

## Comune di Gragnano Trebbiense

**PROGETTO DI RIGENERAZIONE  
URBANA DI AREA IN DISUSO SITUATA  
NEL CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE  
CASALIGGIO - CUP: C44H23000440004**



*Piano particellare delle aree espropriande*

REV.  
marzo 2026

DATA  
ottobre 2023

progettista  
dott. arch. TIRELLI EMILIO

**R07**

Provincia di Piacenza  
Comune di Gragnano Trebbiense

Poc stralcio ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 20/2000  
Annesso a procedimento unico ex art. 53 lettera a) della legge  
regionale n. 34/2017.

Piano di esproprio – Relazione

Gragnano Trebbiense  
Revisione Aprile 2026

Progettista  
Arch. Passoni Gian Paolo

## 1 PREMESSA

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” e nel rispetto dei contenuti della Legge regionale n. 24/2017 art. 53 lettera a) comma 7, 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 del terreno interessato dall’esproprio e a definirne l’indennità provvisoria.

Il piano si compone di:

- I. Elaborato grafico che consente di individuare con immediatezza l’area territoriale interessata dall’opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché la particella interessate dall’esproprio;
- II. Certificati catastali e relative visure.
- III. Tabella di calcolo dell’indennità provvisoria di esproprio.

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n°327/2001” e s.m.i “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Procedure e determinazione dell’indennità di esproprio);
- L.R. Emilia- Romagna n. 37 del 19/12/2002 (procedure).

## 3. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni 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’indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà condizionata, se ricorrenti, dalla valutazione delle seguenti voci:

A) AREA EDIFICABILE

Valutazione del valore venale dell'area, qualora sia edificabile, in base alla possibilità edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;

B) MANUFATTI EDILIZI

Eventuali manufatti edilizi presenti sull'area esproprianda andranno valutati a parte in base anche alle condizioni igienico sanitarie, a quelle statiche e all'eventuale valore storico e architettonico;

C) IMPOSTE RELATIVE ALL'ULTIMO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'indennità, definita come previsto dai punti precedenti, sarà aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento di proprietà dell'immobile, se avvenuto negli ultimi cinque anni.

#### 4. DATI CATASTALI

L'area sulla quale insisterà l'opera pubblica risulta identificata al Catasto Terreni del comune di Gragnano Trebbiense al foglio di mappa 24 particella 510, e risulta intestato alla data di redazione del Piano di Esproprio come di seguito riportato:

Nominativo	Codice fiscale	Titolarità	Foglio	Particella	Superficie
Bisagni Luisa	BSG LSU 60C54 G535P	Proprietaria	24	510	1.964 mq.

Il procedimento di esproprio non riguarda l'intera particella ma una sola porzione di essa avente una superficie pari a 1.470 mq, individuata nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione di stima.

## 5. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento. Ovviamente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e verosimile quanto maggiore sarà l'estensione di quel particolare mercato e quanto più frequenti saranno gli scambi all'interno di esso.

Per la stima del valore di mercato dell'area da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, larghezza della strada che fronteggia l'area, lunghezza del lotto sul fronte stradale) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) dell'area da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore.

### 5.1 CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA.

L'area della quale si prevede l'esproprio è situata nella frazione di Casaliggio, si affaccia sulla strada Provinciale n. 7, adiacente al complesso della chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista. Ha una forma ad elle e una superficie complessiva di mq. 1.470,00, il fronte stradale è di ml.18,80 e profondità di ml.62,00. Al centro di tale area, occupandone una buona parte, è posizionato un rustico di origine rurale collabente e parzialmente crollato irrecuperabile allo stato attuale a qualsiasi uso. L'area in oggetto è classificata dal PSC e dal RUE vigenti come zona disciplinata dall'art. 35 delle NTA *"Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali."*, edificabile con un indice di utilizzazione fondiaria pari al 0.50 mq/mq.

La superficie della porzione esproprianda è da intendersi approssimativa in quanto l'intera proprietà non è attualmente accessibile e pertanto sarà definitivamente verificata in sede di frazionamento e liquidazione definitiva dell'indennità

## 5.2 CRITERI DI STIMA

La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata con tre metodologie distinte:

- la prima, stimando prima il valore del fabbricato residenziale in esso edificabile, conformemente agli indici del RUE vigente, come stimato dall'OMI per edifici di tipo unifamiliare di nuova costruzione dal quale, successivamente, si può dedurre l'incidenza del costo del terreno;
- la seconda riferendoci direttamente al valore convenzionale dell'area come stabilito dal comune di Gragnano Trebbiense ai fini della tassazione IMU;
- la terza da indagine direttamente svolta presso gli operatori immobiliari locali tenendo conto del valore verificato in aree simili della frazione di Casaliggio.

A) I parametri adottati per la prima stima sono i seguenti:

- Superficie fondiaria dell'area esproprianda: mq 1470
- Indice di utilizzazione fondiario RUE: mq/mq 0,50
- Superficie utile massima edificabile: mq 735
- Valore OMI (Agenzia delle Entrate) indicato per edifici residenziali nel comune di Gragnano T. con tipologia villino localizzati nelle frazioni e in territorio agricolo di nuova costruzione:  
da 1250 €/mq a 1500 €/mq
- Percentuale di incidenza del valore del terreno sul Valore del fabbricato: dal 10% al 20%

Per calcolare il valore di stima bisogna definire le percentuali specifiche di riferimento all'area in oggetto.

Per quanto riguarda il valore OMI si ritiene congruo riferirci al valore minimo considerando l'andamento particolarmente depresso del mercato edilizio nella frazione di Casaliggio.

Per quanto riguarda l'incidenza del terreno sul valore del fabbricato costruibile applicheremo il valore intermedio pari al 15% considerando

l'alta incidenza delle opere di urbanizzazione dovuto al fatto che il lotto è accessibile dalla strada provinciale n. 7, si estende in profondità richiedendo la realizzazione di urbanizzazioni per almeno i due terzi della sua estensione longitudinale.

Alla luce di quanto prima esposto la stima del valore al mq. del terreno oggetto di esproprio si ottiene:

$$(1.250 \text{ €/mq} \times 735 \text{ mq}) \times 0,15 = 137.812,50 \text{ € valore del terreno}$$

$$137.812,50 \text{ €} : 1470 \text{ mq.} = 93,75 \text{ €/mq valore unitario del terreno al mq.}$$

B) I parametri adottati per la seconda stima sono i seguenti:

Il valore IMU di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 42 del 10/12/2011, attualmente ancora in vigore, per aree classificate dal PSC vigente come *“Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali.”*, è quantificato in: 83,62 €/mq.

C) Il valore del terreno verificato in sondaggi presso operatori immobiliari locali per aree simili a quella in oggetto, è risultato pari a 80,00 €/mq.

Procedendo al calcolo della media delle tre stime si ottiene il prezzo di riferimento uguale a:

$$(93,75 \text{ €/mq,} + 83.62 \text{ €/mq} + 80,00 \text{ €/mq}) : 3 = 85,79 \text{ €/mq}$$

### 5.3 MAGGIORAZIONI E DEDUZIONI

Il testo Unico dell'esproprio prevede, all'art. 38 comma 1, la valutazione di eventuali fabbricati esistenti sull'area esproprianda.

Nella fattispecie si ritiene che il fabbricato collabente non sia recuperabile, e che pertanto l'area di pertinenza per poter essere valorizzata come realmente e interamente fabbricabile debba essere liberata dal corpo edilizio che occupa buona parte dell'area impedendo la

realizzazione di lotti autonomi agevolmente fabbricabili. Il valore di stima prima determinato andrà pertanto diminuito dell'incidenza del costo di demolizione quantificato, nel computo metrico del progetto definitivo, in 24.427,98 € netti, ai quali vanno aggiunti imprevisti (10%) e IVA (10%) per un totale lordo di 29.557,85 €.

La relativa incidenza al mq. fondiario risulta essere pertanto:

$$29.557,85 \text{ €} : 1.470 \text{ mq} = 20,11\text{€}/\text{mq}.$$

Il Testo unico degli espropri all'art. 37 comma 8, riconosce all'espropriando il rimborso di eventuali oneri fiscali pagati per l'acquisto del bene in un periodo di cinque anni antecedente alla acquisizione dell'area. Nella fattispecie la sig.ra Bisagni Luisa residente in Gragnano Trebbiense, frazione di Casaliggio, ha acquistato l'intero il bene in data 22-05-2023 con rogito in Piacenza presso lo studio del notaio Luini Eloisa Alessandra, n. repertorio 14.463, N. raccolta 11.026, registrato a Piacenza il 25-05-2023 al n. 5185, senza che le venisse attribuito alcun onere fiscale ai sensi del Dgls n. 28 del 4/03/2010 art. 17.

A seguito di quanto precedentemente esposto il valore di esproprio provvisorio, per mq. di superficie esproprianda, risulta ammontare a:

$$85,79 \text{ €} / \text{mq} - 20,11\text{€} / \text{mq} = 65,68\text{€} / \text{mq}.$$

#### INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE EX ARTICOLO 37 T.U.

Nell'elaborato elenco ditte e prospetto di calcolo delle indennità viene riportato il dettaglio dell'indennità spettante al proprietario per la particella (parte) da espropriare. Viene altresì indicata anche la maggiorazione del 10% prevista per legge nell'ipotesi in cui il proprietario convenga con l'ente espropriante la cessione volontaria delle aree (articolo 45 T.U.).

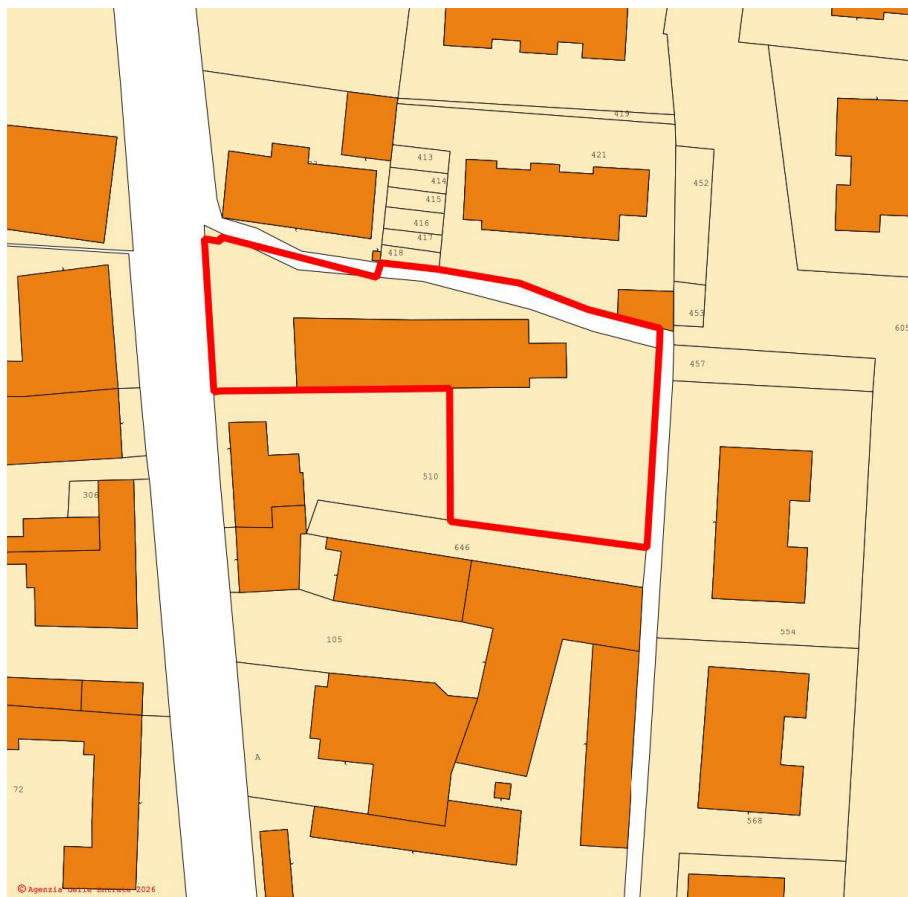
L'importo complessivo di tali indennità ammonta a:

$$1.470,00 \text{ mq} \times 65,68 \text{ €} / \text{mq} = 96.549,60 \text{ €} \times 1.10 = 106.204,56 \text{ €}$$

Si allegano alla presente relazione:

- a) estratto di mappa catastale con individuata la porzione di area da espropriare;
- b) visura catastale della proprietà;
- c) tabella di calcolo dell'indennizzo di esproprio.

## Estratto catastale



Gragnano Trebbiense prot. n. 0004248 del 05-05-2026 in arrivo

Mappale n. 510 (parte) del foglio n. 24 del Catasto Terreni  
del comune di Gragnano Trebbiense



Particella destinata all'esproprio

## TABELLA RIASSUNTIVA CALCOLO DELL'INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIO

<b>Nominativo Importo esproprio esproprianda</b>	<b>Codice fiscale € / mq.</b>	<b>Titolarità €</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie da espropriare</b>	<b>Valore di esproprio</b>
<b>Bisagni Luisa 96.549,60</b>	<b>BSG LSU 60C54 G535P</b>	<b>Proprietaria</b>	<b>24</b>	<b>510</b>	<b>1.964 mq.</b>	<b>1.470 mq.</b>	<b>65,68 €</b>

### Riepilogo costi di esproprio:

**Indennità provvisoria di esproprio = 96.549,60 €**  
**Indennità per accordo bonario +10% = 9.654,96 €**

**Totale importo esproprio = 106.204,56 €**