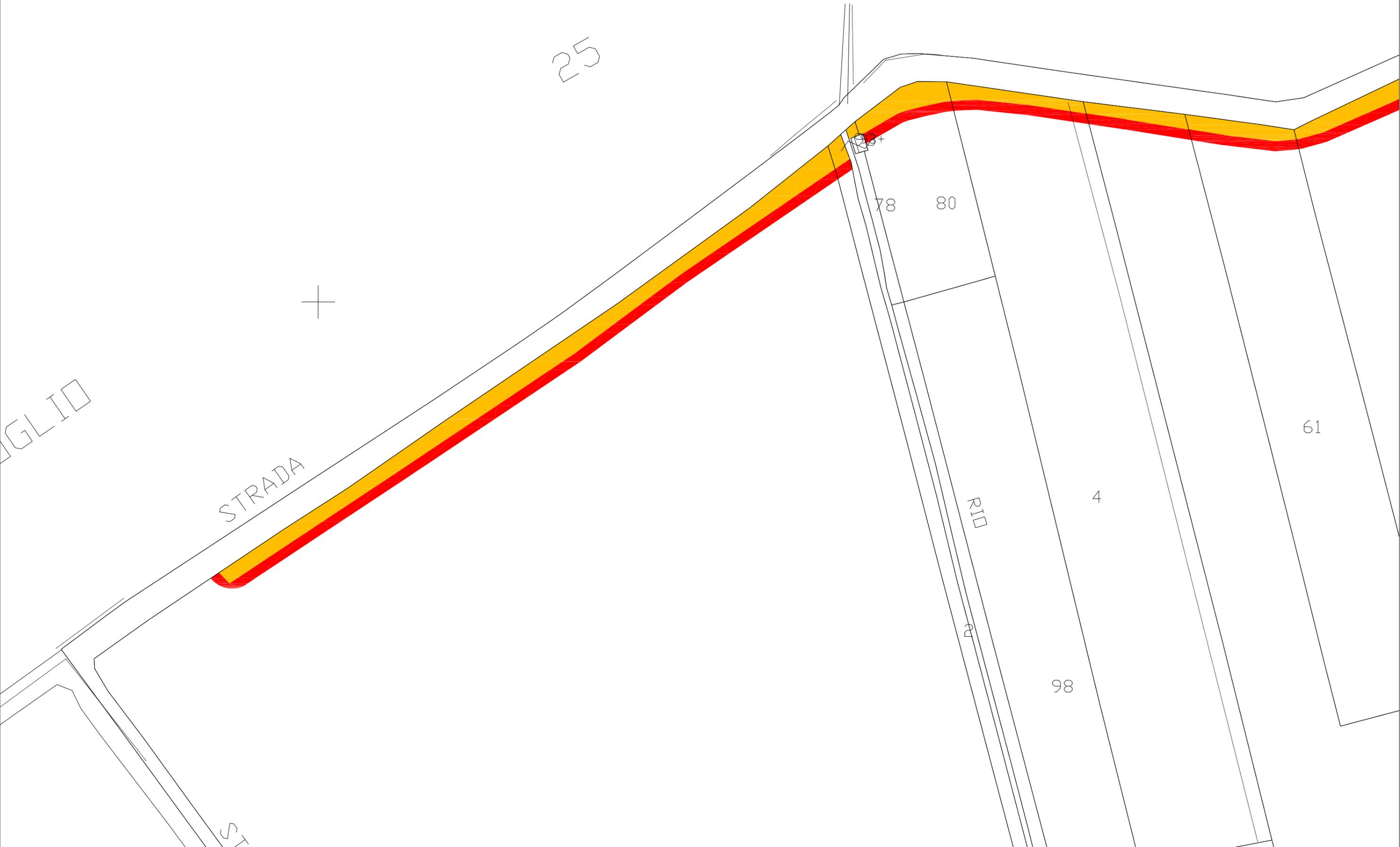
FOGLIO

COMUNA

CASA DEL PERO



Foglio 27 - Ipotesi progettuale alternativa



Allegato 3

Ispezione ipotecaria del foglio 16, mappale 184

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Urbanistica

n. T1 53104 del 17/07/2025

Inizio ispezione 17/07/2025 10:38:39

Richiedente PLTNRD

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14044

Registro particolare n. 9530

Presentazione n. 8 del 04/10/2010

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON RIFERIMENTO ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO, SI PRECISA CHE: - IL TERRENO IDENTIFICATO AL C.T. DEL COMUNE DI ROTTOFRENO CON IL FOGLIO 16 MAPP. 184 E' DESTINATO A STRADA DA CEDERSI GRATUITAMENTE AL COMUNE (ATTO DR. P.G. BONGIORNO 09.07.1998 REP. 44.749, TRASCritto ALL'ART. 5.102 DI R.P. IN DATA 20.07.1998); - IL TERRENO IDENTIFICATO AL C.T. DEL COMUNE DI PODENZANO CON IL FOGLIO 30, OVVERO I MAPP. 36, 105, 429, 430, 455, 529, 530, 531, 532, 541, E' IN PARTE DESTINATO A STRADE E SERVIZI, IN PARTE DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE, IN PARTE RISULTA GIA' EDIFICATO, MA CON GLI EDIFICI ANCORA DA ACCATASTARE; - L'AREA IN COMUNE DI PODENZANO IDENTIFICATA AL C.T. CON IL FOGLIO 36 MAPP. 472, DI ARE 0.82, E' ASSERVITA COME STAZIONE PER METANODOTTO DI PROPRIETA' DELLA SNAM. IL SIG. GIUDICE DELEGATO AUTORIZZA LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RELATIVE ALLA PRESENTE SENTENZA.