



REGIONE PIEMONTE – CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
Comune di Nole

LAVORI DI REALIZZAZIONE PARCHEGGIO A RASO
IN VIA SAN GIOVANNI – FRAZIONE VAUDA DI NOLE

PROGETTO DEFINITIVO

Gennaio 2023

Piano particellare di esproprio

RUP arch. Fabrizio Rocchietti
(Comune di Nole):

.....

PROGETTO

Arch. Mauro Bellora, Arch. Giuliana Morisano
L.go Bardonecchia 180 – 10141 Torino
tel/fax 011.71.04.14

MGA4studio
Mauro Bellora
Giuliana Morisano
Architetti
Associati
L.go Bardonecchia 180
10141 - Torino
tel-fax 011.710.414
info@mga4studio.com
www.mga4studio.com

Indice

1	PREMESSA.....	4
3	STRALCIO PRG VIGENTE.....	5
4	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	6
5	INDENNITÀ	6
5.1	INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	6
5.2	OCCUPAZIONI TEMPORANEE	7
6	ELENCO DITTE.....	7
7	CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO	7
8	SUCCESSIVE FASI DI PRESA IN POSSESSO DEI BENI	12
9	SPESE TECNICHE	12
10	AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO.....	12
11	ALLEGATO 1 – AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO E CALCOLO INDENNITÀ	13
12	SINTESI DEI COSTI STIMATI	13
13	ALLEGATO 2 – VISURE CATASTALI.....	14
14	ALLEGATO 3 – ESTRATTO DI MAPPA.....	14

1 Premessa

Il progetto è relativo alla realizzazione di un parcheggio in Via San Giovanni nella Frazione Vauda del comune di Nole, con l'espropriazione di alcune aree di proprietà privata.

L'intervento prevede anche il rifacimento della pavimentazione intorno alla chiesa di San Giovanni Battista, creando un percorso pedonale collegato al parcheggio.

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti.

Il piano si compone di:

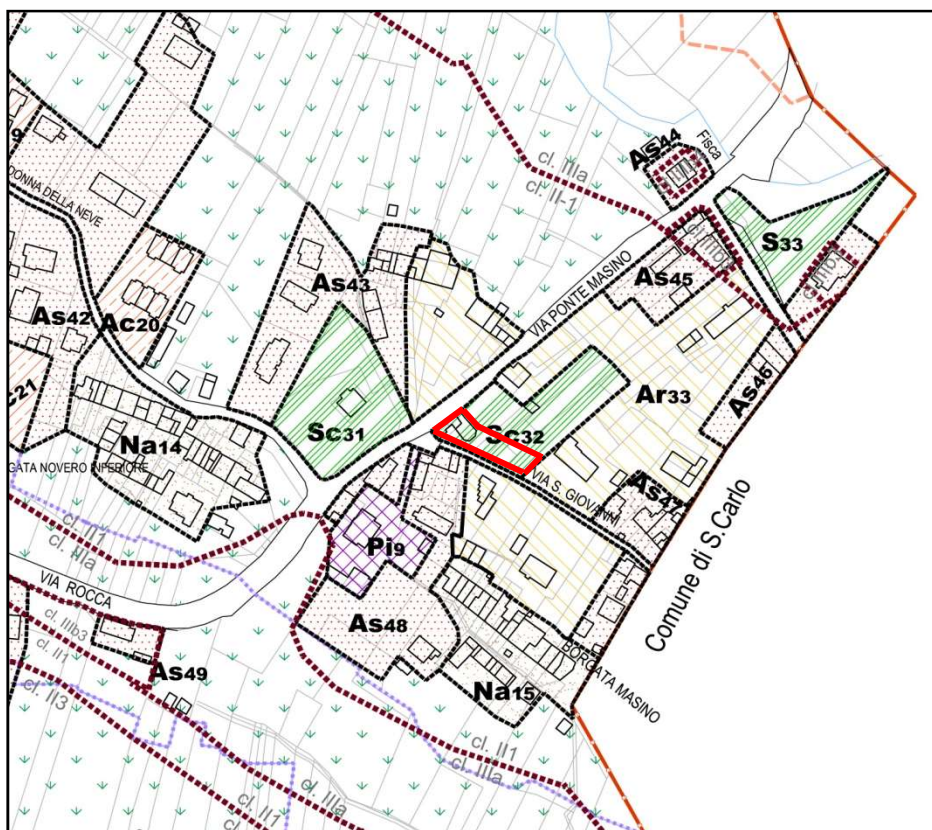
I. **Relazione descrittiva**; vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare e corrispondenti indennità offerte;

II. **Elaborati grafici**; consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

3 Stralcio PRG Vigente

L'area considerata, posizionata nella frazione Vauda del comune di Nole, lungo via San Giovanni, nel PRG comunale è identificata come **area per verde servizi attrezzature** e si trova nella classe II1 di pericolosità geologica, quindi in condizioni di moderata pericolosità, terreni poco drenanti e con caratteristiche geotecniche scadenti.

Nel disegno l'area oggetto di intervento è delimitato da una linea rossa. Quest'area comprende anche la zona all'angolo con la Strada Provinciale 25, che è occupata dalla chiesa di San Giovanni Battista, come rappresentato sullo stralcio di tavola di piano sotto riportata.



Stralcio di PRG vigente del comune di Nole – Tavola 5B2 (in rosso l'area oggetto di intervento)

4 Normativa di riferimento

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- **D.P.R. n°327/2001** “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- **D.P.R. n° 207/10 art. 31** “Piano particellare di esproprio”
- **L.R. 18/02/2005 n. 30** “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;

5 Indennità

5.1 Indennità di esproprio

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

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

A) AREA NON EDIFICABILE

- **a1 – indennità base**, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);
- **a2** – per l'intervento in oggetto non sono previste indennità aggiuntive al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo;
- **a3** – per l'intervento in oggetto sono previste indennità al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale).

C) RIMESSA IN PRISTINO DELLE AREE

Per l'intervento in oggetto, il ripristino di eventuali recinzioni è a carico dell'ente espropriante.

D) FRUTTI PENDENTI e ANTICIPAZIONI COLTURALI

Non sono presenti frutti pendenti sulle aree soggette ad esproprio ed i terreni risultano attualmente a prato o incolti.

5.2 Occupazioni temporanee

Per l'intervento in oggetto non sono previste occupazioni temporanee di aree.

6 Elenco ditte

N° Intestato	Nominativo o Denominazione	Codice fiscale / P. IVA	Titolarità	Foglio	Sub / Mappale
1	Novero Domenica	-	Proprietà	5	338
2	Masino Giovanni	-	Proprietà	5	471
3	Baima Lucia	BMALCU32E43F925P	Proprietà	5	477
4	Baima Lucia	BMALCU32E43F925P	Proprietà	5	740

7 Calcolo delle indennità di esproprio

La stima dei costi di esproprio è redatta in base agli elementi riportati negli elaborati grafici allegati, e nell'elenco ditte riportato al capitolo 6 e delle visure catastali di cui all'Allegato 2.

Per la determinazione del valore dei beni è stata effettuata una stima che ha tenuto conto dei valori di mercato riferiti al metro quadrato di superficie fondiaria unitamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene.

Per la determinazione dei valori da adottare per la stima dei terreni interessati dalla procedura espropriativa, si è provveduto a rilevare i dati provenienti dalle seguenti fonti:

- Consultazione dei Valori Agricoli della Regione agraria di appartenenza (**n. 9 - COLLINE DI LANZO**), previa consultazione della banca dati relativa alla provincia di Torino: *“Quadro d'insieme dei valori agricoli medi (v.a.m.) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città' Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2021 e validi per l'anno 2022”* (COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - Art. 41 comma 4 D.P.R. 327/2001 e s.m.i., L.R. 5/2002) riassunti nella tabella seguente.

TIPO DI CULTURA	VALORI AGRICOLI [€/ha]
PRATO	18.988,00
BOSCO CEDUO	3.983,00

- Rilevazione dei valori agricoli del mercato locale tramite acquisizione di informazioni presso gli operatori immobiliari di zona e sui portali on line.

Si riporta di seguito qualche dato della rilevazione del mercato locale:



6 Foto



Planimetria



Terreno agricolo in Vendita

Nole • Strada di San Friolo

€ 20.000

4.297 m²
superficie

Descrizione

TERRENO AGRICOLO OTTIMAMENTE POSIZIONATO

Terreno agricolo seminativo ottimamente posizionato, irrigabile, adatto anche ad uso orto e qualsiasi coltura, a vocazione edificabile, in bella posizione di mq. 4.300, circa. Adatto anche uso investimento. IL PREZZO E' TRATTABILE!!!

<https://www.immobiliare.it>





€ 7.500

Terreno agricolo in Via Monea, Nole

1.800 m²

Zona San Vito - Nole, con accesso diretto dalla strada, terreno agricolo pianeggiante e sempre curato. In zona agricola ma non lontano dalle case può essere considerato anche come investimento per una futura espansione del paese.

Dettagli immobile

Tipologia	Superficie	Ascensore
Terreno agricolo	1.800 m²	No

Spese e Catasto

Contratto	Prezzo	Prezzo per mq.
Vendita	7.500 €	4 €/m²

Ti interessa questo immobile?

TECNORETE
FRANCHISING IMMOBILIARE

Affiliato Tecnorete: IMMOBILIARE SAN CARLO
SAS - Tecnorete
P.zza Martiri della Libertà 13/B, 10070 San Carlo
Canavese (TO)

Telefono

Contatta

<https://www.wikicasa.it>

10/14

Terreno in Vendita a Nole

N.C. | 18769 m² | 0 locali | 45000€ | 2€/m² 😊

terreni agricoli censiti al n. c. t. del comune di **Nole** al foglio 4: -particella 175 - qualit incolt prod, classe u, superficie are 22 centiare 95 (mq 2.295) reddito dominicale €0,36 e reddito agrario €0,12 -particella 176 - qualit incolt prod, classe u, superficie are 5 centiare 75 (mq ... | data: 31/01/2022

Bakeca



Terreno in Vendita a Nole

N.C. | 25234 m² | 0 locali | 60000€ | 2€/m² 😊

terreni agricoli censiti al n.c.t. del comune di **Nole** al foglio 3: -particella 61 - qualit prato, classe 1, superficie are 13 centiare 96 (mq 1.396) reddito dominicale €7,93 e reddito agrario €5,77 -particella 62 - qualit incolt prod, classe u, superficie are 20 centiare 39 (mq 2.039) re ... | data: 31/01/2022

Bakeca



<https://www.cercasicasa.it>

Infine nella scelta del valore di stima si è tenuto conto di: vincoli, condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, suscettibilità alla vendita, suscettibilità alla locazione.

Sulla base della superficie da espropriare (s) e da un'indagine di mercato (il cui valore è pari a $m = 3,50 \text{ €/mq}$) l'indennità di esproprio (i) viene calcolata come $i = s * m$

8 Successive fasi di presa in possesso dei beni

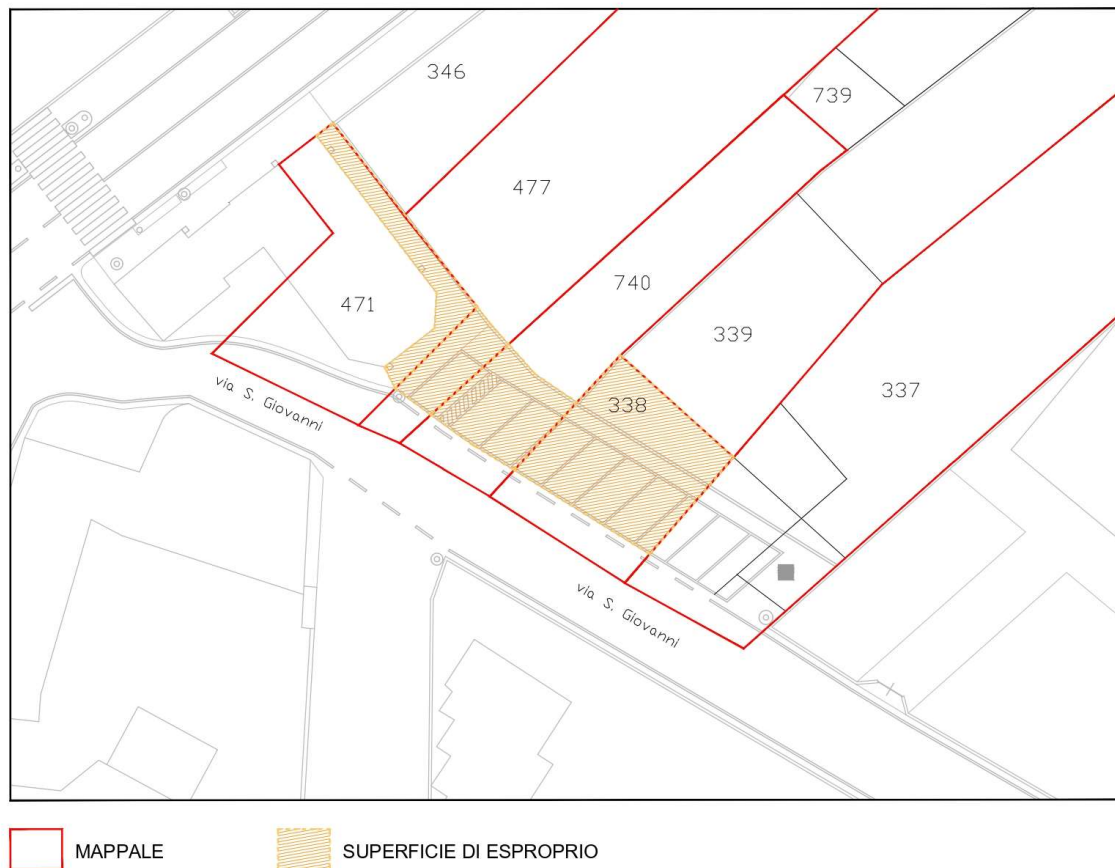
Per addivenire al pieno possesso delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto prima dell'inizio dei lavori, occorre definire le modalità di trasferimento delle proprietà dalle Ditte espropriande al Comune di Nole per le aree necessarie alla realizzazione del parcheggio.

9 Spese tecniche

Le spese necessarie per l'acquisizione delle aree, consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili, ecc., saranno a carico dell'ente espropriante.

10 Aree soggette ad esproprio

N° d'ordine	Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie da espropriare
1	5	338	150 mq	120 mq
2	5	471	204 mq	39 mq
3	5	477	778 mq	28 mq
4	5	740	259 mq	50 mq



11 Allegato 1 – Aree soggette ad esproprio e calcolo indennità

12 Sintesi dei costi stimati

CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	
A) Indennità di esproprio map. 338	420,00 €
B) Indennità di esproprio map. 471	136,50 €
C) Indennità di esproprio map. 477	98,00 €
D) Indennità di esproprio map. 740	175,00 €
TOTALE	= 829,50 €

13 Allegato 2 – Visure catastali

Elenco particelle

FOGLIO	MAPPALE
5	338
	471
	477
	740

14 Allegato 3 – Estratto di mappa

Estratto di mappa foglio 5.

LAVORI DI REALIZZAZIONE PARCHEGGIO A RASO IN VIA SAN GIOVANNI – FRAZIONE VAUDA DI NOLE (PIANO PARTICELLARE)

ALLEGATO 1 - AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO E CALCOLO INDENNITA'																			
N° D'ordine	Ditta / Proprietario	Codice fiscale / P. IVA	Indicazioni catastali dell'intera particella											Superficie esproprio [mq]	VAM ¹ [€/mq]	Indagine di mercato [€/mq]	Indennità ²		
			Foglio	Mappale	Subalterno	Porzione	Quota	Superficie catastale [mq.]	Superficie			Qualità da visura	Classe					Reddito / Rendita	
									ha	a	ca							Dominicale	Agrario
1	NOVERO Domenica	-	5	338	-	-	1000/1000	150	0,015	1	50	BOSCO CEDUO	3	0,14 €	0,04 €	120	0,40	3,50 €	420,00 €
2	MASINO Giovanni	-	5	471	-	-	1000/1000	204	0,020	2	4	FU D ACCERT	-	-	-	39	-	3,50 €	136,50 €
3	BAIMA Lucia	BMALCU32E43F925P	5	477	-	-	1000/1000	778	0,078	7	78	PRATO	1	4,42 €	3,21 €	28	1,90	3,50 €	98,00 €
4	BAIMA Lucia	BMALCU32E43F925P	5	740	-	-	1000/1000	259	0,026	2	59	PRATO	1	1,47 €	1,07 €	50	1,90	3,50 €	175,00 €
TOTALE =																		829,50 €	

1. Regione agraria di appartenenza n. 9 - COLLINE DI LANZO. Quadro d'insieme dei valori agricoli medi (v.a.m.) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Citta' Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2021 e validi per l'anno 2022” (COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - Art. 41 comma 4 D.P.R. 327/2001 e s.m.i., L.R. 5/2002)

2. Sulla base della superficie da espropriare (s) e da un'indagine di mercato (il cui valore è pari a m = 3,50 €/mq) l'indennità di esproprio (i) viene calcolata come i = s * m

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/11/2022

Dati identificativi: Comune di NOLE (F925) (TO)
Foglio 5 Particella 338

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,14 Lire 270
agrario Euro 0,04 Lire 75

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
3

Superficie: 150 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1977

> **Dati identificativi**

Comune di NOLE (F925) (TO)
Foglio 5 Particella 338
Partita: 2568

Impianto meccanografico del 01/06/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,14 Lire 270
agrario Euro 0,04 Lire 75

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
3

Superficie: 150 m²

Impianto meccanografico del 01/06/1977

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

> **1. NOVERO Domenica ; Fu Benedetto Mar
Papurello**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 01/06/1977

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: **22/11/2022**
Ora: **11:13:48**
Numero Pratica: **T144401/2022**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 06/08/2018

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **NOLE** Codice: **F925**
Foglio:**5** Particella:**471**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒	MASINO GIOVANNI		Proprieta'	1000/1000	

Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 06/08/2018

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **NOLE** Codice: **F925**
Foglio: **5** Particella: **471**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	5	471		FU D ACCERT		2	4		Euro:		783	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/11/2022

Dati identificativi: Comune di NOLE (F925) (TO)
Foglio 5 Particella 477

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,42 Lire 8.558
 agrario Euro 3,21 Lire 6.224

Particella con qualità: PRATO di classe 1
Superficie: 778 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1977

> Dati identificativi

Comune di NOLE (F925) (TO)
Foglio 5 Particella 477
Partita: 3724

Impianto meccanografico del 01/06/1977

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 4,42 Lire 8.558
 agrario Euro 3,21 Lire 6.224
Particella con qualità: PRATO di classe 1
Superficie: 778 m²

Impianto meccanografico del 01/06/1977

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. BAIMA Lucia (CF BMALCU32E43F925P)
nata a NOLE (TO) il 03/05/1932
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 01/06/1977

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/11/2022

Dati identificativi: Comune di NOLE (F925) (TO)

Foglio 5 Particella 740

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,47 Lire 2.849

agrario Euro 1,07 Lire 2.072

Particella con qualità: PRATO di classe 1

Superficie: 259 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999 (n. 471.572/1994)

> Dati identificativi

Comune di NOLE (F925) (TO)

Foglio 5 Particella 740

Partita: 3724

TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999
(n. 471.572/1994)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,47 Lire 2.849

agrario Euro 1,07 Lire 2.072

Particella con qualità: PRATO di classe 1

Superficie: 259 m²

TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999
(n. 471.572/1994)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. BAIMA Lucia (CF BMALCU32E43F925P)

nata a NOLE (TO) il 03/05/1932

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. TIPO MAPPALE del 28/08/1997 in atti dal 28/07/1999
(n. 471.572/1994)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=1300

E=300

1 Particella: B