



PROVINCIA DI VICENZA

AREA DIREZIONE – PROGRAMMAZIONE – CONTROLLI – UFFICI DI STAFF

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

SERVIZIO DEMANIO, PATRIMONIO ED ESPROPRIAZIONI

Domicilio Fiscale: Contrà Gazzolle n. 1 - 36100 VICENZA – C.F. e P. IVA 00496080243

Uffici: Palazzo Arnaldi – Contrà Santi Apostoli n. 18 – 36100 Vicenza – Fax: 0444/323574

indirizzo e-mail: demanio.espropri@provincia.vicenza.it

indirizzo Posta Elettronica Certificata - PEC: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

RA/ra

Protocollo n° _____

Vicenza, 22/05/2017

OGGETTO: SINTETICA PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN'AREA AGRICOLA DI PROPRIETA' PROVINCIALE SITA IN LONIGO LUNGO LA STRADA PROVINCIALE "ALMISANO" E CENSITA AL CATASTO TERRENI IN COMUNE DI LONIGO, FOG. 54 MAPP. 361.

Al dirigente del
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Caterina Bazzan
SEDE

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

La Provincia di Vicenza possiede in Comune di Lonigo un'area agricola posta ad ovest dell'abitato urbano. Trattasi del mappale 361 del foglio catastale 54 di Lonigo di totali 18.974 mq. (vedi mappa catastale, allegato 1) che nello strumento urbanistico generale comunale ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "E2P zone agricole di pianura – zona a sperimentazione didattica". L'area è composta da un unico appezzamento di forma irregolare delimitato per quasi tutto il suo lato ad ovest dalla strada provinciale "Almisano" (e per una piccola parte dai mappali 354 e 358), a sud dalla strada comunale Via Campistorti, ad est dai mappali 124 e 375 ed a nord dal mappale 406.

La superficie in analisi risulta collegata a sud alle rimanenti aree di proprietà della Provincia (mappale 495 del foglio catastale 53) attraverso un passaggio parallelo ed adiacente alla S.P. Almisano posto al di sotto di Via Campistorti che in quel punto è sopraelevata e scavalca la S.P. Almisano. Tale collegamento tuttavia necessiterebbe della costituzione di una servitù di passaggio a favore dell'area in analisi ed a carico delle superfici provinciali di pertinenza dell'Istituto Strampelli che hanno accesso dalla strada pubblica comunale Via San Giovanni.

Un'eventuale servitù di questo tipo è stata ritenuta eccessivamente gravosa, sia per il fondo servente che per quello servito, per cui questo ufficio ha chiesto alla società Vi.abilità il rilascio di un provvedimento per l'apertura di un accesso carraio dal mappale 361 direttamente sulla S.P. Almisano. L'autorizzazione è stata emessa a favore della Provincia di Vicenza in data 05/05/2017 con prot. 5199 (allegato 2 alla presente, pervenuto presso questo Ente con prot. 33099 del 08/05/2017) e consente l'apertura di un nuovo accesso carraio ad uso agricolo al km 2+900 circa della S.P. Almisano, ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. n. 285/92 ed in conformità agli elaborati alla stessa allegati. In caso di vendita del fondo in oggetto il provvedimento manterrà la propria validità a condizione che tale circostanza sia comunicata senza indugio a Vi.abilità (vedi punto 7 delle condizioni generali). Il nuovo proprietario avrà pertanto la possibilità di realizzare l'accesso sulla S.P. Almisano nel rispetto di tutte le altre condizioni e prescrizioni previste dall'autorizzazione prot. 5199 del 05/05/2017 ed in particolare delle tempistiche descritte al punto 12 delle condizioni generali.

La superficie di cui si tratta è attualmente coltivata.

DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il P.R.G. di Lonigo definisce zone territoriali omogenee di tipo "E", ai sensi del D.M. 1444/1968, le parti di territorio destinate all'uso agricolo e forestale. In particolare gli eventuali interventi nella Zona Territoriale Omogenea di tipo E2P sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Lonigo agli articoli 8.2 (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLA SOTTOZONA E.2.P. zone agricole di pianura), 8.3 (NORME PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI nella sottozona E.2.P. zona agricola di pianura) ed 8.4 (NORME PER LA COSTRUZIONE DI ANNESSI RUSTICI ED ALLEVAMENTI nella sottozona E.2.P. zone agricole di pianura 9).

STIMA

La posizione del lotto identificato col mappale 361 è attraente in quanto di facile accesso ad una strada di grande collegamento come la S.P. Almisano che costituisce la circonvallazione di Lonigo.

La commissione competente alla determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione di cui all'art. 41 del D.P.R. 327/01 ha indicato per l'anno 2017 per la Regione Agraria 9 (che comprende il Comune di Lonigo) un Valore Agricolo Medio per le superfici coltivate a seminativo di €/mq. 8,22. Va detto, però, che questo valore deve intendersi attribuito ad aree accessibili e non intercluse. Nel caso del mappale 361 ci troviamo di fronte ad un'area non accessibile ed interclusa e l'eventuale futuro acquirente dovrà sostenere le spese per la realizzazione dell'accesso carraio sulla S.P. Almisano; conseguentemente il prezzo proposto dalla Commissione dovrà essere opportunamente ribassato.

Per questo motivo propongo un valore unitario di €/mq. 7,00 che mi portano ad una stima totale dell'area di € 132.818,00 (mq. 18.974 X €/mq. 7,00 = € 132.818,00) da arrotondare ad € **132.800,00**.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE UFFICIO
DEMANIO PATRIMONIO ESPROPRI

Arch. Riccardo Amadori


- **Allegato 1: mappa catastale**
- **Allegato 2: autorizzazione in data ^{5/5/17} con prot. ⁵¹⁹⁹ per l'apertura di un nuovo accesso carraio ad uso agricolo, in Comune di Lonigo, al km 2+900 circa della S.P. Almisano ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. n. 285/92**