



COMMISSARIO DELEGATO
EMERGENZA ECCEZIONALI EVENTI METEO CHE HANNO INTERESSATO LA
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
A PARTIRE DA OTTOBRE 2018
Ordinanza Capo Dipartimento protezione Civile n. 558 del 25/11/2018

SOGGETTO AUSILIARIO:



Protezione Civile della Regione
Pronto Intervento in Emergenza
Via Natisone, 43 - 33057 Palmanova (UD)

L.R. 31 dicembre 1986, n.64, art. 9, comma 2. Ordinanza del Capo Dipartimento della Protezione civile nazionale n.558/2018.

Decreto n. DCR/970/PC/2020 di data 22/07/2020.

Intervento urgente di protezione civile per la messa in sicurezza della viabilità comunale dal rischio idrogeologico a salvaguardia del transito e della pubblica incolumità (Stralcio B) nel Comune di Sauris - Intervento D20-pcr-0648.

CIG 83807562A3 CUP J77H20000190001

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

21 settembre 2020

CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITÀ ESPROPRIATIVE

EL.14_3



EN.AR.PLAN srl

viale Venezia n.94 - 33100 Udine

tel. +39 0432 534013 - e-mail: info@enarplansrl.com - pec: enarplan@pec.it
R.E.A. Udine 263542 - Reg.Impr.Udine 02472780309 - p.iva e c.f.: 02472780309

Gruppo di progettazione

arch. Cristiana Gambon
ing. Erika Gallini
arch. Francesca Cocomazzi
ing. Claudia Irene Cotugno

Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione

arch. Cristiana Gambon

Collaboratori esterni

p.i. Stefano Arnoldo
geom. Alberto Bulfoni

**Coordinatore generale e
Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche**
arch. Cristiana Gambon



INDICE

INDICE.....	1
--------------------	----------

CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITÀ ESPROPRIATIVE	3
---	----------

1. TERRENI	3
-------------------------	----------

2. FABBRICATI	4
----------------------------	----------

CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITÀ ESPROPRIATIVE

1. TERRENI

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».

È stata considerata, prima di procedere alla stima del valore dei beni, la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree, prescindendo quindi dalla destinazione conferita dagli strumenti urbanistici.

Nel nostro caso, considerati i vincoli presenti nell'area quali:

- fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904;
- area di pertinenza fluviale, aree allagabili, aree inedificabili per interventi di riduzione del rischio di cui al D.P.C.M. 5/11/99;
- pericolosità idraulica Piano di Gestione del Rischio da Alluvione;
- pericolosità idraulica dei Piani strutturali;
- vincoli del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale;
- vincoli del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico;
- aree di tutela paesaggistica (D. Lgs. 42/2004) per presenza di aree boscate, corsi d'acqua e infrastruttura autostradale;
- fasce di rispetto ferroviario di cui all'art. 49 del D.P.R. 753/1980;
- fasce di rispetto autostradale di cui al D.Lgs 285/1992 – D.P.R. 495/1992;
- la mancanza di opere di urbanizzazione (per le aree agricole);
- l'entità delle opere necessarie per collegarsi alle reti esistenti;

si è ritenuto che per nessuna delle aree da espropriare possa ragionevolmente essere assegnata una "suscettibilità edificatoria".

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:

- "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Udine– rilevazione anno 2018" (Iovine e Mastrantonio, Exeo edizioni, 2018);
- Rilevazione dei valori agricoli del mercato locale tramite acquisizione di informazioni presso gli operatori immobiliari di zona e sui portali online;
- Consultazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Udine anno 2018.

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

2. FABBRICATI

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di esproprio, in linea a quanto previsto dal DPR 327/2001 e ss.mm.ii., si è provveduto a valutare il più probabile valore di mercato adoperando la metodologia sintetico-comparativa mediante la ricerca di valori di mercato al metro quadro di superficie lorda relativamente ad immobili simili presenti sul mercato di zona.

Per ogni immobile da valutare si è successivamente provveduto ad effettuare un sopralluogo e si sono svolte le verifiche catastali ed urbanistiche al fine di poter determinare l'effettiva consistenza in stretta correlazione con la legittimità edilizia.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è adottato il metodo previsto dal D.P.R. 138/98 tenendo conto quindi anche dell'incidenza delle aree scoperte pertinenziali.

Per determinare i valori di riferimento sono state consultate le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare;
- Quotazioni di Immobiliare.it;
- Consulente immobiliare;
- Annunci immobiliari presso le Agenzie dislocate nella zona di riferimento;
- Annunci immobiliare online.

Per determinare infine il valore degli immobili che versano nello stato di rudere e quelli che si trovano in pessime condizioni di conservazione, è stato tenuto conto del costo di ristrutturazione ipotetico che occorrerebbe per riportarli allo stato ordinario tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Udine, 12 ottobre 2020

Il Progettista
arch. Cristiana Gambon

