

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE - COMUNE DI OVARO



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 15/11/2018



PROTEZIONE CIVILE DELLA REGIONE
via Natisone, 43 – 33057 Palmanova (UD)

Lavoro:

INTERVENTO URGENTE DI PROTEZIONE CIVILE PER
IL RIPRISTINO DELLA SPONDA DESTRA DEL TORRENTE
DEGANO, DEL RILEVATO DI ACCESSO AL PONTE DI SAN
MARTINO CON IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE
DELLO STESSO MANUFATTO IN COMUNE DI OVARO (UD)
B19-pcr-0520-pcr-2001 - CUP J37H19000700001

Fase:

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

All. N:

1

Elaborato:

**PIANO PARTICELLARE
A CONSUNTIVO**

Tecnico Incaricato:

P.I. DE PRATO Giovanni Battista



Responsabile del Procedimento:

Geom. ZULIANI Paolo

01	09 aprile 2025	Aggiornamento PP	De Prato	De Prato	De Prato
00	28 febbraio 2025	Emissione	De Prato	De Prato	De Prato
Revisione	Data	Motivazioni	Redatto	Verificato	Approvato
codice lavoro 4022_01	Nome file : Z:\Lavori\4022_01 - PC - ESPROPRI				

1. PREMESSA

La presente relazione si basa sul piano particellare grafico e descrittivo allegato al progetto di data 02/05/2019 e inerente gli interventi urgenti di protezione civile per il ripristino della sponda destra del Torrente Degano, del rilevato di accesso al Ponte di San Martino con il consolidamento strutturale dello stesso manufatto in Comune di Ovaro (UD).

Il progetto prevedeva l'indennità dell'occupazione temporanea durante i lavori e l'indennità di asservimento e/o esproprio per le superfici interessate dalla realizzazione delle opere.

Gli interventi realizzati rientrano nel territorio del Comune di Ovaro (UD) e più precisamente nelle aree identificate al Catasto Terreni al foglio 47.

In questa sede si illustrano le procedure attuate per la definizione delle indennità di asservimento e/o esproprio e per l'occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dalla esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l'individuazione delle superfici.

2. FASI OPERATIVE

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in due fasi: la prima fase è stata dedicata alla ricerca ed alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali) ricadenti nel comune interessato dai lavori anzidetti, in particolare è stato individuato il foglio catastale interessato.

Nella seconda fase sono state determinate le aree da asservire operando la sovrapposizione dei tracciati di progetto sul foglio catastale.

Per poter limitare al massimo eventuali, pur piccoli errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, la sovrapposizione tra le planimetrie di progetto e la planimetria catastale è stata effettuata anche foglio per foglio.

Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli catastali scansionati e gestiti con un programma in ambiente CAD), il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo elettronico.

Successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree interessate, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, mappale, area, coltura registrata in catasto) e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

3. AREE DA ASSERVIRE E/O ESPROPRIARE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Preliminarmente si evidenzia che, ai fini dell'esecuzione del presente procedimento espropriativo trovano attuazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 8/6/2001 n. 327 come successivamente modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 302/2002, dalla legge n. 166/2002, dal D.Lgs. n. 330/2004 e dalla legge n. 244/2007.

La tipologia dell'intervento è tale da richiedere il diritto di asservimento, l'esproprio e l'occupazione temporanea. Le superfici ammontano a complessivi mq 251 di cui 157 da asservire e 94 da espropriare.

4. CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio ed asservimento, alla luce della sentenza n.181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare", è stata effettuata una stima analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, ovvero che "ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo" per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di asservimento per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree. La valutazione di mercato delle aree de quo è stata effettuata per stima sintetica ed effettuando altresì, al fine di ulteriormente verificarne la congruità, una comparazione con le vigenti tabelle della Regione Friuli Venezia Giulia relative ai V.A.M. utilizzati per il calcolo indennitario, desunti dalle tabelle per l'anno 2023.

Senza entrare nel merito della questione che regola i rapporti tra l'Ente espropriante ed il soggetto espropriato, l'indennità calcolata si riferisce al valore unico di mercato a cui potranno applicarsi le maggiorazioni di legge, ovvero considerando che gli intestatari

catastali siano in possesso del requisito soggettivo di proprietari coltivatori diretti e/o di imprenditori agricoli e che stipulino l'atto di cessione volontaria con il preposto Ente.

Tale fattispecie, contemplata dal comma 2 lettera d) dell'art. 45 del Testo Unico, comporta una maggiorazione pari al triplo dell'indennità base prevista dall'art. 40 del citato Testo Unico (nel caso più oneroso di "cessione volontaria da parte di coltivatore diretto").

Dai sopralluoghi effettuati in loco si evince che le aree interessate non appartengono tutte alla categoria dichiarata sulle visure catastali. In particolare le aree classificate come "PRATO" nel mappale n.386 del foglio 47 sono delle superfici ex-alveo con cespugli di piante spontanee.

Premesso che nella zona in esame il mercato di terreni agricoli è fermo da molti anni, ovvero in dette zone montane addirittura calato, la stima è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di suoli simili posti nel Comune, cercando comunque di estendere la ricerca a Comuni esterni ma compresi nella regione agraria n.1 della Provincia di Udine (relativa ai Valori Agricoli Medi). È stata effettuata una ricerca dei valori di mercato per immobili comparabili a quelli in esame, consultando:

- tabella per l'anno 2023 relativa alla regione agraria n.1 – Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.17 del 02/03/2022 – Pubblicazione sul BUR n.12 del 22/03/2023 – riferiti alla Provincia di Udine.
- valore di mercato della zona interessata.

Il piano particellare di progetto individuava dei valori di stima sommari da rivedere anche alla luce della possibile destinazione futura dei beni stessi dopo l'intervento.

La valutazione di stima dell'indennità di asservimento è stata determinata nella misura corrispondente al 40% del valore venale mentre per l'occupazione temporanea sulla durata del cantiere di un anno.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di valutazione sono posti all'interno del territorio comunale di Ovaro, così distinti:

- Foglio 47 – Mappale 385

Il bene oggetto di valutazione ha superficie complessiva di mq 94 e si identifica catastalmente come qualità/classe PRATO/3.

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E4_A – agricola e forestale - parti delle zone omogenee E4 (PUR), ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati" entro il P.G.R.C., ed è accessibile dalla strada comunale di collegamento delle frazioni.

Attualmente la destinazione d'uso è a Prato.

Dalle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni si riscontra un rischio e una pericolosità idraulica.

- Foglio 47 – Mappale 30

Il bene oggetto di valutazione e si identifica catastalmente come qualità D01.

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E4_A – agricola e forestale - parti delle zone omogenee E4 (PUR), ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati" entro il P.G.R.C., ed è accessibile dalla strada comunale di collegamento delle frazioni.

Attualmente la destinazione è a piazzale del fabbricato adibito a lavorazione legnami.

Dalle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni si riscontra un rischio e una pericolosità idraulica.

5. CONCLUSIONI

In conclusione si può affermare che il calcolo delle indennità di asservimento e/o esproprio è stato effettuato tenendo conto delle effettive dimensioni geometriche di progetto con le superfici catastali del fondo.

In definitiva, avendo individuato l'elenco delle aree interessate ed avendo determinato la stima indennitaria, alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, l'importo delle indennità rinveniente dal piano particellare di calcolo è il seguente:

- per esproprio mq 94 x €/mq 2,00 = **€ 188,00**
- per asservimento mq 157 x €/mq 10,00 x 40% = **€ 628,00**

mentre:

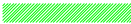
- per l'occupazione temporanea mq 94 x €/mq 2,00 x 1/12 anno = **€ 15,67**
- per l'occupazione temporanea mq 157 x €/mq 10,00 x 1/12 anno = **€ 130,83**

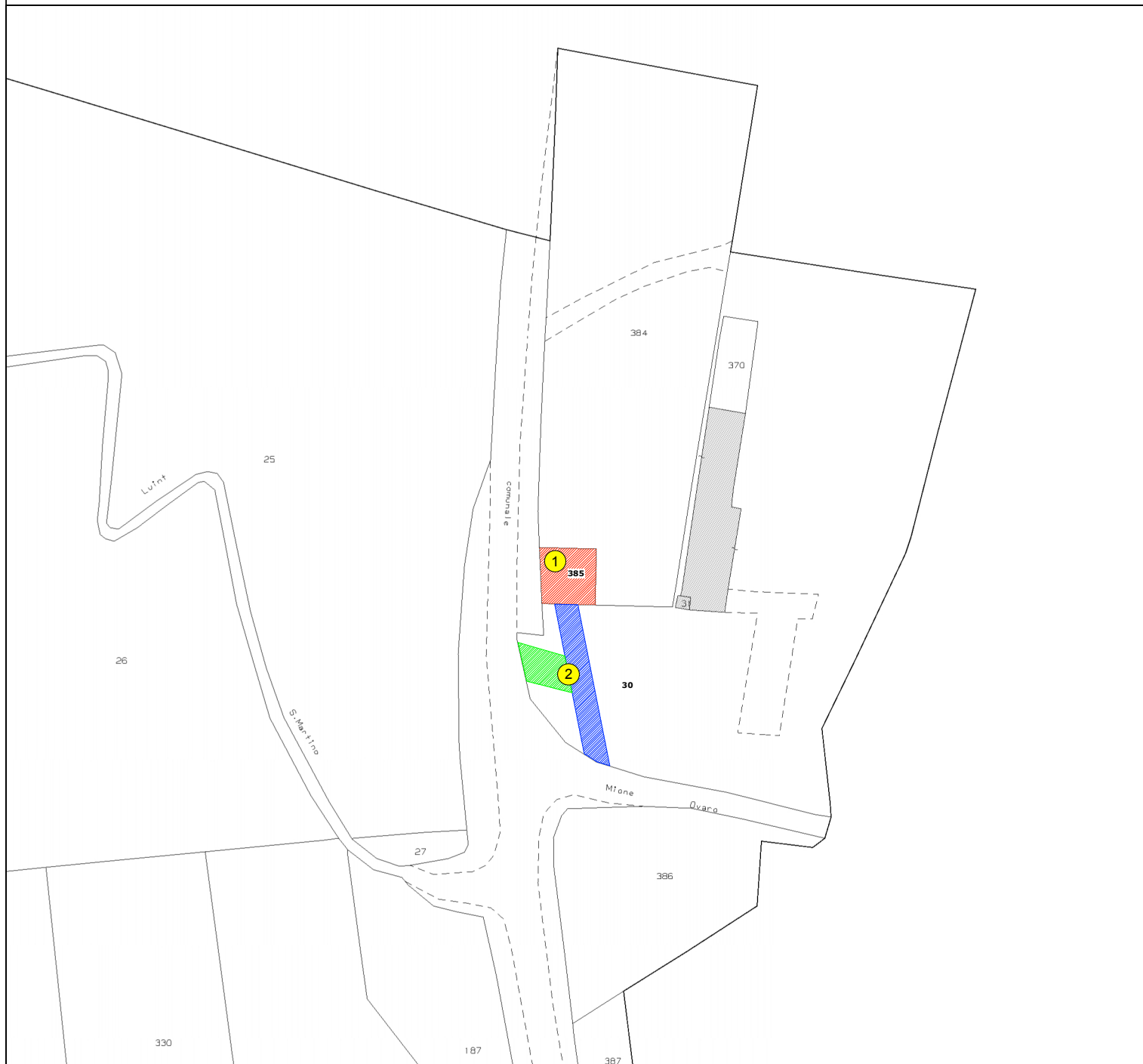
Tali valori non tengono conto delle eventuali maggiorazioni di legge da applicarsi in considerazione del possesso dei requisiti soggettivi che ne danno titolo, ovvero, delle detrazioni per le superfici già gravate da servitù.

OPI B19-pcr-0520 / PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

N.	Proprietari	Comune Censuario	Fg	Mapp	Note	Qualità catastale	Classe	Area catastale			Superfici previste da Espropriare	Superfici previste da Asservire	Superfici da occupare temporaneamente	Val. Agricolo / Venale mq.	Indennizzo Esproprio	Indennizzo Asservimento	Indennità aggiuntiva per Colt. Diretto o affittuario	Indennità Occupazione temporanea	Zona Urbanistica	INDENNITA' TOTALE
								Ha	a	Ca										
1	LONGHINO Andrea nato a TOLMEZZO (UD) il 01/05/1986 - proprietaria per 1/1 - CF LNGNDR86E01L195G	OVARO	47	385		PRATO	3	0	0	94	94		94	€ 2,00	€ 188,00	€ -		€ 15,67	E4_A	€ 203,67
2	LONGHINO ANDREA nato a TOLMEZZO (UD) il 01/05/1986 - proprietario per 1/1 - CF LNGNDR86E01L195G	OVARO	47	30		D01						157	157	€ 10,00	€ -	€ 628,00		€ 130,83	E4_A	€ 758,83
TOTALE INDENNITA'															€ 188,00	€ 628,00		€ 146,50		€ 962,50

LEGENDA

-  Superficie espropriata
-  Superficie asservita per accesso
-  Superficie asservita per accesso e condotta interrata
-  Numero riferimento ditta



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2025

Dati identificativi: Comune di **OVARO (G198) (UD)**
Foglio **47** Particella **385**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,08**
agrario **Euro 0,06**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**
Superficie: **94 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/09/2024 Pratica n. UD0118661 in atti dal 06/09/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3756211.06/09/2024 presentato il 06/09/2024
(n. 118661.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **OVARO (G198) (UD)**
Foglio **47** Particella **385**

FRAZIONAMENTO del 06/09/2024 Pratica n. UD0118661 in atti dal 06/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.37562-11.06/09/2024 presentato il 06/09/2024 (n. 118661.1/2024)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,08**
agrario **Euro 0,06**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**
Superficie: **94 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/09/2024 Pratica n. UD0118661 in atti dal 06/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.37562-11.06/09/2024 presentato il 06/09/2024 (n. 118661.1/2024)

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

> **1. LONGHINO Andrea**
(CF LNGNDR86E01L195G)
nato a TOLMEZZO (UD) il 01/05/1986
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/09/2024 Pubblico ufficiale GARELLI ELIGIO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 54691 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17937.1/2024 Reparto PI di UDINE in atti dal 16/09/2024



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/04/2025**
Ora: **19:08:20**
Numero Pratica: **T474077/2025**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2025

Dati identificativi: Comune di **OVARO (G198) (UD)**

Foglio **47** Particella **30**

Foglio **47** Particella **31**

Busta mod.58: **805**

Classamento:

Rendita: **Euro 774,69**

Categoria **D/1^a**

Indirizzo: VIA LUINT Piano T

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: VOLTURA D'UFFICIO del 17/09/2004 Pratica n. UD0064841 in atti dal 11/02/2008 RETT. VOLT. ADEMP. UNICO N. 20850/2004 (n. 3718.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di **OVARO (G198) (UD)**

Foglio **47** Particella **30**

Foglio **47** Particella **31**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
24/11/1986 in atti dal 20/02/1996 (n. 757.931/1986)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **OVARO (G198) (UD)**

Foglio **47** Particella **30**

Foglio **47** Particella **31**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

> **Indirizzo**

VIA LUINT Piano T

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
24/11/1986 in atti dal 20/02/1996 (n. 757.931/1986)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 774,69**
Categoria **D/1^a**

VOLTURA D'UFFICIO del 17/09/2004 Pratica n.
UD0064841 in atti dal 11/02/2008 RETT. VOLT.ADEMP.
UNICO N. 20850/2004 (n. 3718.1/2008)

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

➤ **1. LONGHINO Andrea**
(CF LNGNDR86E01L195G)

nato a TOLMEZZO (UD) il 01/05/1986

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

1. Atto del 13/05/2022 Pubblico ufficiale GARELLI
ELIGIO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 52287 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 10043.1/2022 Reparto PI di UDINE in atti dal
17/05/2022

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici