REV.	DATA	DESCRIZIONE	DOC.	CECK.	APP.
2					
1					
0	19.10.2020	PROGETTO ESECUTIVO	M.C.	M.C.	M.C.

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI PAULARO

OPERE:

INTERVENTO URGENTE DI PROTEZIONE CIVILE PER IL CONSOLIDAMENTO DI UN MURO DI SOTTOSCARPA A SOSTEGNO DELLA CARREGGIATA IN VIA VALUSSI A PAULARO (UD)

D20 - pcr-0543

COMMITTENTE:

PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE F.V.G.

TAV. N.

A.7

File : 24062PPA0100

TITOLO

PIANO PARTICELLARE

FIRME

DOTT. ING. MASSIMO CISILINO

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI UDINE
Dott. Ing.
MASSIMO
CISILINO
Laurea Specialistica
Sezione A
Settori a - b - c
N° 1789

STUDIO DI INGEGNERIA MASSIMO CISILINO - SISTEMA GESTIONE QUALITA' CERTIFICATO SGS UNI EN ISO 9001 N° IT07/0742

DR. ING. MASSIMO CISILINO - VIA TORINO, 80/2 - 33037 PASIAN DI PRATO (UD) - TEL. 0432.690469 FAX. 0432.645315
E-MAIL : info@cisilinoingegneria.it
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI UDINE N. 1789 - C.F. CSL MSM 69H12 L483P - P. IVA 02002330302

CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITÀ ESPROPRIATIVE

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 ablato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».
E' 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 RD. 313/1904
- 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
- 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 "suscettività edificatoria".

Per la determinazione del valore dei beni è stata effettuata mia 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 dei valori agricoli del mercato locale tramite acquisizione di informazioni presso gli operatori immobiliari di zona e sui portali on line;
- Consultazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Udine.

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

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 on line.

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.

NUM	FG.	MAPPALE	SUB		QUALITA	CL.	SUP.(mq.)	R.D.	R.A.	RENDITA	TIPO	ESPR. ASS.	TEMP.
COMUNE CENSUARIO: Paularo													
1	14	270		FERIGO ROSALBA n. a PAULARO il 05.03.1945 proprietà 1/1 (C.F. FRGRLB45C45G381U)	prato	2	180	0,19	0,15	0,00	E	30	180
2	14	271		SPIZ ELEONORA n. a PAULARO il 27.05.1928 proprietà 1/1 (C.F. SPZLNR28E67G381I)	prato	2	30	0,03	0,02	0,00	E	15	30
3	14	272		SOLLERO CLAUDIO n. a TOLMEZZO il 02.04.1968 proprietà 1/1 (C.F. SLLCLD68D02L195A)	prato	3	310	0,22	0,18	0,00	E	10	310
4	14	282		SOLLERO SILVANA n. a TOLMEZZO il 13.11.1968 proprietà 1/1 (C.F. SLLSVN68S53L195S)	ente urbano		260	0,00	0,00	0,00	T	15	165
										TOTALE (mq.)		70	685

TABELLA INDENNITA'

Num.	Foglio	Mappale	Zona Urbanistica	Valore Unitario	Superfici interessatre (mq)		Indennità (€)		Indennità Assicurativa (€)	
				(€/mq)	Esproprio	Occupazione	Esproprio	Occupazione	Occupazione d'urgenza	Totale
1	14	270	E4 - Ambiti agricoli paesaggistici	2,00	30	180	60,00	30,00	5,00	95,00
2	14	271	E4 - Ambiti agricoli paesaggistici	2,00	15	30	30,00	5,00	2,50	37,50
3	14	272	E4 - Ambiti agricoli paesaggistici	2,00	10	310	20,00	51,67	1,67	73,34
4	14	282	B1 - Intensiva di completamento	11,00	15	165	165,00	151,25	13,75	330,00
				Totale	**70**	**685**	**275,00**	**237,92**	**22,92**	**535,84**

COMUNE DI PAULARO
Foglio 14
Scala 1:1000
Esproprio
Occupazione temporanea
270
271
272
282

Prospetto Costi

INDENNIZZI

Indennità Base	€	275,00
Danni, frutti Pendenti, etc riferiti al Fg. 14 mappale 282	€	7.600,00
Indennità aggiuntiva occupazione d'urgenza	€	22,92
Indennità di occupazione	€	237,92
Totale	**€**	**8.135,84**

SPESE FISCALI E POSTALI

Registrazione	€	1.000,00
Trascrizione	€	200,00
Voltura	€	200,00
Postali	€	47,08
Totale	**€**	**1.447,08**

Spese professionali a parte

Totale Complessivo **€** **9.582,92**