

**S.S. N. 685 "DELLE TRE VALLI UMBRE"  
TRATTO SPOLETO-ACQUASPARTA  
2° stralcio: Firenzuola - Acquasparta**

**PROGETTO DEFINITIVO**

COD. **PG373**

**PROGETTAZIONE: ATI SINTAGMA - GP INGEGNERIA - ENGEKO - GDG - ICARIA**

**IL RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:**

Dott. Ing. Giorgio Guiducci  
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Roma n° 14035

**IL PROGETTISTA:**

Dott. Ing. Federico Durastanti  
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Terni n°A844

**IL GEOLOGO:**

Dott. Geol. Giorgio Cerquiglini  
Ordine dei Geologi della Regione Umbria n°108

**IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:**

Dott. Ing. Filippo Pambianco  
Ordine degli Ingegneri della Prov. di Perugia n° A1373

**IL RESPONSABILE DI PROGETTO**

Dott. Ing. Rita Gandolfo

**Il R.U.P.**

Dott. Ing. Alessandro Micheli

PROTOCOLLO

DATA

**IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**MANDATARIA:**

 Sintagma

Dott. Ing. N. Granieri  
Dott. Ing. V. Truffini  
Dott. Ing. L. Spaccini  
Dott. Arch. A. Bracchini  
Dott. Ing. E. Bartolucci  
Dott. Ing. L. Casavecchia  
Dott. Geol. G. Cerquiglini  
Dott. Ing. F. Pambianco  
Dott. Ing. M. Abram  
Dott. Arch. C. Presciutti  
Dott. Agr. F. Berti Nulli  
Geom. S. Scopetta  
Geom. M. Zucconi

**MANDANTI:**

 **GPI INGEGNERIA**  
GESTIONE PROGETTI INGEGNERIA srl

Dott. Ing. G. Guiducci  
Dott. Ing. E. Moscatelli  
Dott. Ing. A. Signorelli  
Dott. Ing. A. Belà  
Dott. Ing. G. Lucibello  
Dott. Arch. G. Guastella  
Dott. Geol. M. Leonardi  
Dott. Ing. G. Parente

 **engeko**

Dott. Ing. C. Muller

 **GEOTECHNICAL DESIGN GROUP**

Dott. Ing. D. Carlaccini  
Dott. Ing. C. Consorti  
Dott. Ing. E. Loffredo  
Dott. Ing. S. Sacconi

 **ICARIA**  
società di ingegneria

Dott. Ing. V. Rotisciani  
Dott. Ing. F. Macchioni  
Dott. Ing. G. Verini  
Dott. Ing. V. Piunno  
Dott. Ing. G. Pulli



**ELABORATI GENERALI  
ESPROPRI**

**Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**

CODICE PROGETTO		NOME FILE	REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	T00ES00ESP01_A	A	-
D P P G 3 7 3	D 2 2	CODICE ELAB. T 0 0 E S 0 0 E S P R E 0 1		
<b>A</b>	EMISSIONE per CDS	Gen. '23	Gentile	F. Durastanti
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>MAPPE CATASTALI</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>6</b>
6.1	ACQUASPARTA.....	6
6.2	SPOLETO.....	7
<b>7</b>	<b>LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO</b> .....	<b>10</b>
7.1	LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE .....	10
7.2	SUPERFICI DA ACQUISIRE.....	10
<b>8</b>	<b>FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>PREMESSE ESTIMATIVE</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE</b> .....	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>LE INDENNITA' DI ESPROPRIO</b> .....	<b>14</b>
12.1	AREE NON EDIFICABILI .....	14
12.2	AREE EDIFICABILI ED EDIFICI .....	17
12.3	MANUFATTI E SOPRASSUOLI .....	18
12.4	DEPREZZAMENTI DEI TERRENI.....	18
12.5	INDENNITA' AGGIUNTIVE .....	19
<b>13</b>	<b>ACCETTABILITA' DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD</b> .....	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>SOPRALLUOGHI ED EX. ART.15 DEL TUE</b> .....	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI</b> .....	<b>20</b>
<b>16</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>21</b>
16.1	STRALCIO FOTO AEREA .....	21
16.2	TABELLE VAM PROVINCIA DI TERNI ANNO 2011 (REGIONE AGRARIA N°5) .....	22
16.3	TABELLE VAM PROVINCIA DI PERUGIA ANNO 2019 (REGIONE AGRARIA N°12).....	23
16.4	FOGLI DI MAPPA CATASTALE.....	24
16.5	SCHEDE DI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI (OMI) .....	28
16.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	29

## 1 PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le misure adottate per la progettazione del piano di acquisizione delle aree, il Piano Particellare di Esproprio, necessarie alla realizzazione delle opere che fanno parte dell'asse stradale denominato "Tre Valli Umbre", tratto Acquasparta (E45) - Spoleto (SS3bis).

L'itinerario della suddetta strada, regionalizzata nel 2001 e poi ritrasferita ad ANAS nel 2006, è stata inserita nell'elenco degli itinerari della "Legge Obiettivo".

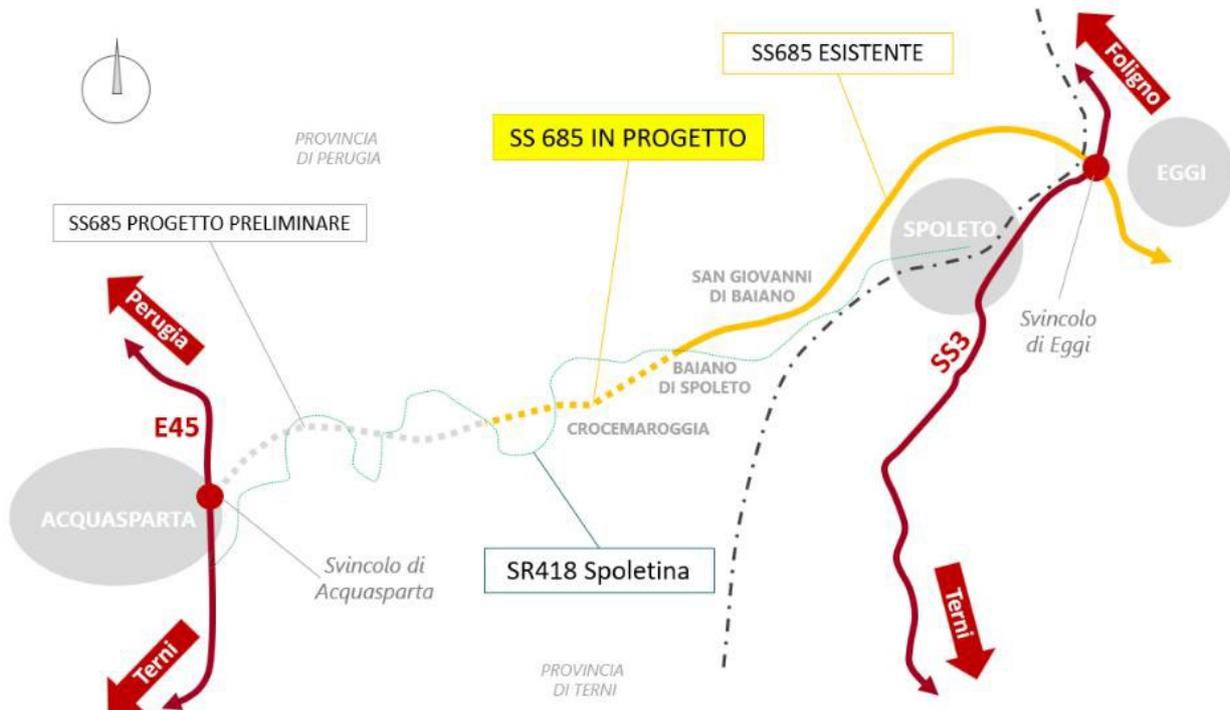


Fig.1 - Il tracciato della strada delle tre Valli umbre (Progetto Preliminare)

## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Nel 2003, periodo di competenza gestionale della Regione, è stato sviluppato il Progetto Preliminare dell'intero tratto Acquasparta – Spoleto, con uno sviluppo di circa 21 km (di cui circa 9 km su opera d'arte) a 4 corsie, appartenente alla categoria stradale di tipo B ex DM 05.11.2001; il progetto venne approvato dal CIPE con delibera 146 del 02.12.2005. Tale approvazione contemplava il giudizio di compatibilità ambientale e il vincolo preordinato all'esproprio, approvando il progetto con prescrizioni e demandando alla successiva fase di PD la individuazione della copertura finanziaria.

L'intervento di 2° stralcio è stato inserito nell'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo n.1 del 16.12.2021 a valere sulla sub misura A4 "infrastrutture" della macro-misura A "Città e paesi sicuri, sostenibili e connessi" del progetto "interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016" del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNNR 8 stralcio Sisma.

Pertanto, il presente progetto definitivo è lo sviluppo del Progetto Preliminare del 2003 considerando una sola carreggiata (Tipo C2 ex D.M. 05.11.2001) adeguato alla normativa

vigente (tra le quali si citano le NTC2018). Il tracciato sviluppa lo stralcio funzionale di circa 7 km a partire dallo svincolo di Acquasparta km 0+000, dalla progr. km 6+820 (dove nel PD 1° stralcio veniva prevista immissione diretta sulla S.R. 418).

Lo stralcio è stato concepito come la naturale prosecuzione del tratto esistente a due corsie di marcia fra Firenzuola ed Eggi, in connessione alla SS3 Flaminia completando di fatto l'itinerario originario di 21 km, seppur a due corsie.

Nel documento sono illustrati i criteri adottati per la redazione degli elaborati di progetto definitivo (Piano Particellare di Esproprio).

### 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

La zona di intervento, come già riportato, si estende nei comuni di Acquasparta (TR) e Spoleto (PG). L'area oggetto di intervento è caratterizzata, in larga parte da zona agricola e in parte da zone residenziali e/o artigianali.

La morfologia del territorio è di tipo collinare, dove prevale la destinazione agricola del seminativo.

I comuni confinanti sono per Acquasparta: Avigliano Umbro, Massa Martana (PG), Montecastrilli, Spoleto (PG), Terni, Todi (PG). Per Spoleto i comuni confinanti sono: Acquasparta (TR), Campello sul Clitunno, Castel Ritaldi, Ferentillo (TR), Giano dell'Umbria, Massa Martana, Montefranco (TR) Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Terni (TR), Trevi, Vallo di Nera.

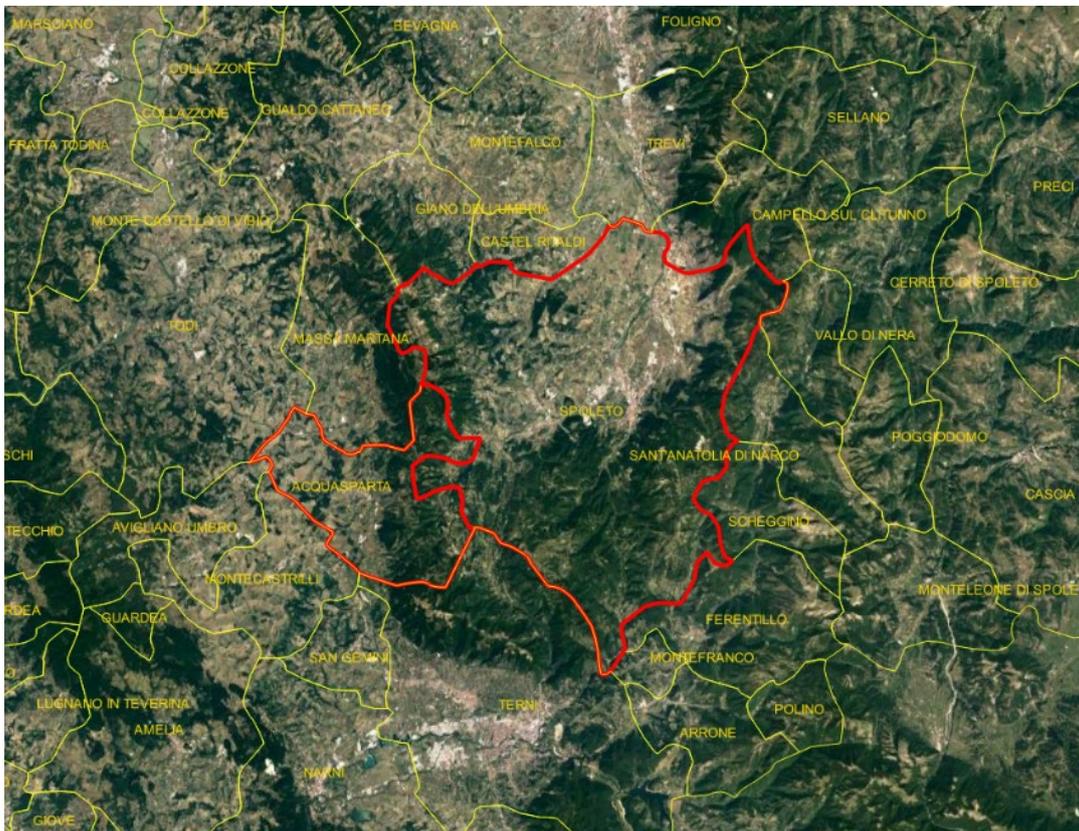


Fig.2 - Aree dei comuni interessati dal progetto stradale

## 4 MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della planimetria di esproprio sono state richieste direttamente dal servizio catastale SISTER dell’Agenzia delle Entrate in formato vettoriale \*.dxf.

Provincia	Cod. Comune	Comune	Fogli di Mappa
TR	A045	ACQUASPARTA	14,15,16,26,32
PG	I921	SPOLETO	181

## 5 REDAZIONE DEL PIANO PARTICELLARE D’ESPROPRIO

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni distinti per retino e colorazione per identificare la natura delle aree da sottoporre a procedura espropriativa.

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell’extrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico.

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

- Acquisizione dell’intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie alla realizzazione delle opere.

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

Nelle situazioni di viadotto:

- Fascia minima dai ml. 2,00 ai ml. 3,00 (uno - tre metri lineari) a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.

Nelle situazioni di rilevato/trincea:

- Fascia minima di 1,00 mt a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o dalla recinzione;

Nelle situazioni di galleria:

- Fascia minima di 10,00 m dagli imbocchi, fino ad un franco di 10,00 mt e occupazione temporanea della fascia di riempimento per il franco compreso tra 10,00 mt e i 20,00 mt.

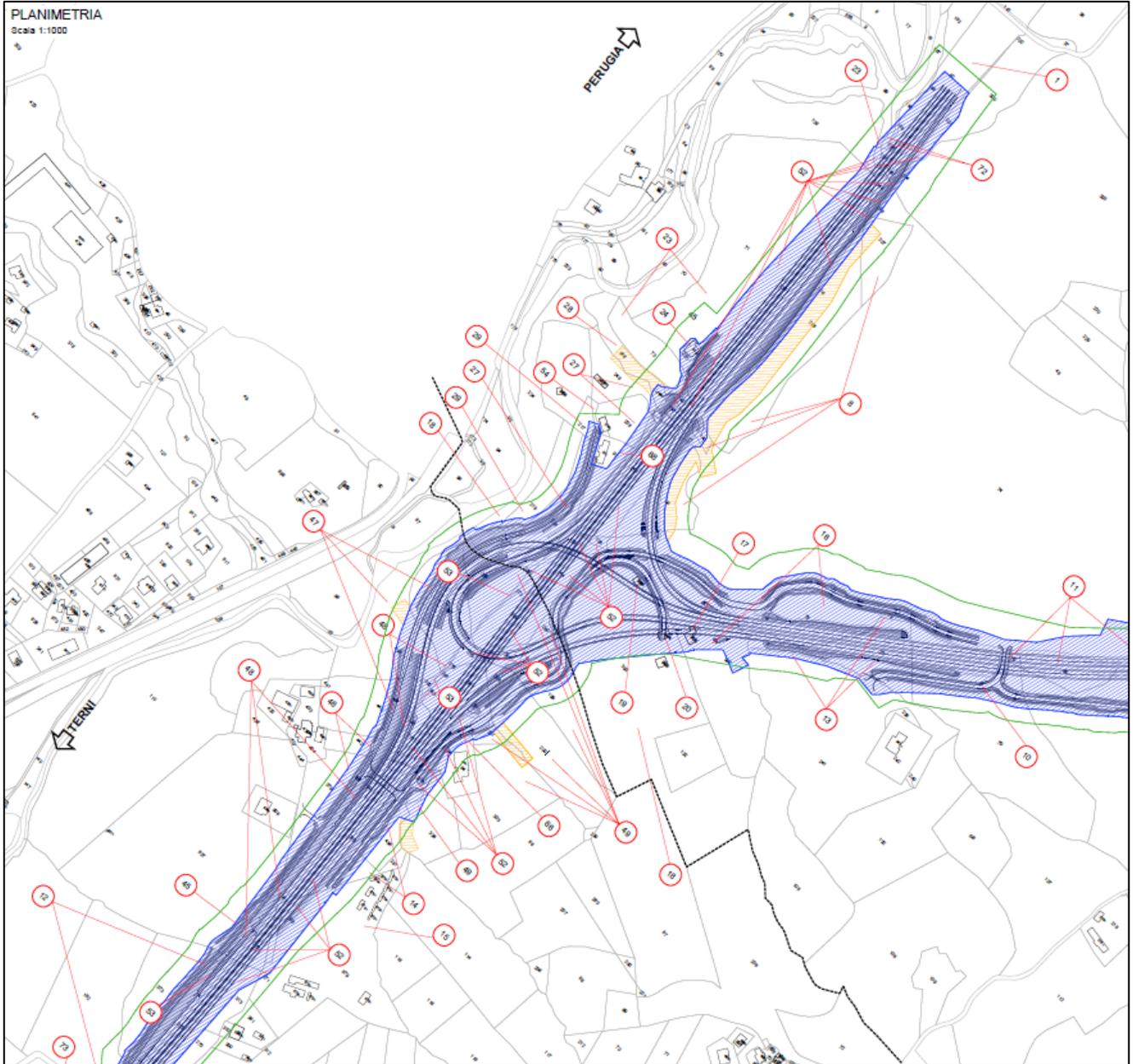


Fig.3 – Estratto planimetrico della tav T00ES00ESPPP01

## 6 INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 6.1 ACQUASPARTA

Il comune di Acquasparta possiede un PRG (Piano Regolatore Generale) inquadrato in 8 tavole che coprono circa il 50% del territorio.

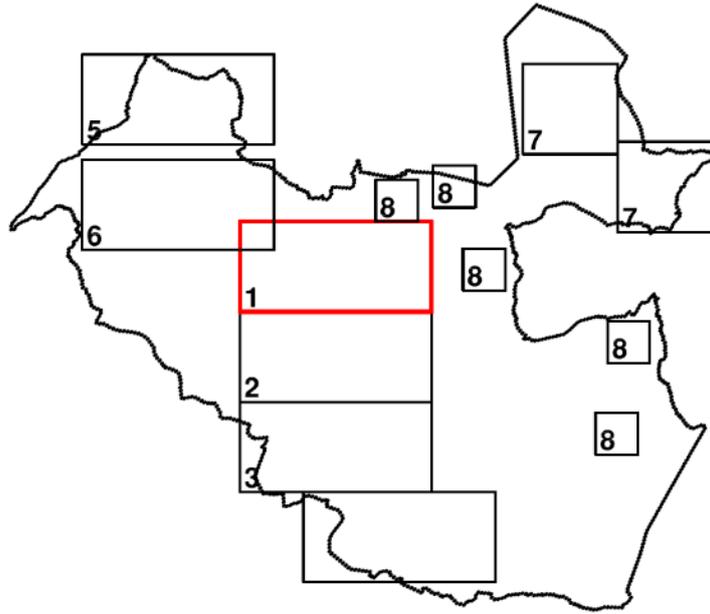


Fig.4 – Quadro d'unione del PRG del Comune di Acquasparta

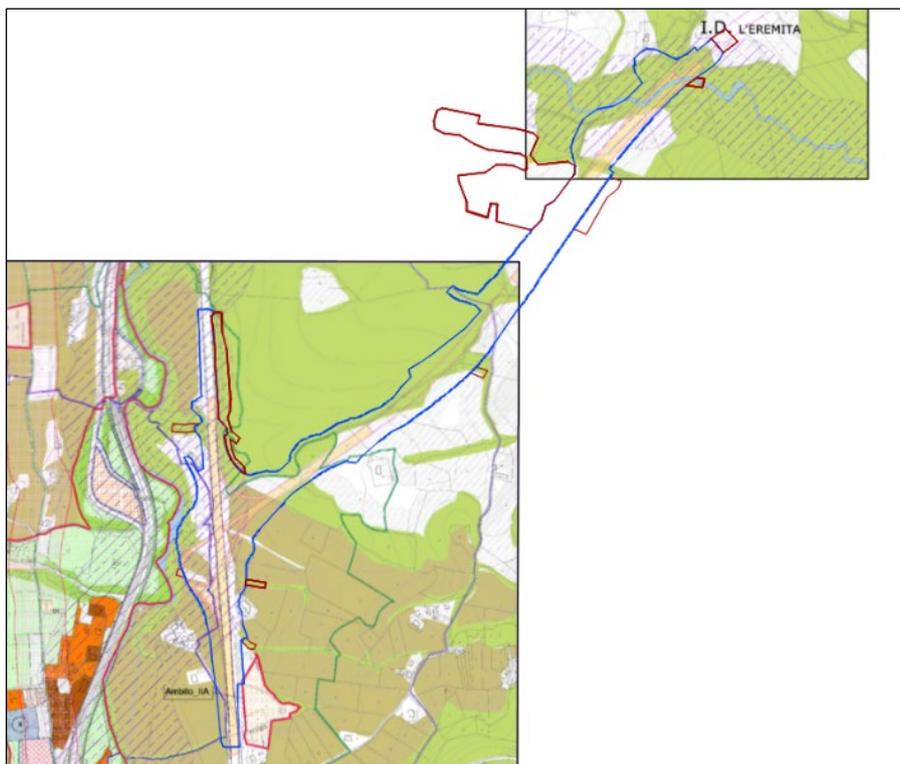


Fig.5 – Sovrapposizione fascia di esproprio con PRG di Acquasparta

Il tracciato ricade in parte nelle tavole 1,7 e 8. Dalla sovrapposizione del tracciato al PRG, le aree interessate dal progetto, in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano nei seguenti ambiti:

- 1) Zone agricole e spazio rurale
- 2) Zone produttive di completamento per la realizzazione di canili

Di seguito viene riportata la legenda del PUC.

LEGENDA	
•••••	LIMITI COMUNALI
•••••	LIMITI COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO
Z	LIMITI AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTINEZZATA
P	PUNTI URBANISTICI SENSIBILI DI RUOLO URBANO
ZONE RESIDENZIALI	
A	CENTRI STORICI
Af	FASCIA DI RISPETTO DELLA ZONA A (senza abitato)
B1	ZONE DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
B2	ZONE DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
B3	ZONE DI TRASFORMAZIONE
B4	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE
Bv	VERDE PRIVATO
C	ZONE DI ESPANSIONE
CR	EX ZONE DI ESPANSIONE (ATTUALI)
CE	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRESENTI NEL PRG APPROVATO CON D.P.R. 11482
ZONE PRODUTTIVE	
D1	ZONE PRODUTTIVE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO
D2	ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE
D3	ZONE PRODUTTIVE MINORI DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO
D3a	ZONE PRODUTTIVE MINORI DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN ATTUAZIONE
D3b	ZONE A SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI
D4	ZONE PRODUTTIVE MINORI DI ESPANSIONE
D5	ZONE PER CONTRA A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI PARTICOLARE INTERESSE URBANISTICO
D6	ZONE ESTRATTIVE ESISTENTI (DA RIAMBIANTARE)
D7	ZONE PRODUTTIVE DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
D8	ZONE TURISTICO RICETTIVE (A1,2 - albergo)
D9	ZONE TURISTICO RICETTIVE EXTRALBERGHIERE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
D10	ZONE TURISTICO RICETTIVE EXTRALBERGHIERE
D11	ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI
D12	ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' VIVASTICHE
D13	ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI CANILI
ZONE AGRICOLE E SPAZIO RURALE	
E1a	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO
E1b	AREE AGRICOLE AD ELEVATA PRODUTTIVITA'
E1c	AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBITO AGRICOLO DEL CAPOLUOGO
E2	AREE AGRICOLE CON PREVALENTE FUNZIONE DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PASSEGGIO AGRARIO
E3	VERDE DI SALVAGUARDIA
E4	AREE AGRICOLE NON DI PRIMO
ZONE DI PUBBLICO INTERESSE	
F1	ZONE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI NOTEVOLE INTERESSE URBANISTICO
F2	ZONE PER ATTREZZATURE URBANE DI INTERESSE GENERALE
F3	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (in base ai piani di documenti ES, 2001/02)
F4	AREE PROTEZIONE CIVILE
F5	PANCO PUBBLICO
F6	VERDE PUBBLICO E SPORT ESISTENTE
F7	VERDE PUBBLICO E SPORT DI PROGETTO
F8	VERDE DI RIQUALIFICAZIONE (in base ai piani di documenti ES, 2001/02)
F10	ZONE CIMITERIALI ESISTENTI
F11	ZONE CIMITERIALI DI RISPETTO ED AMPLIAMENTO
F12	ZONE PER SERVIZI SOCIALI
	AREE PER PUBBLICA UTILITA' DA ACQUIRIRE CON LA PROCEDURA DELLA COMPENSAZIONE
VIABILITA'	
SS	STRADA DI PROGETTO CON PRIORITA' DI ESECUZIONE
SS	STRADA DI PROGETTO
SS	STRADA DI PROGETTO INTERNA A PIANI ATTUATIVI
Y	NUOVO SVINCOLO E 45
P	PARCHeggi
	PERCORSO CICLO PEDONALE DI PROGETTO
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIA

## 6.2 SPOLETO

Il PGR del comune di Spoleto è stato definitivamente approvato nel 2008 con la deliberazione di C.C. n. 105 del 17/10/2008 e comprende l'intero territorio inquadrato in 10 tavole in scala 1:10 000.

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

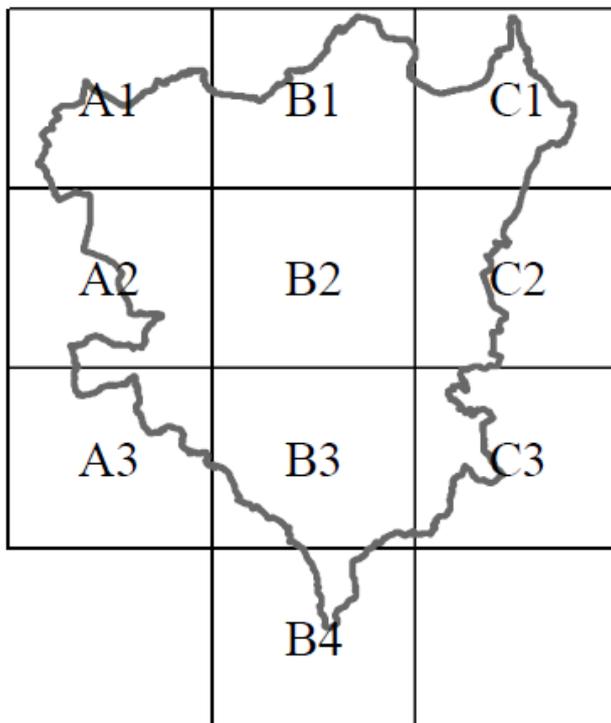


Fig.6 – Quadro d'unione del PRG del Comune di Spoleto

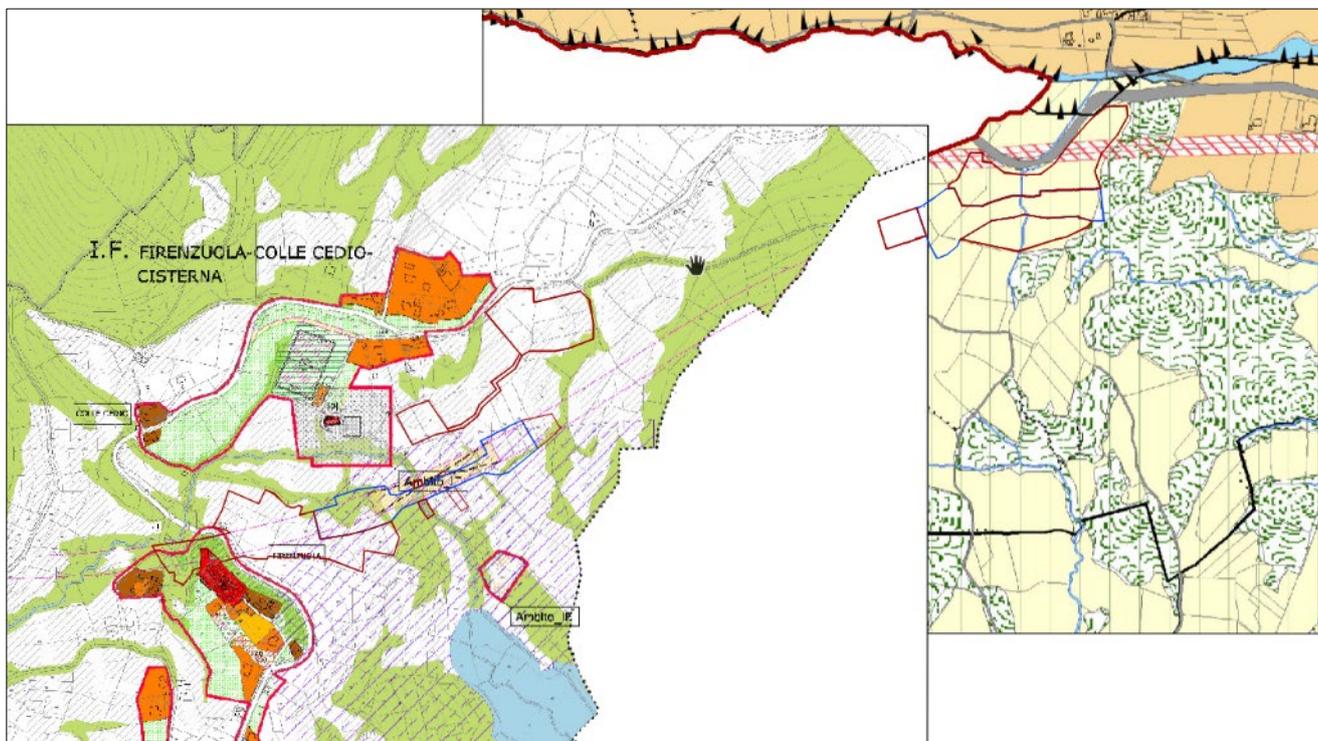


Fig.7 – Sovrapposizione fascia sui PRG di Acquasparta (Sinistra) e Spoleto (Destra)

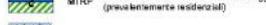
Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

La parte finale del tracciato in progetto ricade nella tav. A2 e le aree interessate, in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano nei seguenti ambiti:

- 1) Aree agricole (E)
- 2) Aree di particolare interesse agricolo (Ep)
- 3) Aree boscate (Eb)

Di seguito viene riportata la legenda del PUC.

SPAZIO URBANO

	Laghi		Elettrodotti R.T.N. 150 KV
	Corsi d'acqua		Elettrodotti R.T.N. 150 KV intamato
	Viabilità esistente		Elettrodotti R.T.N. 150 KV_faseia
	Ambiti di salvaguardia visibilità di progetto		15 m. distanza
	Macrozone		30 m. distanza
	MAC Macrozone della Conservazione		
	SN1 - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)		
	MCR* Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (prevalentemente residenziali)		
	MCRB Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione perurbane (prevalentemente residenziali)		
	MTR Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenziali)		
	MTRP Macrozone della Trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti		
	MCP Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCPPT Macrozone di Consolidamento (prevalentemente turistiche)		
	MCP* Macrozone di Consolidamento e di Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (prevalentemente produttive)		
	MTP Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	SAS Macrozone di Consolidamento prevalentemente a servizi		
	SAS Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		
	FAC Aree Cimiteriali		
	FZM Zone Militari		
	Vais Fasce di rispetto dei cimiteri		
	Vainf Fasce di rispetto della ferrovia		
	SM1 - Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali		
	SM2 - Insediamenti esistenti produttivi e per servizi		
	SM3 - Insediamenti esistenti dotazioni territoriali e funzionali		

SPAZIO RURALE

Componente Agricola

	E Aree agricole		N Aree di Particolare Interesse Naturalistico
	Ep Aree di particolare interesse agricolo		NI Aree di Interesse Naturalistico
	Eb Aree boscate		N2 Aree di Particolare Interesse Naturalistico
	IT 52... Siti di Interesse Comunitario (SIC)		
	IT 52... Zone a Protezione Speciale (ZPS)		
	Uss Usi di protezione		
	Via Aree di salvaguardia di siti ricreativi		
	Gest Gestioni estese		
	Zpe Zone Produttive per attività estrattive		
	edss Edificio con destinazione d'uso socio-sanitario		
	edtr Edificio con destinazione d'uso turistico-ricettivo		
	edp Edificio con destinazione d'uso produttivo		
	et Edificio di cui all'art. 86 della L. n. 11/05		
	DA Osservatorio meteorologico "non professionale"		
	Pcic Rete ciclabile		
			Sint Sintetici
			27A
			27B
			27C
			Insulo: Ecologico
			Aree di riambientamento boschi
			Protezione Civile - Aree di ammassamento
			Protezione Civile - Aree di attesa
			Protezione Civile - Aree di ricovero all'aperto o all'ufficio

## 7 LE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

### 7.1 LA NATURA ESPROPRIATIVA DELLE AREE

Nell'ambito della procedura ablativa, le superfici possono essere interessate a varia natura dal procedimento espropriativo:

Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;

Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:

- Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
- Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);

Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;

Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.

Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

### 7.2 SUPERFICI DA ACQUISIRE

Il totale delle superfici che vanno acquisite a diverso titolo nel piano particellare di esproprio allegato al progetto in questione ammonta a:

- 1) Superfici da espropriare: **274 037,00 mq**;
- 2) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: **114 921,00 mq**;

## 8 FASCE DI RISPETTO

Il Decreto Ministeriale 05 novembre 2001 – Norme Funzionali e Geometriche per la costruzione delle strade definisce la fascia di rispetto come: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le distanze della fascia di rispetto stradale sono dettate dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – DPR del 16 dicembre 1992, n. 495 definisce agli artt. 26-27 e 28.

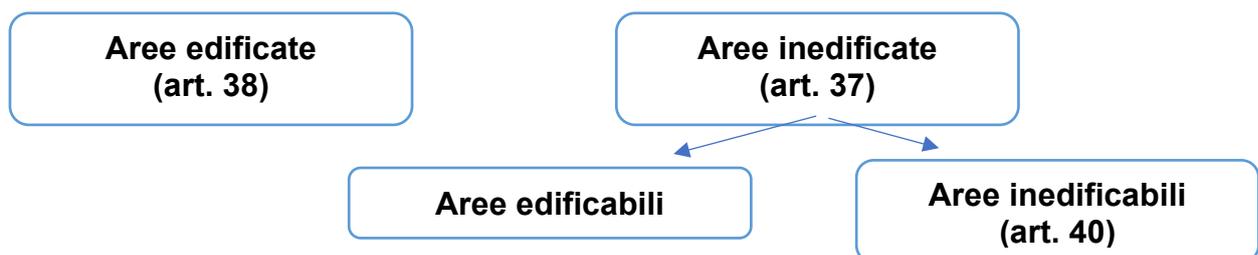
Una distinzione importante che fa il codice sulle distanze della fascia di rispetto è tra: fascia di rispetto al di fuori del centro abitato e fascia di rispetto all'interno del centro abitato.

All'art 4 il CDS definisce centro abitato: *Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.* Lo stesso articolo prevedeva che entro il 30 giugno 1993 le Amministrazioni Comunali attuassero le delimitazioni dei centri abitati o del centro abitato presenti sul territorio. Tuttavia, bisogna evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

La strada prevista in progetto è del tipo C. Per tale classificazione di strada le distanze della fascia di rispetto sono 30 mt al di fuori del centro abitato; per la fascia di rispetto da rispettare all'interno del centro abitato si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al RUE comunale.

## 9 PREMESSE ESTIMATIVE

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



In sostanza, il valore venale del bene oggetto di ablazione è il criterio generale di ristoro per la perdita del diritto di proprietà del bene stesso. La consolidata giurisprudenza ha però ribadito in più occasioni che le regole di mercato non possono ignorare e travalicare la programmazione urbanistica imposta dal territorio.

## **10 SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA**

Una distinzione doverosa da fare è quella tra valore venale e valore di mercato. Il primo è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene, ma può esserlo anche ad un diritto reale. È classicamente lo scopo di una perizia di stima. Il valore di mercato (o valore reale), in economia si intende generalmente il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Alla luce di questa distinzione sostanziale, nel calcolo delle indennità del piano particellare di esproprio sono state determinate le indennità dovute sia ricorrendo al valore venale che al valore di mercato.

## **11 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE**

Lo stato dei beni da espropriare è variegato, motivo per cui ai fini indennitari si è ritenuto di raggrupparli in ambiti omogenei di esproprio che presentano caratteristiche assimilabili per ubicazione e conformazione degli immobili, natura ed utilizzo dei terreni, disaggregati in relazione alle suddivisioni operate in progetto. Sono pertanto stati individuati zone omogenee per la distinzione delle indennità da applicare:

- 1) Bosco;
- 2) Pascolo;
- 3) Seminativo;
- 4) Uliveto;
- 5) Vigneto;
- 6) Zona industriale;

Di seguito viene riportata una planimetria tematica delle destinazioni culturali ed urbanistiche.

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

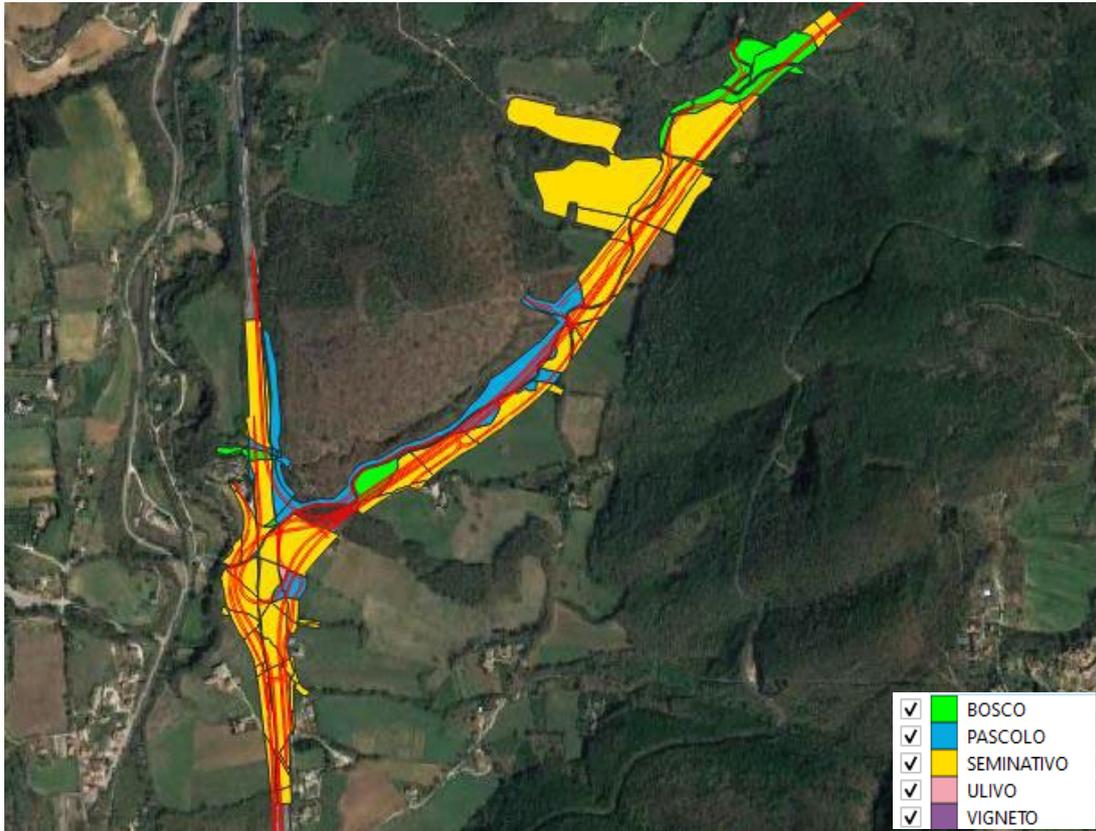


Fig.8 – Planimetria tematica nell'area di inizio tracciato (in rosso nella planimetria)

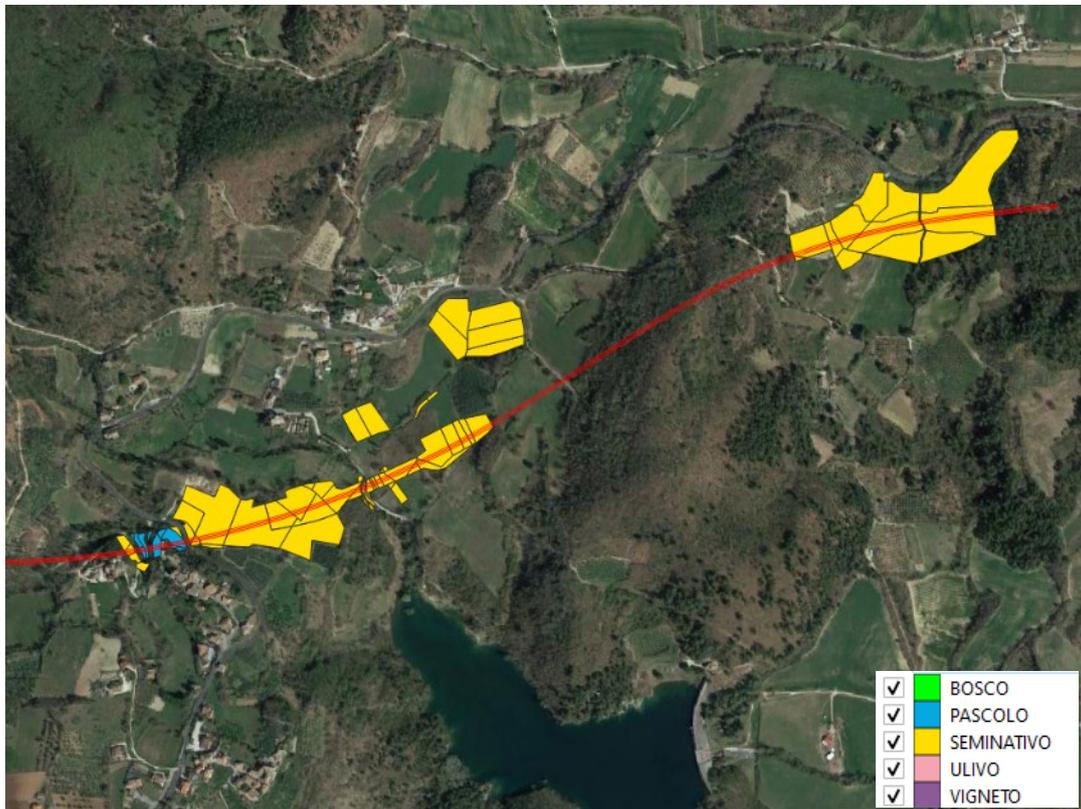


Fig.9 – Planimetria tematica nell'area di fine tracciato

## **12 LE INDENNITA' DI ESPROPRIO**

### **12.1 AREE NON EDIFICABILI**

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 108 del 10/06/2011, che ha reso incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3, tramite i quali l'indennità di esproprio era determinata in funzione del Valor Agricoli Medi (VAM), nel caso di esproprio di aree non edificabili, l'indennità è stata determinata in base al valore agricolo di mercato del terreno e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Allo scopo di determinare i valori agricoli mercato dei terreni oggetto di esproprio sono state effettuate indagini di mercato in loco nonché considerati, ai fini della valutazione finale, anche le seguenti tabelle *OVA (Osservatorio Valori Agricoli)*:

- *OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – COMUNE DI ACQUASPARTA – RILEVAZIONE 2021*
- *OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – COMUNE DI SPOLETO – RILEVAZIONE 2021*

Le aree interessate sono state valutate sulla base di caratteristiche omogenee come:

- esposizione;
- potenzialità agricola;
- potenzialità edificatoria rurale (con riferimento alla perdita del lotto minimo);
- posizione rispetto ad aree edificabili industriali o residenziali;
- morfologia del terreno;
- coltura presente
- vicinanza alle infrastrutture viarie.

I terreni interessati da questo intervento sono essenzialmente agricoli adibiti alla coltura di pascolo, seminativo, bosco ed uliveto.

Per i terreni effettivamente incolti, l'indennità di esproprio, è commisurata al valore agricolo di mercato corrispondente al valore minimo delle aree censite.

Per la qualità dei terreni è stata considerata quella catastale desunta sulla scorta delle indagini indirette.

In allegato le tabelle riportanti i valori agricoli medi di riferimento indicati dall'Agenzia del Territorio di Acquasparta e di Spoleto (riferiti rispettivamente alle regioni Agrarie n.5 e n.12) ed i valori OVA.

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

QUALITÀ DI COLTURA	VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI TERNI Anno 2011 Regione Agraria N° 5	OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI Rilevazione 2021 Comune di Acquasparta (TR)		
		TIPOLOGIA	(€/mq)	Valore minimo
BOSCO CEDUO	0,47 €		0,13 €	0,50 €
BOSCO D'ALTO FUSTO	0,49 €		0,31 €	0,80 €
BOSCO MISTO	0,40 €		0,16 €	0,60 €
CASTAGNETO DA FRUTTO	0,85 €		0,70 €	1,80 €
PASCOLO	0,29 €		0,20 €	0,40 €
PASCOLO ARBORATO	0,37 €		0,20 €	0,40 €
PASCOLO CESPUGLIATO	0,22 €		0,20 €	0,40 €
SEMINATIVO	1,46 €		0,90 €	2,00 €
SEMINATIVO ARBORATO	1,47 €		0,90 €	2,00 €
SEMINATIVO IRRIGUO	2,82 €		1,70 €	3,60 €
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	2,49 €		1,70 €	3,60 €
ULIVETO	1,88 €		1,20 €	2,80 €
VIGNETO	2,00 €		1,50 €	2,80 €

Tabella 1 VAM – OVA Comune di Acquasparta

QUALITÀ DI COLTURA	VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI PERUGIA Anno 2019 Regione Agraria N° 12	OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI Rilevazione 2021 Comune di Spoleto (PG)		
		TIPOLOGIA	(€/mq)	Valore minimo
BOSCO CEDUO	0,20 €		0,16 €	0,60 €
BOSCO D'ALTO FUSTO	0,30 €		0,39 €	1,00 €
BOSCO MISTO	0,20 €		0,18 €	0,70 €
PASCOLO	0,40 €		0,13 €	0,25 €
PASCOLO ARBORATO	0,30 €		0,13 €	0,25 €
PASCOLO CESPUGLIATO	0,30 €		0,13 €	0,25 €
SEMINATIVO	1,46 €		0,90 €	1,80 €
SEMINATIVO ARBORATO	2,10 €		0,90 €	1,80 €
SEMINATIVO IRRIGUO	2,40 €		1,80 €	2,80 €
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	2,40 €		1,80 €	2,80 €
ULIVETO	2,20 €		1,00 €	2,90 €
VIGNETO	2,50 €		1,90 €	3,70 €

Tabella 2 VAM – OVA Comune di Spoleto

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree non edificabili da espropriare:

Provincia	Cod. Comune	Comune	Superficie (m <sup>2</sup> )	Indennità(€)
TR	A045	Acquasparta	255 056,00	<b>388 738,33 €</b>
PG	I921	Spoletto	18 981,00	<b>33 168,72 €</b>

Di seguito una tabella riepilogativa per le aree non edificabili previste in occupazione temporanea non soggette ad esproprio (art. 50 TUE):

Provincia	Cod. Comune	Comune	Superficie (m <sup>2</sup> )	Indennità(€)
TR	A045	Acquasparta	85 939,00	<b>13 141,00 €</b>
PG	I921	Spoletto	28 982,00	<b>4 643,00 €</b>

## 12.2 AREE EDIFICABILI ED EDIFICI

Per le aree edificabili, conformemente al disposto dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 l'indennità di espropriazione è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Per le aree edificabili utilizzate ad usi agricoli è stata prevista, conformemente all'art. 37,9° comma, l'indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto, ovvero al fittavolo, mezzadro o compartecipante l'indennità di coltivazione viene considerata pari al VAM della cultura effettivamente riscontrata.

Per quanto concerne i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli ambiti interessati, ricadenti nelle fasce periferica ed extraurbana, sono presenti i valori di seguito riportati:

Prov.	Comune	Fascia /Zona	Cod. Zona	Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Sup. (L/N)
							Min	Max	
TR	Acquasparta	Extraurb./Agr	R2	Residenziali	Abitazioni civili	Normale	500	850	L
TR	Acquasparta	Extraurb./Agr	R2	Produttiva	Capanni tipici	Normale	300	500	L

Tabella 3 - Estratto Valori OMI Comune di Acquasparta anno 2021

AREE EDIFICABILI								
NP	CODICE COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	AREA DA PRG	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE e/o OCCUPARE	VALORE VENALE AREA PERTINENZA €/Mq	TOTALE
15	A045	32	579	D14 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI CANILI	14 460,00	55,00	50,00 €	2 750,00 €

Tabella 4 - Aree edificabili da espropriare

FABBRICATI							
PIANO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	TIPOLOGIA	mq	Valore Economico Stimato (€/mq)	Indennità Esproprio
17	A045	15	397	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n. SNC Piano T C07)	135,00	€ 115,75	€ 15 626,25
19	A045	15	395	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n. SNC Piano T C02)	42,00	€ 1 085,00	€ 45 570,00
20	A045	15	394	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n. SNC Piano T C07)	95,00	€ 95,16	€ 9 040,20
24	A045	15	233	ENTE URBANO (Piano T F02)	340,0	€ 24,00	€ 8 160,00
							<b>€ 78 396,45</b>

Tabella 5 - Fabbricati da espropriare

### 12.3 MANUFATTI E SOPRASSUOLI

Come fatto per i fabbricati, così per i manufatti costituenti autonomi elementi funzionali, quali aree commerciali all'aperto, spiazzi di deposito materiale, Impianti sportivi, pertinenze di civili abitazioni e/o villini come tettoie per parcheggio, piscine, aree esterne attrezzate si è provveduto a stimare il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda gli impianti produttivi anche se ricadenti in zona non edificabile, anche questi sono valutati in base al valore di mercato purché posseggano una specifica connotazione produttiva non ordinaria e non la semplice caratterizzazione agricola delle essenze vegetali impiantate, benché di pregio. Il riferimento del valore venale è quello massimo ricavato dai valori riportati alla Tab. n. 3.

Per le corti e le aree di pertinenza di fabbricati ricadenti in area non edificabile, per le corti di fabbricati di civile abitazione sempre ricadenti in area non edificabile e giardini è stato utilizzato un valore del 10% del valore venale dell'immobile di riferimento, assumendo come riferimenti gli valori attribuiti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel tratto in oggetto, all'interno dell'area di esproprio sono presenti manufatti e aree pertinenziali le cui superfici e calcolo delle indennità sono stati previste ed elencate.

AREE EDIFICATE E PERTINENZE								
NP	CODICE COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	NCEU - TIPOLOGIA PREVALENTE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE e/o OCCUPARE	VALORE VENALE AREA PERTINENZA €/Mq	TOTALE
66	A045	32	64	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n.10 Piano T C07, Piano T-1-2 A07, Piano T F01, Piano T F01)	2 050,00	460,00	67,50 €	31 050,00 €
54	A045	32	216	ENTE URBANO	230,00	153,70	67,50 €	10 374,75 €
6	A045	14	165	ENTE URBANO ( A02 Piano T-1-2, C07 16mq, C06 15 mq)	3 820,00	530,50	67,50 €	35 808,75 €
68	A045	15	97	ENTE URBANO (Piano T A02)	2 130,00	1 421,40	135,00 €	191 889,00 €
								<b>€ 269 122,50</b>

Tabella 6 - Identificativi catastali riportati al NCEU da Espropriare

### 12.4 DEPREZZAMENTI DEI TERRENI

Il tracciato previsto in progetto interessa molti terreni coltivati a frutteto. In alcuni casi la localizzazione delle zone interessate dall'opere avviene in prossimità dei confini catastali; in altri casi invece la localizzazione avviene in una zona mediana dell'appezzamento interessato dalla procedura espropriativa. Proprio in questi ultimi casi sono stati considerati i deprezzamenti secondo l'art. 33 del TUE che al c. 1 recita quanto segue: "Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore". Per tali aree è stato determinato l'importo in funzione delle aree residue e della tipologia dell'incidenza dell'esproprio sulla parte residua (marginale o rilevante), pari al 25% dell'indennità base.

## 12.5 INDENNITA' AGGIUNTIVE

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 del TUE, sono state considerate le tabelle VAM dei comuni di Acquasparta e Spoleto già citate nei paragrafi precedenti (TAB 1 e TAB2).

## 13 ACCETTABILITA' DEL RISULTATO ATTRAVERSO LA DEVIAZIONE STANDARD

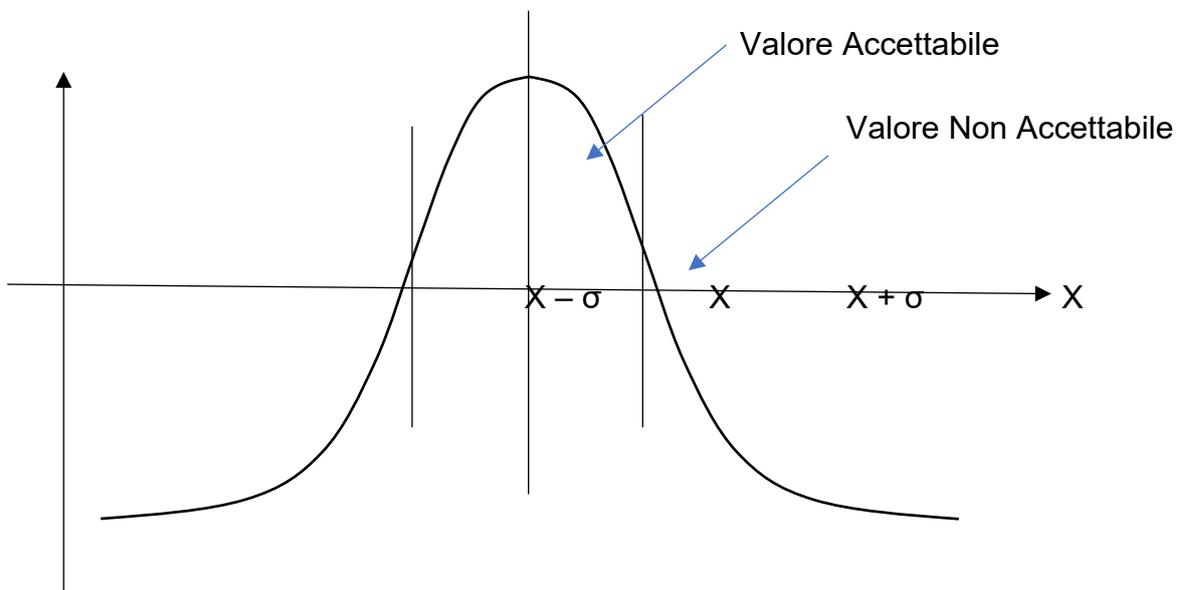
Al fine di valutare la corretta determinazione delle indennità calcolate in base ai dati reperiti, è stato effettuato il controllo del risultato ottenuto attraverso il concetto matematico della **deviazione standard**. La metodologia classica del criterio del valore con metodo diretto, sintetico comparativo, con applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard, ovvero la distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media, consente di determinare un'alea di accettabilità del risultato e di scartare i comparabili che non rientrano in detta alea.

La deviazione standard è espressa dalla formula di seguito riportata:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Data una distribuzione statistica X composta da n valori numerici, la deviazione standard è la radice quadrata della media aritmetica degli scarti assoluti tra i valori della distribuzione {X1, X2, ... , Xi} e un valore medio ( X )

Graficamente tale relazione si traduce nella cosiddetta "Campana Gaussiana":



## 14 SOPRALLUOGHI

Il Piano Particellare di Esproprio allegato al presente progetto è stato elaborato in parte attraverso sopralluoghi non formali e in parte con la sovrapposizione del tracciato alle immagini di Google Earth. Attraverso la tecnologia del Google Street View sono state visionate le aree sottoposte ad ablazione.

## 15 QUADRO ECONOMICO DI SPESA E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, l'impegno di spesa necessario per poter procedere all'acquisizione è di **€ 1 450 000,00** come da quadro economico allegato.

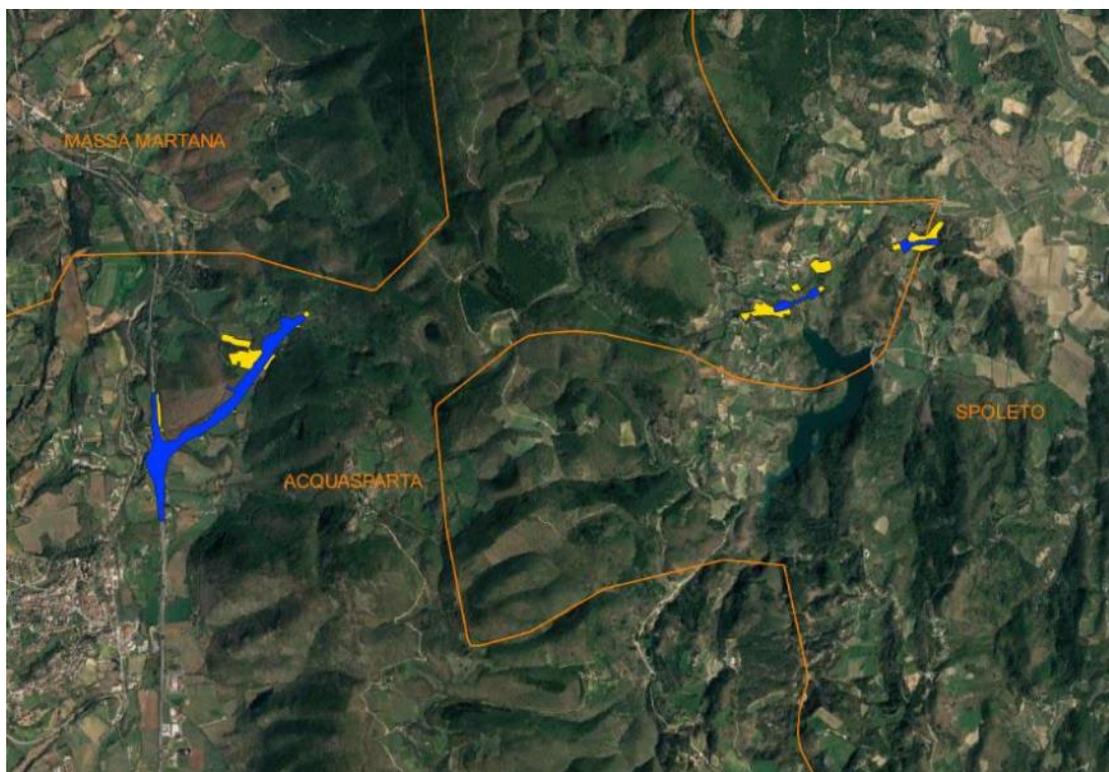
### QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO ESPROPRI

Aree private		
<b>Esproprio</b>		
	Indennità di esproprio di aree agricole	421 906,33 €
	Indennità di esproprio di aree edificabili	2 750,00 €
	Indennità di esproprio di aree edificate	269 122,50 €
	Indennità fabbricati	78 396,45 €
	Indennità manufatti	
	Indennità aggiuntive	318 645,47 €
	Indennità per deprezzamento	173 444,71 €
	<b>TOT</b>	<b>1 264 265,45 €</b>
<b>Occupazione temporanea</b>		
	Superficie di occupazione temporanea	17 784,15 €
<b>Oneri e Spese</b>		
	Imprevisti (10%)	128 204,96 €
	<b>TOT</b>	<b>1 410 254,57 €</b>
	<b>TOT ARROTONDATO</b>	<b>€ 1 450 000,00</b>

## 16 ALLEGATI

- Stralcio foto aerea;
- Tabelle VAM;
- Fogli di mappa catastale;
- Schede OMI;
- Quadro riassuntivo delle voci e degli importi espropriativi;
- Documentazione fotografica
- Schede Monografiche dei fabbricati e delle pertinenze da espropriare

### 16.1 Stralcio foto aerea



*Figura 3 - Foto aerea con fascia di esproprio (blu = esproprio; giallo = occupazione temporanea)*

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

16.2 Tabelle VAM provincia di Terni anno 2011 (Regione Agraria N°5)

Ufficio del territorio di TERNI



Data: 28/03/2011  
Ora: 12.45.25

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL' UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4730,00				5110,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4940,00				6470,00			
BOSCO MISTO	4020,00				4650,00			
CANNETO	5410,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	8510,00				6140,00			
FRUTTETO					25580,00			
INGOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1290,00			
PASCOLO	2910,00				2930,00			
PASCOLO ARBORATO	3710,00				3560,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2150,00				1970,00			
SEMNATIVO	14550,00				14550,00			
SEMNATIVO ARBORATO	14670,00				14670,00			
SEMNATIVO IRRIGUO	28240,00				28240,00			
SEMNATIVO IRRIGUO ARBORATO	24860,00				24860,00			
ULIVETO	18750,00	SI	SI		18750,00	SI	SI	

Ufficio del territorio di TERNI



Data: 28/03/2011  
Ora: 12.45.25

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL' UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO VIGNETO	14080,00				15830,00			
VIGNETO	31090,00				31090,00			
VIGNETO ULIVETO					16460,00			

## 16.3 Tabelle VAM provincia di Perugia anno 2019 (Regione Agraria N°12)

Ufficio del territorio di PERUGIA



Data: 26/11/2019  
Ora: 12.02.51

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.8 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE DI MONTEFALCO Comuni di: BEVAGNA, CASTEL RITALDI, GIANO DELL'UMBRIA, GUALDO CATTANEO, MONTEFALCO				REGIONE AGRARIA N°: 12 COLLINE DEL MARROGGIA E CLITUNNO Comuni di: CAMPELLO SUL CLITUNNO, MASSA MARTANA, SPOLETO, TREVÌ			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHI RIPARIALI	1500,00				1500,00			
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	3000,00				3000,00			
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	4000,00				4000,00			
BOSCO ALTO: FUSTAIE DI CONIFERE	1500,00				1500,00			
BOSCO CEDUO E MISTO	2000,00				2000,00			
CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	16000,00				16000,00			
FRUTTETI	30000,00				30000,00			
INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	2000,00				2000,00			
OLIVETI CLASSE A	25000,00				25000,00			
OLIVETI CLASSE B	22000,00				22000,00			
OLIVETI CLASSE C	18000,00				18000,00			
OLIVETI NON PRODUTTIVI	10000,00				10000,00			
ORTI IRRIGUI	40000,00			61-PIANURA)	40000,00			61-PIANURA)

Ufficio del territorio di PERUGIA



Data: 26/11/2019  
Ora: 12.02.51

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.8 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE DI MONTEFALCO Comuni di: BEVAGNA, CASTEL RITALDI, GIANO DELL'UMBRIA, GUALDO CATTANEO, MONTEFALCO				REGIONE AGRARIA N°: 12 COLLINE DEL MARROGGIA E CLITUNNO Comuni di: CAMPELLO SUL CLITUNNO, MASSA MARTANA, SPOLETO, TREVÌ			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLI ARBORATI	3000,00				3000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	4000,00				4000,00			
SEMINATIVI	7000,00			61-PIANURA)	7000,00			61-PIANURA)
SEMINATIVI COLLINA A	14000,00			1-COLLINA)	14000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA B	10000,00			1-COLLINA)	10000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA C	8000,00			1-COLLINA)	8000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	5000,00			1-COLLINA)	5000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI IRRIGABILI	21000,00			61-PIANURA)	21000,00			61-PIANURA)
SEMINATIVI IRRIGUI	24000,00			61-PIANURA)	24000,00			61-PIANURA)
VIGNETI	16000,00				16000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	40000,00				32000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	35000,00				25000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	25000,00				20000,00			

### 16.4 Fogli di Mappa catastale

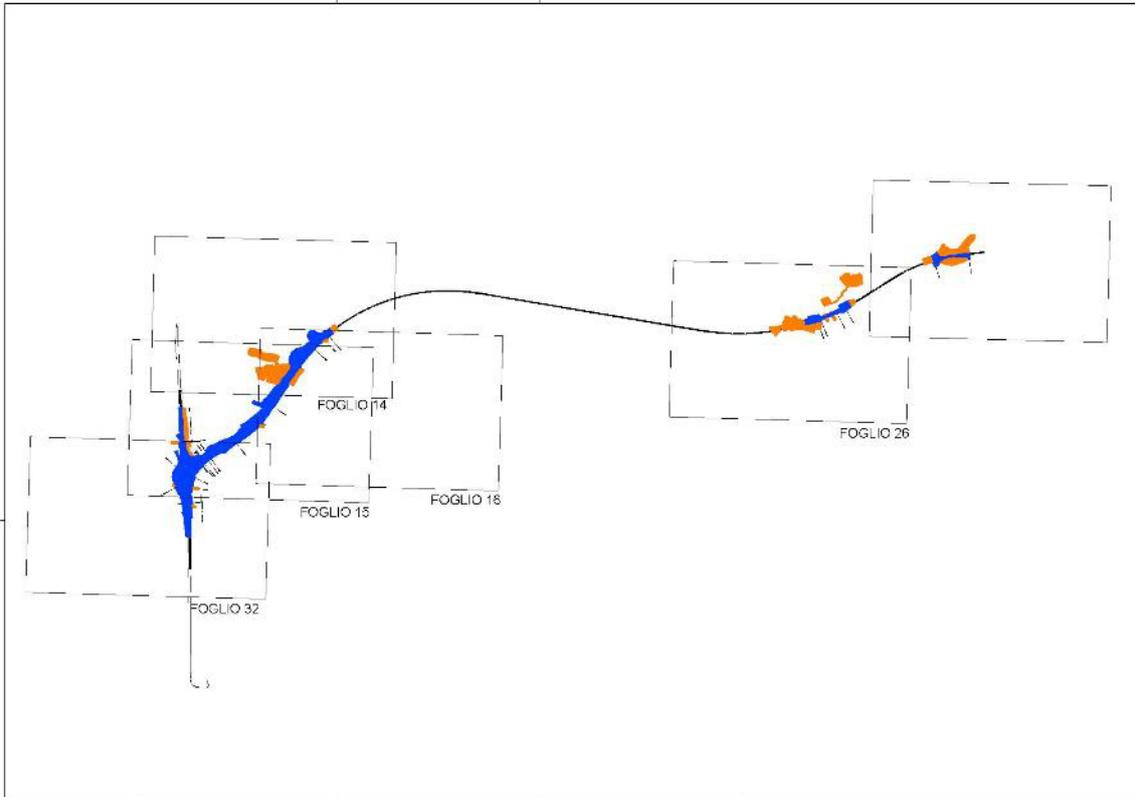


Figura 4 - Quadro d'unione dei fogli catastali

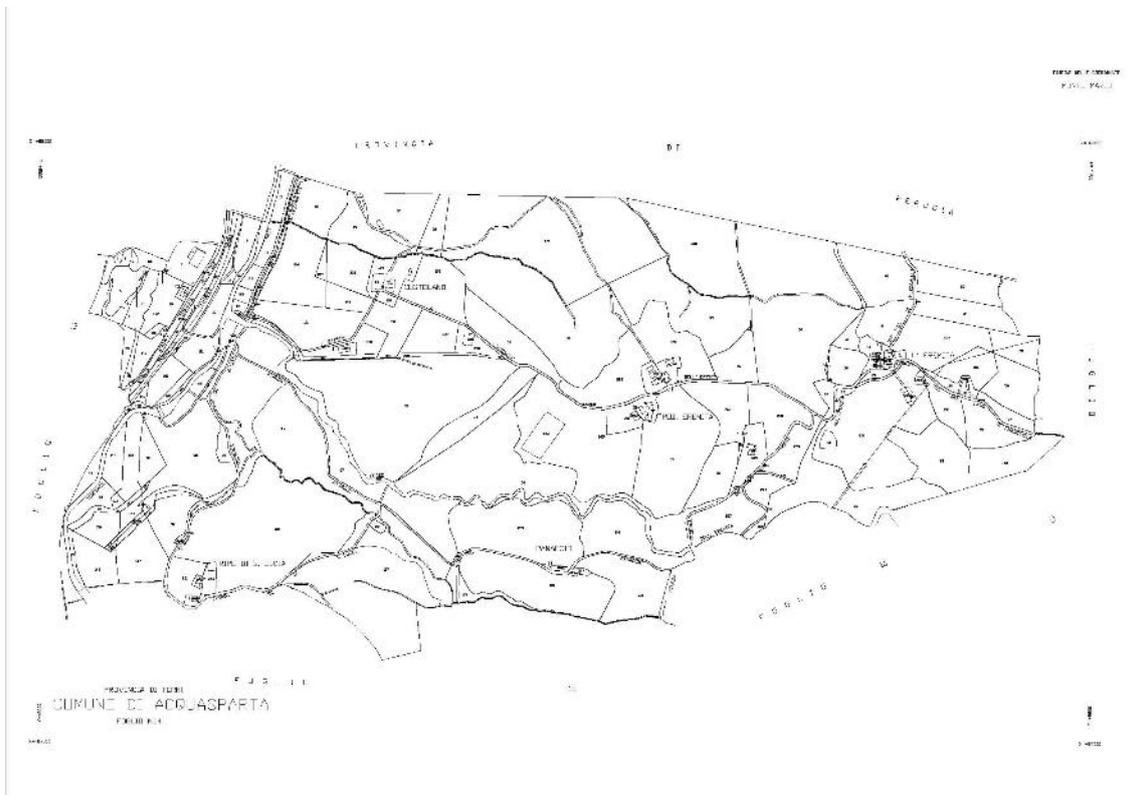


Figura 5 – Comune di Acquasparta – Foglio 14



Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

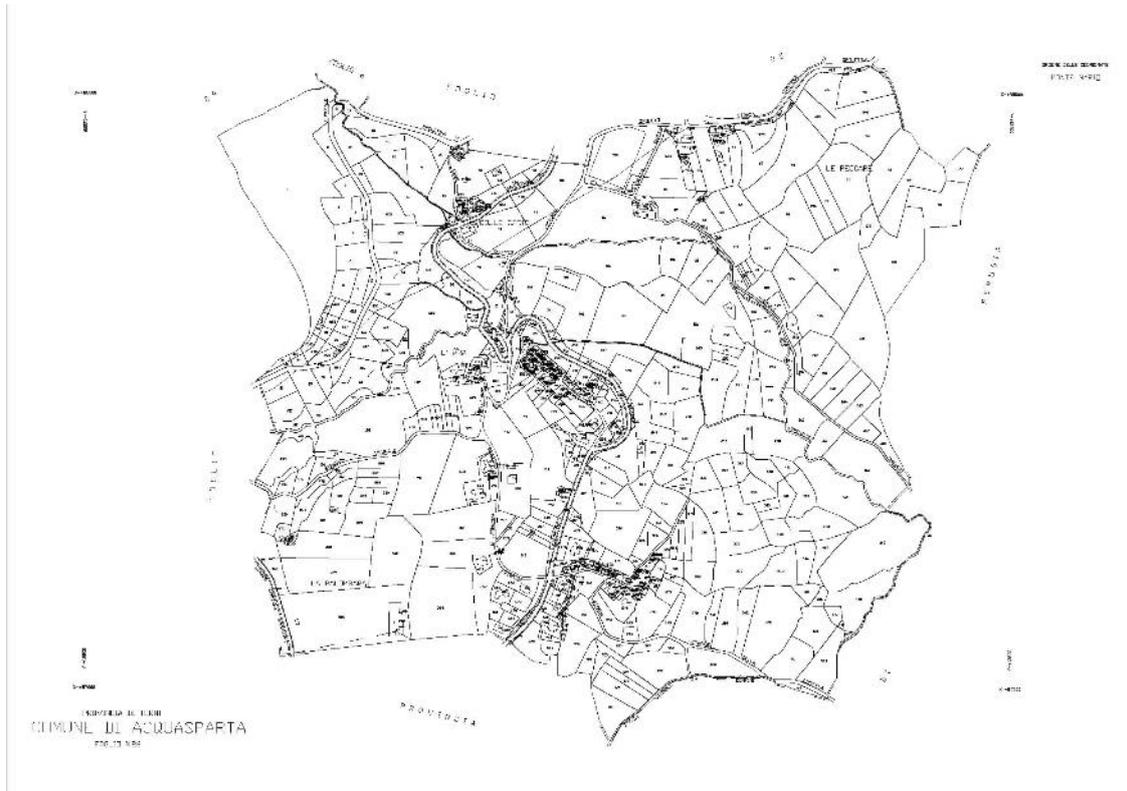


Figura 8 – Comune di Acquasparta – Foglio 26



Figura 9 – Comune di Acquasparta – Foglio 32

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

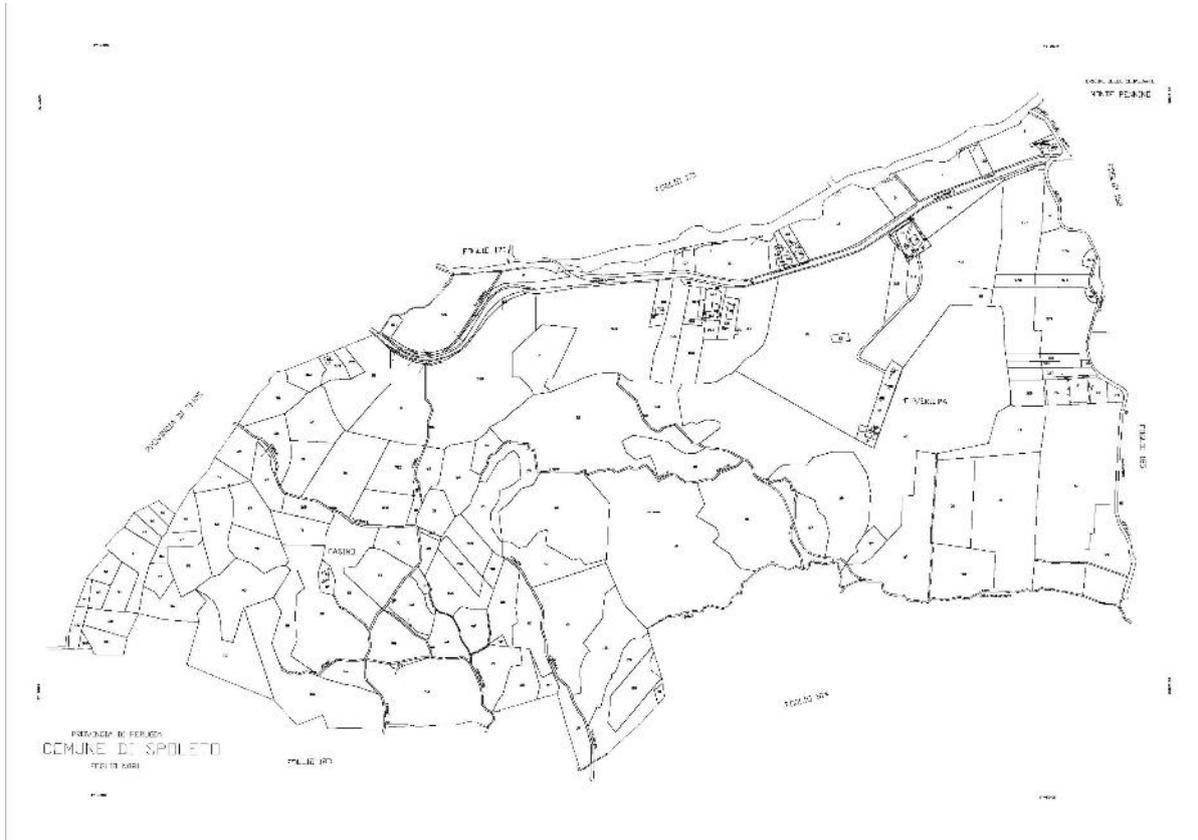


Figura 10 – Comune di Spoleto – Foglio 181

## 16.5 Schede di quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ACQUASPARTA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice zona: R2

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	300	500	L			
Laboratori	Normale	400	700	L	2,3	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Figura 11 – Valori OMI Acquasparta - Produttività



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ACQUASPARTA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice zona: R2

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	850	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,1	3	L
Ville e Villini	Normale	600	900	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

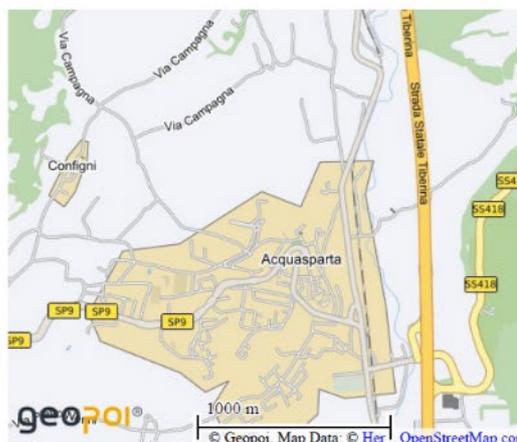
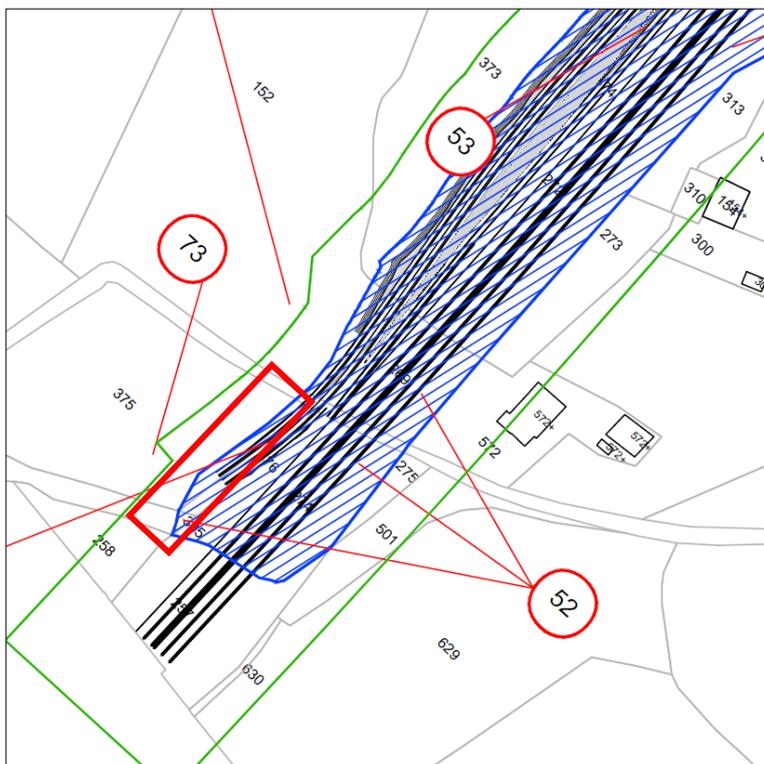


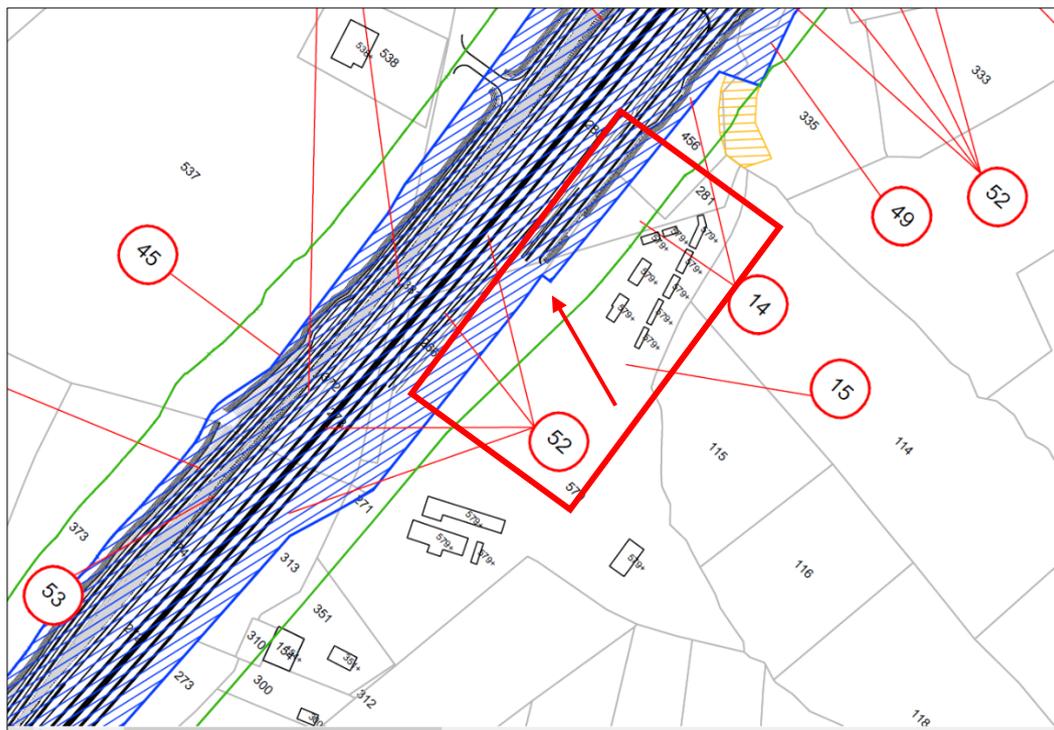
Figura 12 – Valori OMI Acquasparta - Residenziale

## 16.6 Documentazione Fotografica

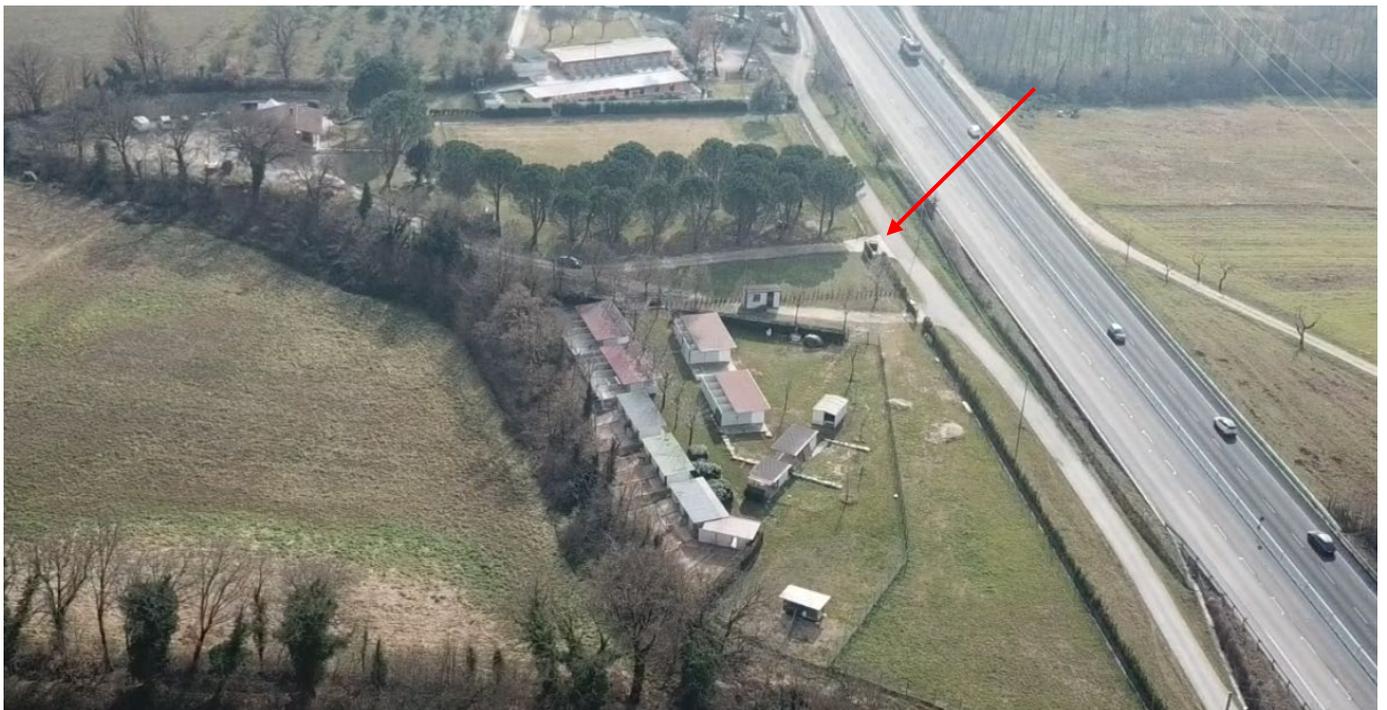
### Piano 73 – Comune di Acquasparta - Foglio 32 – Particella 375



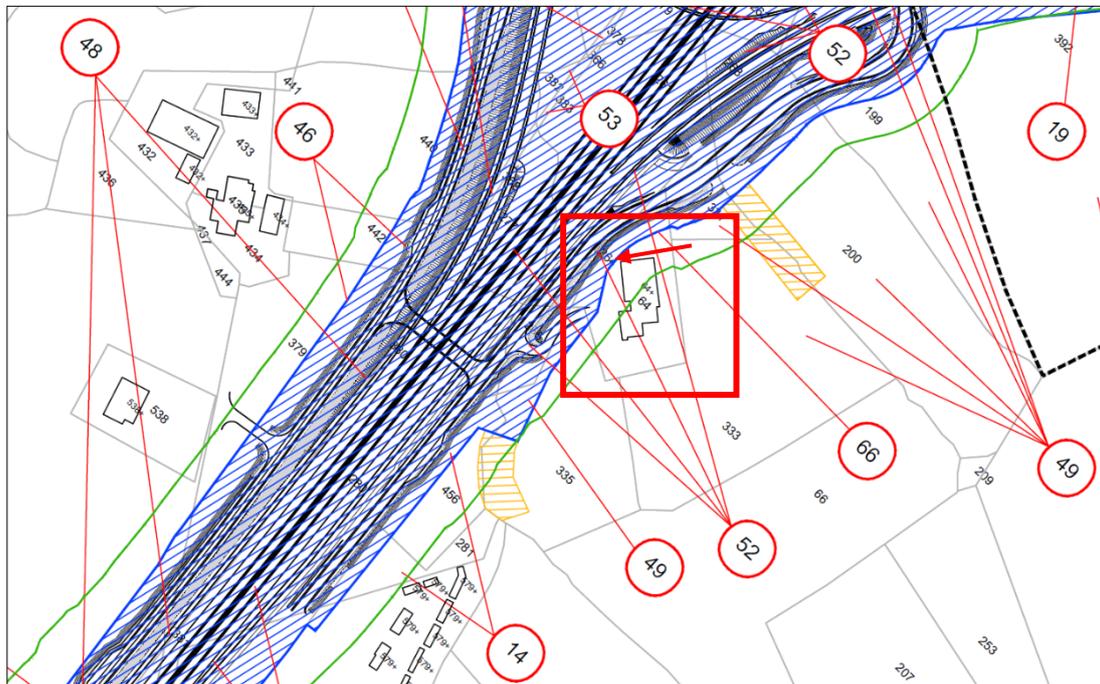
**Piano 15 – Comune di Acquasparta - Foglio 32 – Particella 579**



Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



**Piano 60 – Comune di Acquasparta - Foglio 32 – Particella 64**

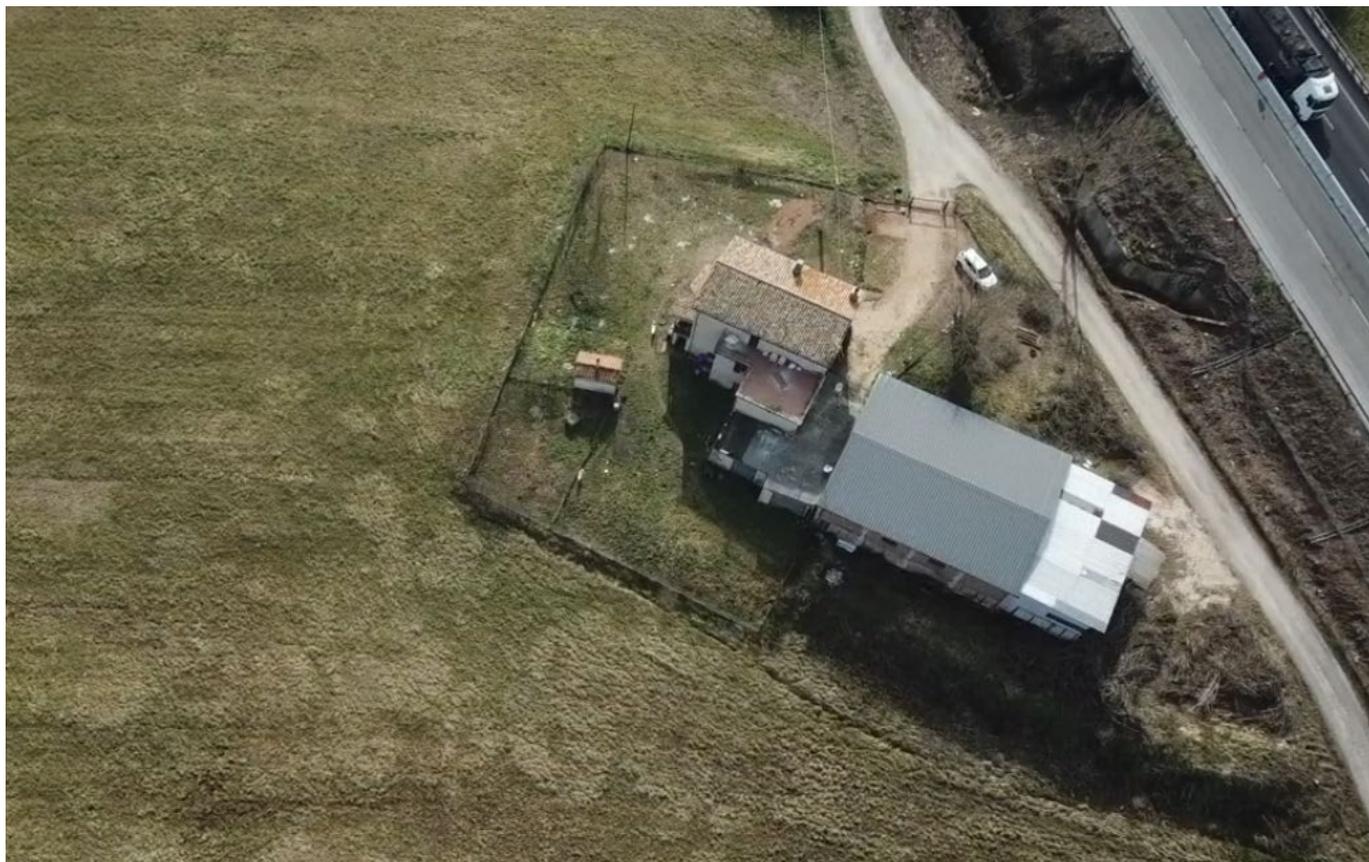


Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

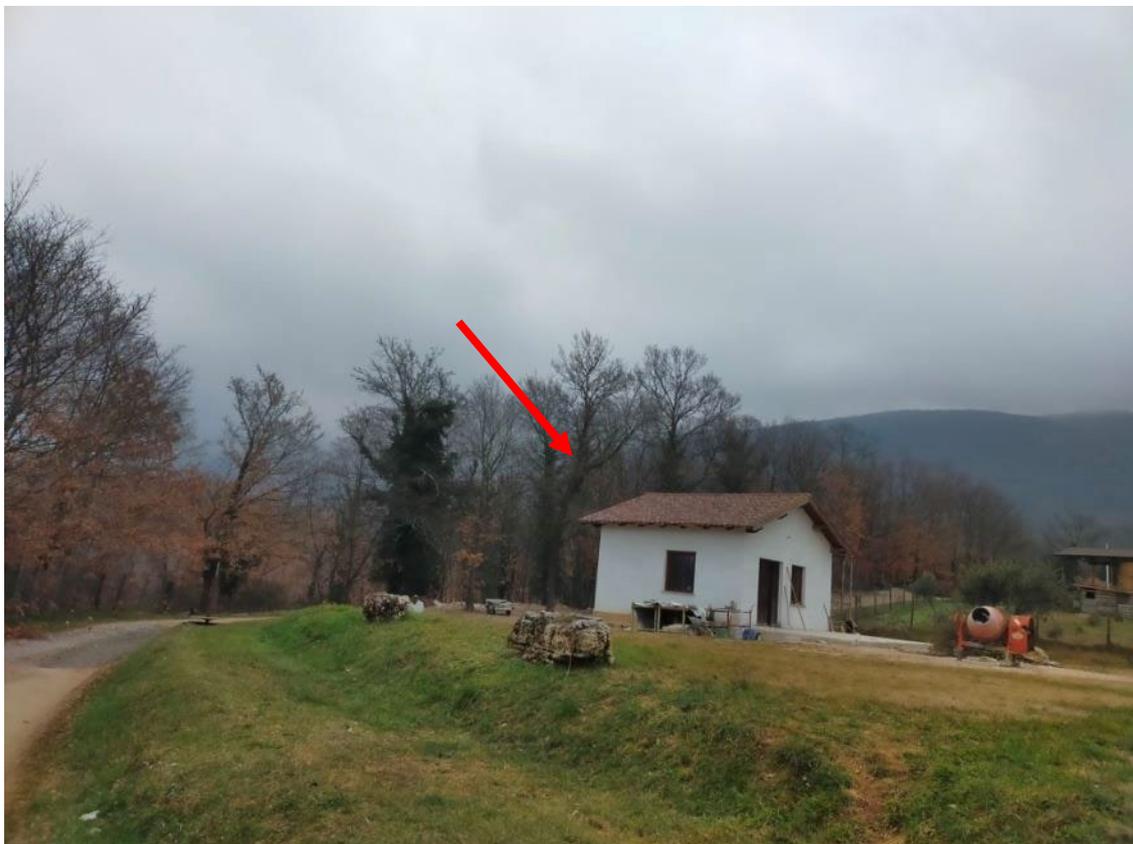
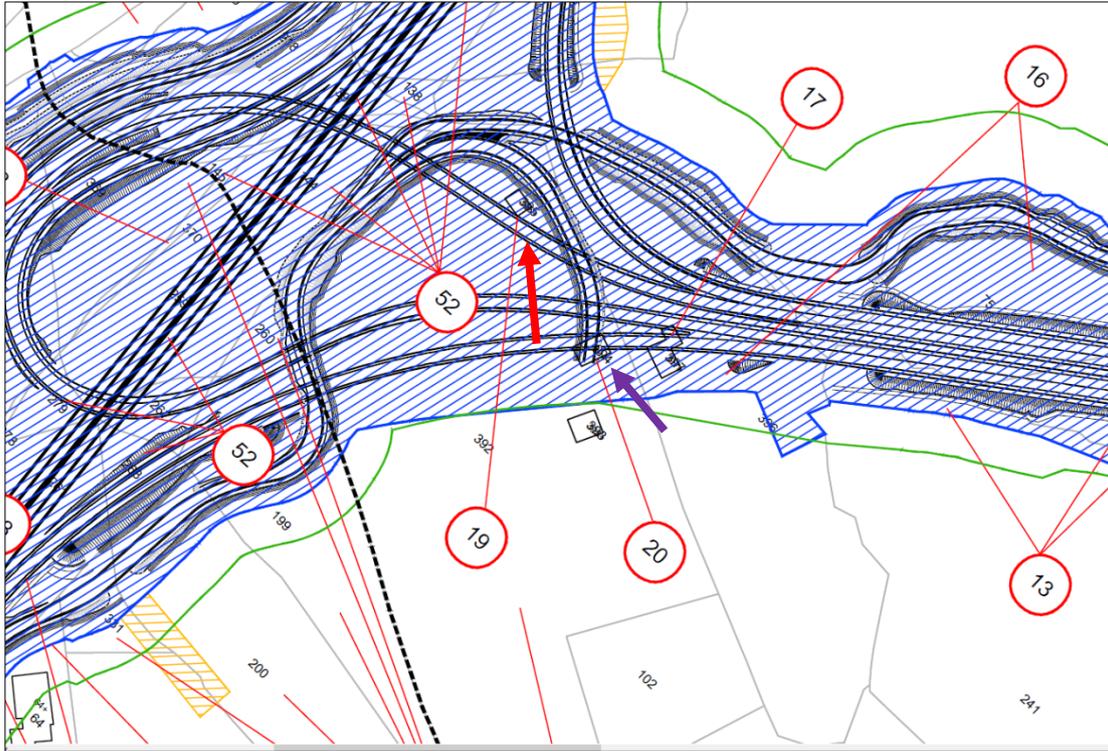


Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

---

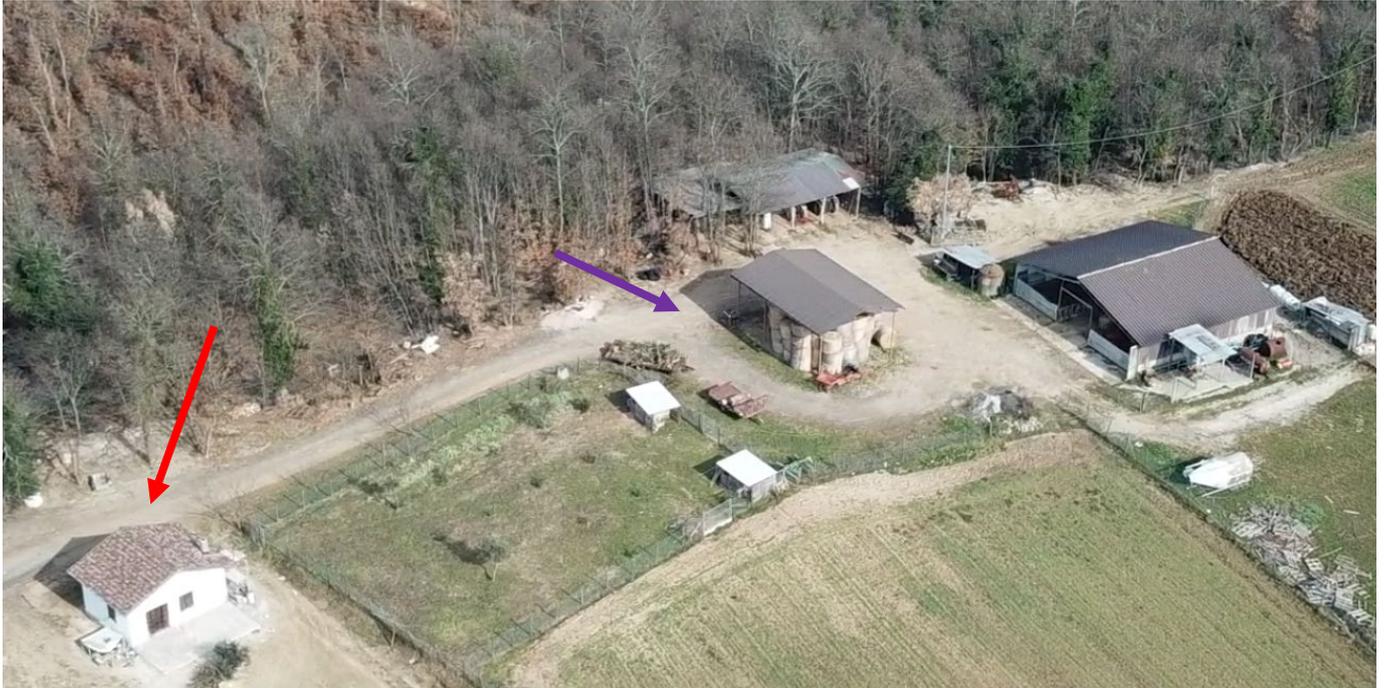


**Piani 19 e 20 – Comune di Acquasparta - Foglio 32 – Particelle 394/395**

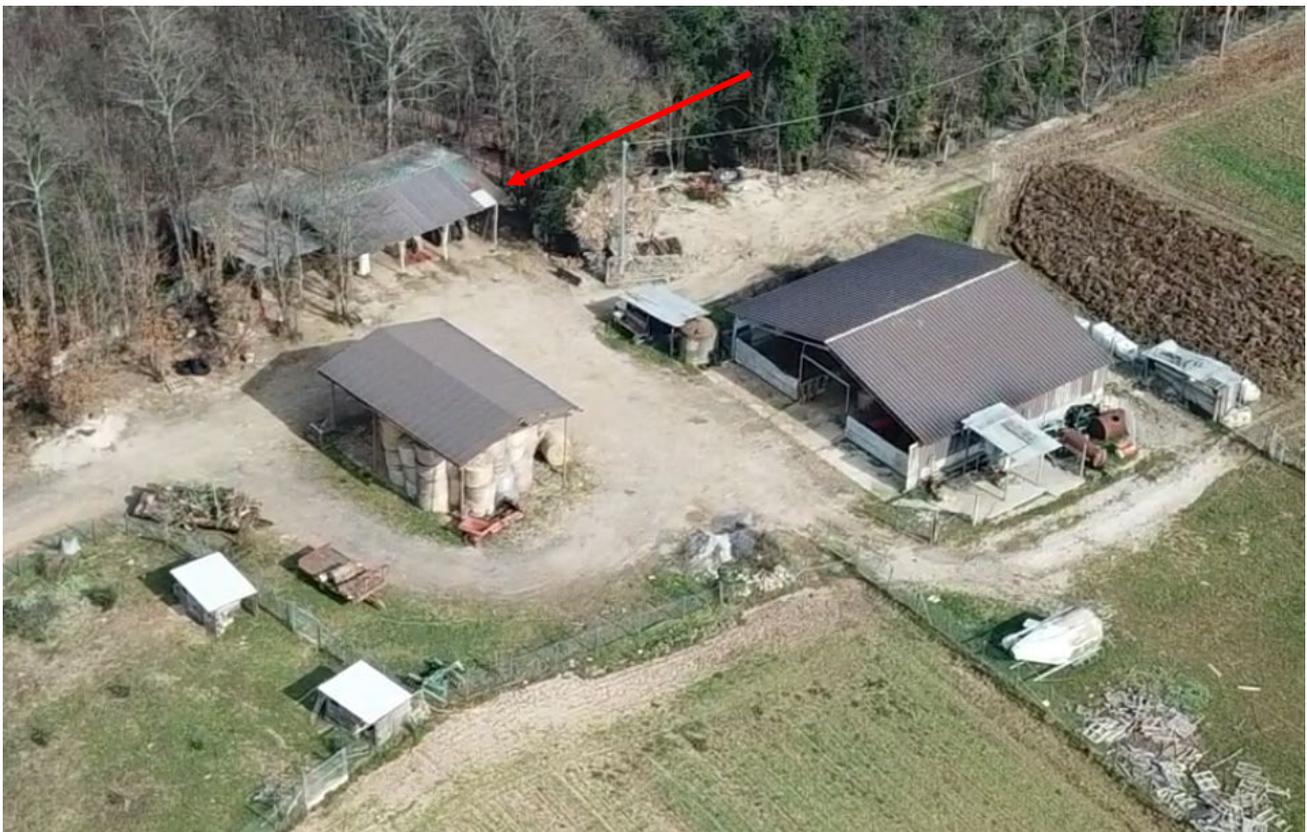
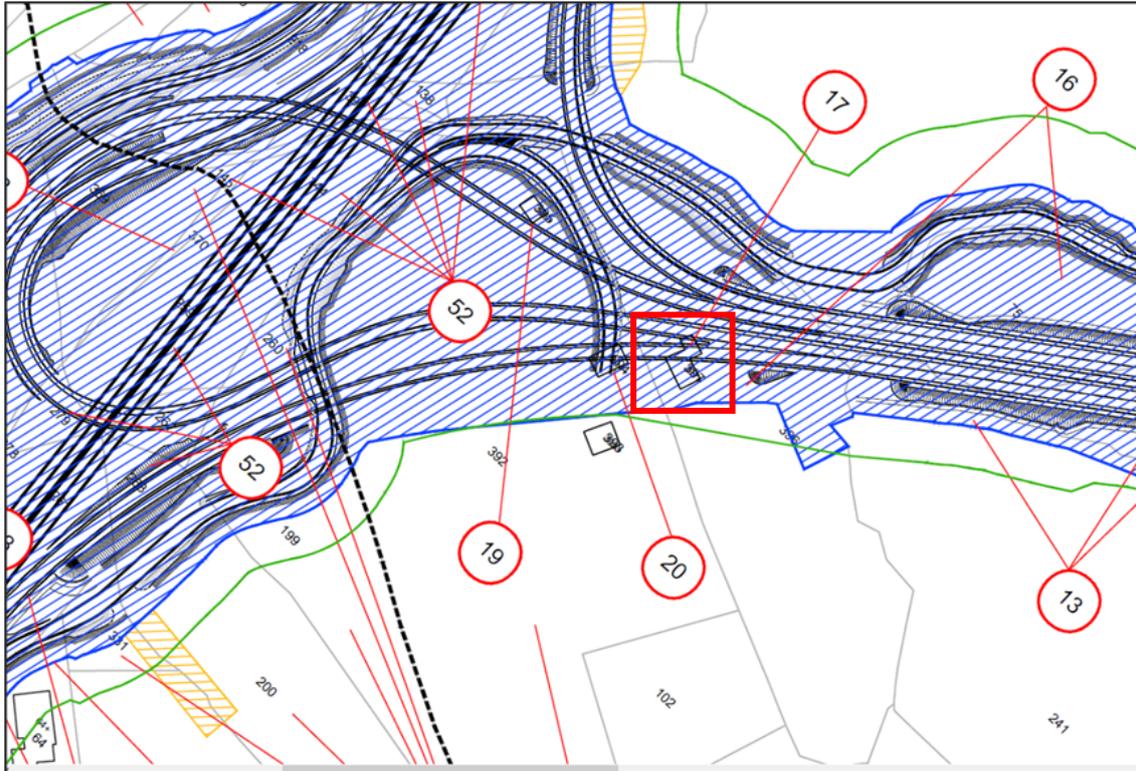


Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

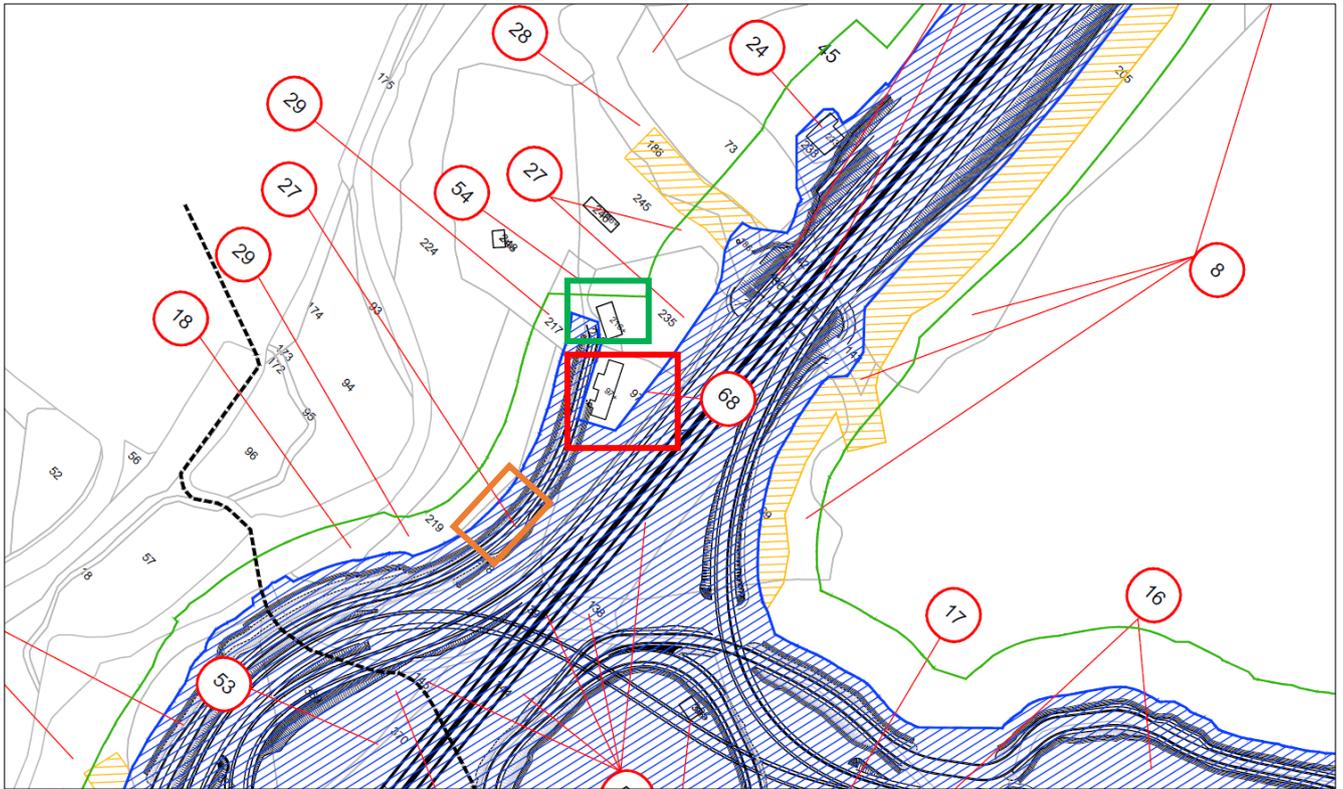
---



**Piano 17 – Foglio 32 – Particella 397**



**Piani 54, 68 e 27 – Foglio 15 – Particelle 97/216/218**



Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

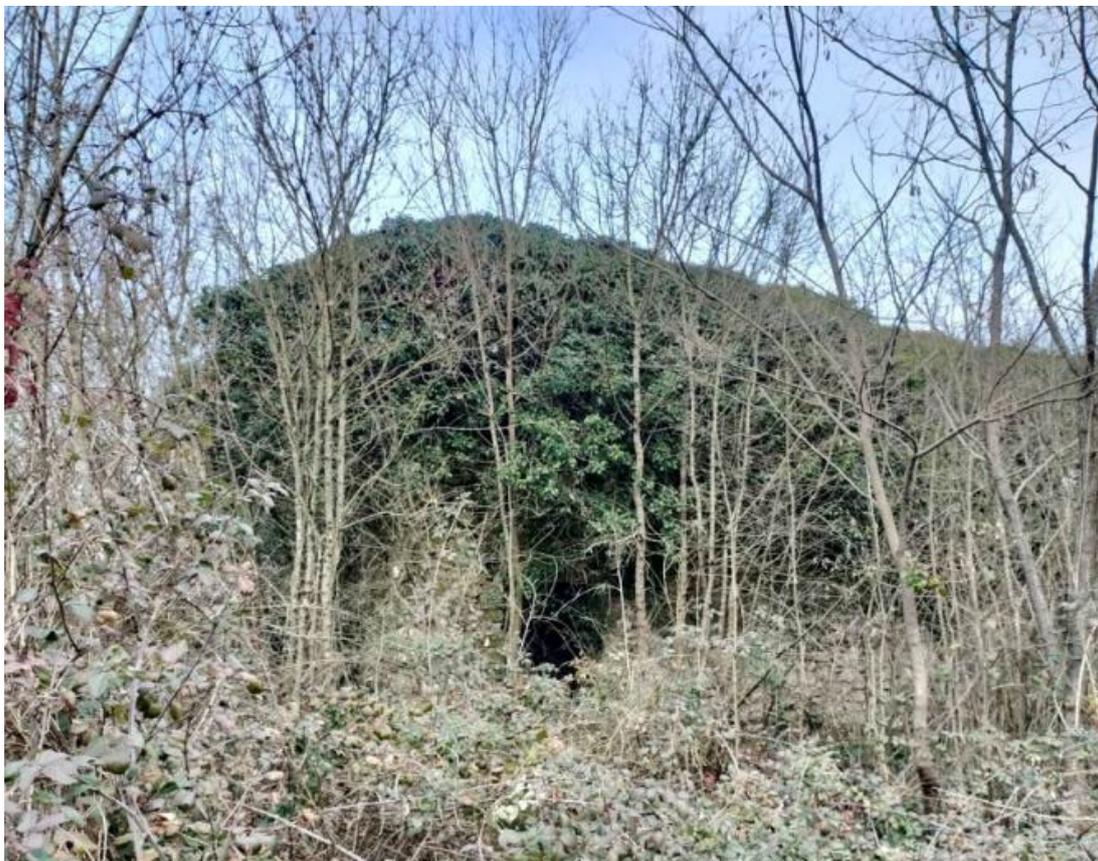
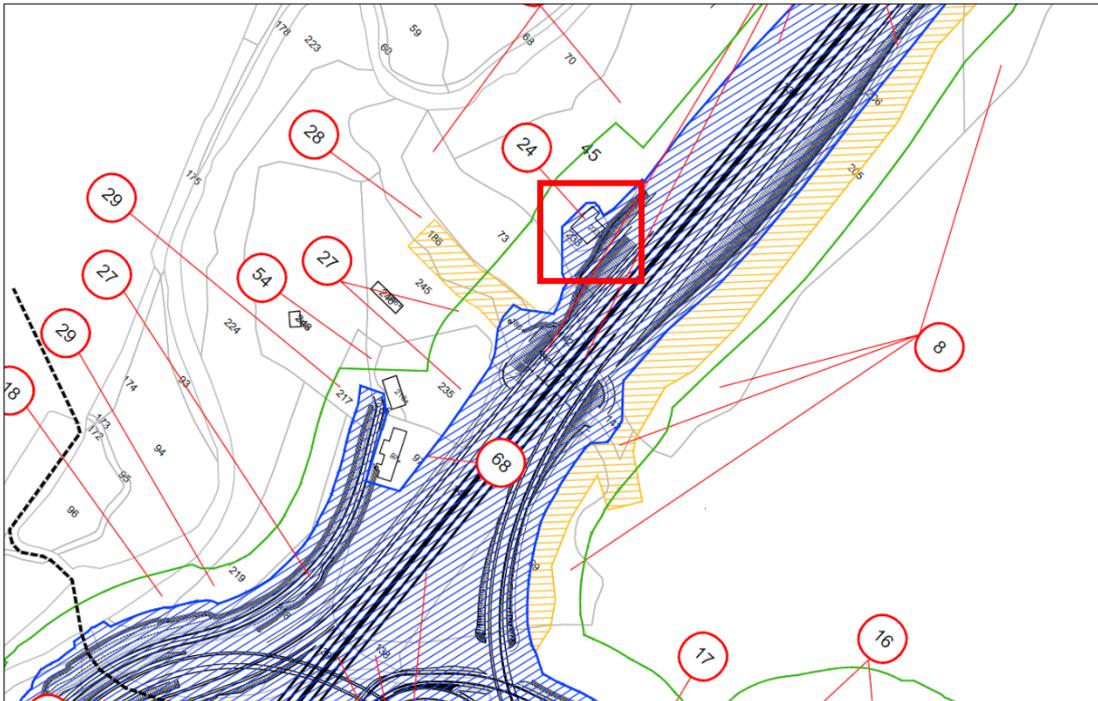


Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

---



**Piano 24 – Foglio 15 – Particella 233 (rudere)**

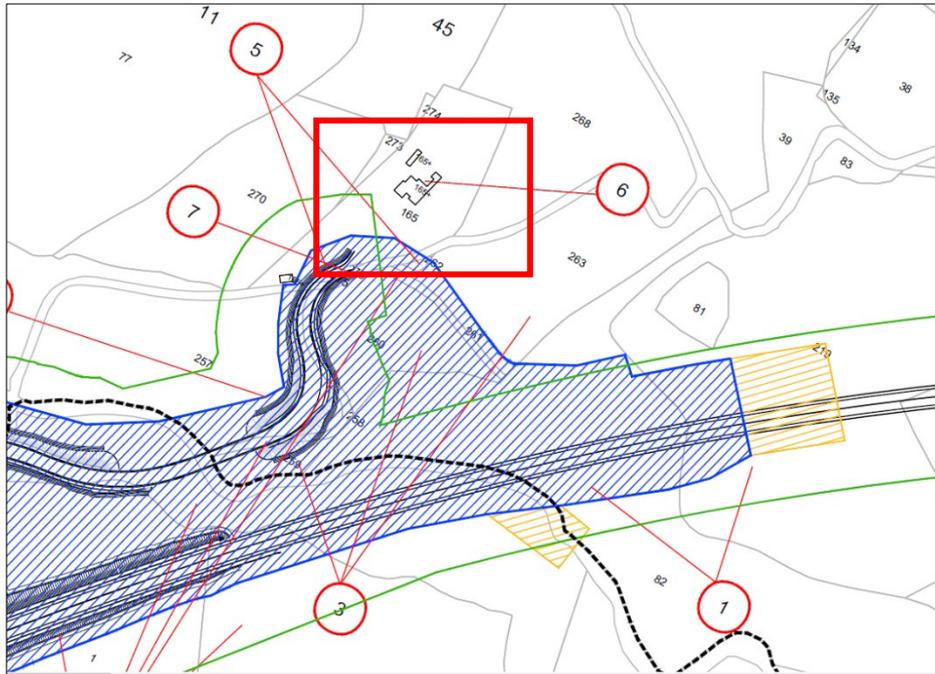


Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

---



**Piano 6 – Comune di Acquasparta - Foglio 14 – Particella 165**



Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

---



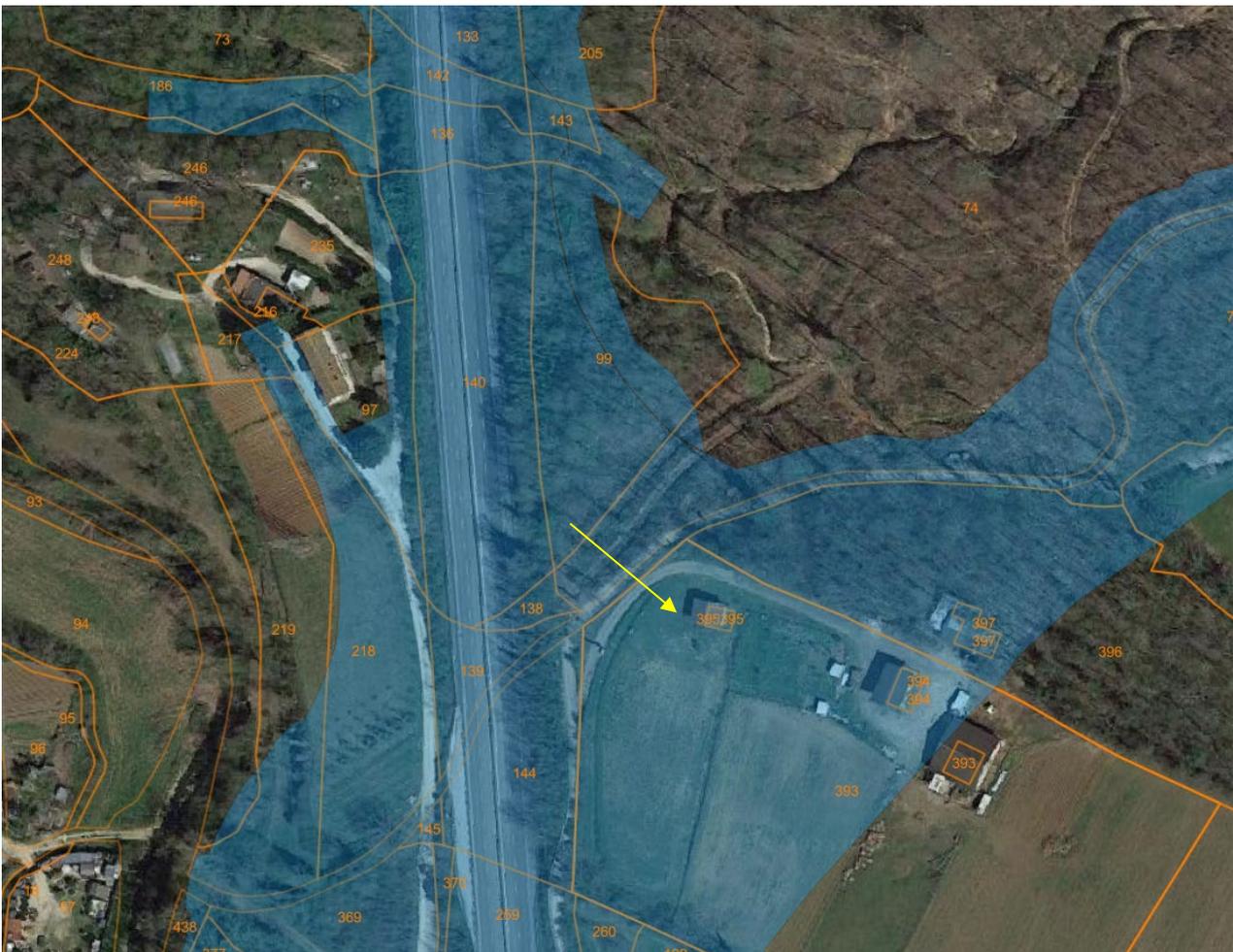
**Schede Monografiche dei fabbricati  
e delle pertinenze da espropriare**

### SCHEDA MONOGRAFICA N.01

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
ACQUASPARTA	15	395	-	42,00 mq

N PIANO	DITTA
19	CARPINELLI ALBA nata ad ACQUASPARTA (TR) il 11/09/1942 (CRPLBA42P51A045V) proprietà per 4/6 CRISTOFARI SERGIO nato ad ACQUASPARTA (TR) il 11/07/1965 (CRSSRG65L11A045F) proprietà per 1/6 CRISTOFARI PAOLO nato ad ACQUASPARTA (TR) il 26/06/1970 (CRSPLA70H29A045Y) proprietà per 1/6

<b>TIPOLOGIA CATASTALE</b>	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n. SNC Piano T C02)
<b>SUPERFICIE DA ESPROPRIARE</b>	42,00 mq





Trattasi di immobile di modeste dimensioni (circa mq 42,00) e censito in catasto con la categoria C02 – “Magazzini e locali di deposito”. Dal sopralluogo effettuato, ai fini di una più rispondente valutazione del bene si è riscontrato che lo stesso ha struttura portante in muratura con copertura lignea e finiture di tipo comune. Si è rilevato altresì che l’immobile è interessato da lavori di restauro e ammodernamento.

Per stimare l’indennità di esproprio si proceduto ad effettuare delle ricerche di mercato. Di seguito si riportano annunci di vendita di immobili analoghi ed il loro valore in €/mq.

Case a Terni 29 di 728 case

24 foto

**Casale/cascina in vendita in via Castellana**  
 Penna in Teverina [Vedi mappa](#)  
**36.000 €**  
[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)  
 50 m2 | 2 locali

**Chiedi all'inserzionista**  
 Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Contatta](#)

720 €/mq

Case a Terni 20 di 728 case

20 foto [Video](#)

**Casale/cascina in vendita in piazza Iii Novembre, 1**  
 Macchie - Porchiano, Amelia [Vedi mappa](#)  
**30.000 €**  
[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)  
 25 m2 | 1 locale

1200 €/mq

<< Case a Terni

118 di 728 case



47 foto 2 planimetrie

### Casale/cascina in vendita in strada senza nome

Penna in Teverina [Vedi mappa](#)

**75.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

100 m2 | 4 locali

750 €/mq

<< Case a Terni

52 di 728 case



27 foto Planimetria 360 Virtual tour Video

### Casale/cascina in vendita in vocabolo canale

Baschi [Vedi mappa](#)

**49.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

28 m2 | 2 locali

1750 €/mq

<< Case a Terni

37 di 728 case



12 foto

### Casale/cascina in vendita in strada di Montini

Narni [Vedi mappa](#)

**40.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

46 m2 | 3 locali

870 €/mq

<< Case a Terni

196 di 728 case



Foto

### Rustico e casale in vendita in località Manziano

Parrano [Vedi mappa](#)

**120.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

98 m2 | 4 locali

1225 €/mq

Il valore di mercato medio è di circa 1 085,00 €/mq che applicato ai mq dell'immobile da espropriare comporta la seguente stima dell'indennità di esproprio:

$$1085,00 \text{ €/mq} \times 42,00 \text{ mq} = \text{€ } 45\,570,00$$





Trattasi di annesso pertinenziale di epoca remota, ampia metratura (circa mq 135,00) e censito in catasto con la categoria C07 – “Tettoie chiuse o aperte”. Dal sopralluogo effettuato, ai fini di una più rispondente valutazione del bene si è riscontrato che lo stesso ha struttura portante con pilastri in c.c.a. e copertura in lamiera metallica grecata ad essi ancorata. Si è rilevato altresì che l’immobile è adibito a deposito/rimessa.

Ai fini della valutazione del valore di mercato dello stesso si è proceduto a redigere computo metrico estimativo per la determinazione del valore di costo utilizzando il Prezzario regionale OO.PP. Umbria 2021 – Aggiornamento infrannuale Luglio 2022. Conseguenzialmente si è applicato, all’interno del computo stesso, un deprezzamento pari al 40% del costo di costruzione in virtù della vetustà, dello stato manutentivo e conservativo nonché della non rispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato in atti catastali.

Il valore di mercato, così come sopra determinato, ammonta ad **€ 15.491,71 ovvero a circa €/mq 115,75.**

Si allega computo metrico estimativo.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 02.01.0010	SCAVO DI SBANCAMENTO CON USO DI MEZZI MECCANICI. Scavo di sbancamento eseguito con uso di mezzi meccanici di materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte, bagnate o melmose, ... iere anche su rilevato, se ritenuto idoneo dalla D.L.. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. scavo per scotico e pulizia dell'area (per mq 135.00)			135,000	0,300	40,50		
	SOMMANO mc					40,50	5,66	229,23
2 02.01.0080.0 01	COMPENSO PER LO SCARICO A RIFIUTO. Compenso per il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale proveniente dagli scavi, non utilizzato nell'ambito del cantiere. E' compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino a 20 km di distanza dal cantiere. Vedi voce n° 1 [mc 40.50]				20,000	810,00		
	SOMMANO mcxkm					810,00	0,36	291,60
3 02.07.0020	CONFERIMENTO DI TERRE E ROCCE DA SCAVO. Conferimento di terre e rocce da scavo gestite come sottoprodotto ex art 184-bis D. L. 152/2006 ed avviate a recupero secondo le procedure di cui al DPR 120/2017. E' inoltre compreso quanto altro occorre. Vedi voce n° 1 [mc 40.50]					40,50		
	SOMMANO mc					40,50	5,50	222,75
4 02.06.0070.0 01	PONTEGGI IN ELEMENTI PREFABBRICATI A CAVALLETTI. Ponteggi in elementi portanti metallici, a cavalletti, assemblati in opera, non finalizzati alla sicurezza dei lavoratori, ma da ut ... se medio dello sviluppo del ponteggio. Fornitura all'esterno per l'intera durata dei lavori, per un massimo di mesi sei. per una durata complessiva dei lavori prevista in mesi 3 tratto tettoia piana *(H/peso=3,00+1,20) (H/peso=3,00+1,20) (H/peso=3,00+1,20) tratto tettoia a falde *(H/peso=3,50+1,20) (H/peso=3,50+1,20) (H/peso=(3,50+4,50+3,50)/3+1,20)		7,65 3,80 4,60 8,95 12,80 7,80		4,200 4,200 4,200 4,700 4,700 5,033	32,13 15,96 38,64 42,07 60,16 78,51		
	SOMMANO mq					267,47	19,70	5'269,16
5 03.03.0023.0 01	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PRESTAZIONE GARANTITA, PER ELEMENTI SOGGETTI AD ATTACCO CHIMICO DEL CALCESTRUZZO NEI TERRENI E DA PARTE DI ACQUE AGGRESSIVE, INCLUSO QUELLO PROM ... a. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse: le casseforme. C28/35 (Rck 35 N/mmq). base di appoggio tettoia piana base di appoggio tettoia a falde		7,65 12,80	4,600 7,800	0,300 0,300	10,56 29,95		
	SOMMANO mc					40,51	199,20	8'069,59
6 03.03.0130.0 02	CASSEFORME. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad ... o del getto. Per strutture in elevazione quali pilastri, travi fino ad una luce di m. 10, pareti anche sottili e simili. base di appoggio tratto tettoia piana  base di appoggio tratto tettoia a falde		7,65 3,80 4,60 8,95 12,80 7,80		0,300 0,300 0,300 0,300 0,300 0,300	2,30 1,14 2,76 2,69 3,84 4,68		
	SOMMANO mc					4,68		
	<b>A RIPORTARE</b>					17,41		14'082,33

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>					17,41		14'082,33
	per pilastri tettoia piana *(par.ug.=4*6)	24,00	0,25		3,000	18,00		
	per pilastri tettoia a falde *(par.ug.=4*6)	24,00	0,25		3,500	21,00		
	(par.ug.=4*3,00)	12,00	0,25		4,500	13,50		
	SOMMANO mq					69,91	36,12	2'525,15
7 03.03.0011.0 01	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PRESTAZIONE GARANTITA, PER ELEMENTI SOGGETTI A CORROSIONE DELLE ARMATURE PROMOSSA DALLA CARBONATAZIONE, CLASSE DI ESPOSIZIONE XC1. Calcestruzzo ... pa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.Sono escluse: le casseforme. C25/30 (Rck 30 N/mmq).							
	pilastri tettoia piana	6,00	0,25	0,250	3,000	1,13		
	pilastri tettoia a falde	6,00	0,25	0,250	3,500	1,31		
	SOMMANO mc	3,00	0,25	0,250	4,500	0,84	3,28	181,20
8 03.05.0020.C AM	BARRE IN ACCIAIO B450C. Barre in acciaio, controllato in stabilimento, ad aderenza migliorata B450C per strutture in C.A., fornite e poste in opera. Sono compresi: i tagli, gli sfr ... eso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Il peso è calcolato secondo l'effettivo sviluppo dei ferri progettato.							
	per pilastri tettoie in ragione di 90 kg/mc di cls				90,000	295,20		
	Vedi voce n° 7 [mc 3.28]							
	SOMMANO kg					295,20	2,53	746,86
9 11.04.0030.C AM	STRUTTURA IN LEGNO MASSICCIO DI ABETE O DOUGLASIA. Fornitura e posa in opera di qualsiasi struttura realizzata con travi in legno massiccio di abete o douglasia a sezione costante. ... evono essere aggiunti intenzionalmente additivi e sostanze di cui al p.2.4.1.3 del D.M.11/10/2017 (sostanze pericolose).							
	travi longitudinali tettoia piana	2,00	7,65	0,200	0,200	0,61		
	travi longitudinali tettoia a falde	3,00	12,80	0,200	0,200	1,54		
	travi trasversali tettoia a falde *(par.ug.=4*2)	8,00	4,00	0,200	0,200	1,28		
	SOMMANO mc					3,43	1'863,40	6'391,46
10 05.03.0060.0 03	MANTO DI COPERTURA E TAMPONATURA IN LAMIERA GRECATA ZINCATA. Lamiera di acciaio grecata zincata per coperture e tamponature fornita e posta in opera. E' compreso il fissaggio con v ... in acciaio cadmiato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Lamiere con spessore di 8/10 mm.							
	in ragione di 2,56 kg/mq							
	tettoia piana		7,65	4,600	2,560	90,09		
	tettoia a falde	2,00	12,80	4,000	2,560	262,14		
	SOMMANO kg					352,23	4,20	1'479,37
11 DEPREZZA MENTO	DEPREZZAMENTO IN VIRTÙ DELLA VETUSTÁ, DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO NONCHÉ DELLA NON CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO E LA SITUAZIONE IN ATTI CATASTALI							
	CONSIDERATO IN MISURA DEL 40% DEL TOTALE SU PREVENTIVATI €25.819,51					-40,00		
	SI DETRAGGONO %					-40,00	25'819,51	-10'327,80
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							15'491,71
	<b>T O T A L E euro</b>							15'491,71
	<b>A R I P O R T A R E</b>							15'491,71

COMMITTENTE:







Trattasi di annesso pertinenziale di epoca remota, medie dimensioni (circa mq 95,00) e censito in catasto con la categoria C07 – “Tettoie chiuse o aperte”. Dal sopralluogo effettuato, ai fini di una più rispondente valutazione del bene si è riscontrato che lo stesso ha struttura portante con pilastri in legno e copertura in lamiera metallica grecata ad essi ancorata. Si è rilevato altresì che l’immobile è adibito a fienile/deposito attrezzature agricole.

Ai fini della valutazione del valore di mercato dello stesso si è proceduto a redigere computo metrico estimativo per la determinazione del valore di costo utilizzando il Prezzario regionale OO.PP. Umbria 2021 – Aggiornamento infrannuale Luglio 2022. Conseguenzialmente si è applicato, all’interno del computo stesso, un deprezzamento pari al 50% del costo di costruzione in virtù della vetustà, dello stato manutentivo e conservativo nonché del grado di rifinitura relativamente alle voci di tariffa utilizzate.

Il valore di mercato, così come sopra determinato, ammonta ad **€ 9.040,52 ovvero a circa €/mq 95,16.**

Si allega computo metrico estimativo.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 02.01.0010	SCAVO DI SBANCAMENTO CON USO DI MEZZI MECCANICI. Scavo di sbancamento eseguito con uso di mezzi meccanici di materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutte, bagnate o melmose, ... iere anche su rilevato, se ritenuto idoneo dalla D.L.. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. scavo per scotico e pulizia dell'area (per mq 95.00)			95,000	0,300	28,50		
	SOMMANO mc					28,50	5,66	161,31
2 02.01.0080.0 01	COMPENSO PER LO SCARICO A RIFIUTO. Compenso per il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale proveniente dagli scavi, non utilizzato nell'ambito del cantiere. E' compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Fino a 20 km di distanza dal cantiere. Vedi voce n° 1 [mc 28.50]				20,000	570,00		
	SOMMANO mexkm					570,00	0,36	205,20
3 02.07.0020	CONFERIMENTO DI TERRE E ROCCE DA SCAVO. Conferimento di terre e rocce da scavo gestite come sottoprodotto ex art 184-bis D. L. 152/2006 ed avviate a recupero secondo le procedure di cui al DPR 120/2017. E' inoltre compreso quanto altro occorre. Vedi voce n° 1 [mc 28.50]					28,50		
	SOMMANO mc					28,50	5,50	156,75
4 02.06.0070.0 01	PONTEGGI IN ELEMENTI PREFABBRICATI A CAVALLETTI. Ponteggi in elementi portanti metallici, a cavalletti, assemblati in opera, non finalizzati alla sicurezza dei lavoratori, ma da ut ... se medio dello sviluppo del ponteggio. Fornitura all'esterno per l'intera durata dei lavori, per un massimo di mesi sei. per una durata complessiva dei lavori prevista in mesi 3 *(H/ peso=(4,00+4,50+4,00)/3+1,20) (H/peso=4,00+1,20)	2,00 2,00	12,00 7,90		5,367 5,200	128,81 82,16		
	SOMMANO mq					210,97	19,70	4'156,11
5 03.03.0023.0 01	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PRESTAZIONE GARANTITA, PER ELEMENTI SOGGETTI AD ATTACCO CHIMICO DEL CALCESTRUZZO NEI TERRENI E DA PARTE DI ACQUE AGGRESSIVE, INCLUSO QUELLO PROM ... a. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse: le casseforme. C28/35 (Rck 35 N/mmq). base di appoggio tettoia			95,000	0,300	28,50		
	SOMMANO mc					28,50	199,20	5'677,20
6 03.03.0130.0 02	CASSEFORME. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad ... o del getto. Per strutture in elevazione quali pilastri, travi fino ad una luce di m. 10, pareti anche sottili e simili. base di appoggio tettoia	2,00 2,00	12,00 7,90		0,300 0,300	7,20 4,74		
	SOMMANO mq					11,94	36,12	431,27
7 11.04.0030.C AM	STRUTTURA IN LEGNO MASSICCIO DI ABETE O DOUGLASIA. Fornitura e posa in opera di qualsiasi struttura realizzata con travi in legno massiccio di abete o douglasia a sezione costante. ... evono essere aggiunti intenzionalmente additivi e sostanze di cui al p.2.4.1.3 del D.M.11/10/2017 (sostanze pericolose).							
	<b>A RIPORTARE</b>							10'787,84

COMMITTENTE:







Il valore OMI per questa tipologia di fabbricato oscilla tra i 600 € e il 900 € al mq.  
 Da una ricerca di mercato, eseguito su tipologie analoghe in vendita individuate nella zona,  
 risulta un valore medio di €/mq di circa € 1.350,00. Per l'indennità di esproprio della pertinenza è  
 stato stimato circa il 10% del suo valore di mercato, di conseguenza circa 135,00 €/mq.

#### RUSTICO CASALE IN BARBASCIANO 193 A MASSA MARTANA

350m² |
 11 vani |
 3 camere |
 2 bagni |
 giardino

€ 465.000



Immobile M.LS Elite Roma, ID: 1778063  
 Casale (porzione) situato nei pressi del grazioso paese di Massa Martana, a solo pochi chilometri della storica città di Todi.  
 Facilmente raggiungibile da Roma, Perugia, Spoleto, Assisi e Terni.

**RICHIEDI INFORMAZIONI ALL'AGENZIA**

Nome e cognome:

Telefono fisso:

Numero di cellulare:

Indirizzo e-mail:

Spett.le Best Immobiliare di Baglioni Gabriele  
 Vi chiedo ulteriori informazioni sul Vostro annuncio RIF. 203-B-2019.

SI  NO  
Il consenso al trattamento dei dati personali è richiesto solo per i servizi consigliati e correlati a questa richiesta.

**INVIA LA RICHIESTA**

**Best**  
 immobiliare

**BEST IMMOBILIARE DI BAGLIONI GABRIELE**  
 VIA GIACOMO MATTEOTTI 157  
 02047 Poggio Mireto (RI)  
 P.IVA: 01183040570  
 0765650804

#### Rustico, Casale in Vendita a Acquasparta

€ 195.000 Tua da € 602/mese | 140 mq | 5 locali



Foto

L'indennità di esproprio risulta quindi:

$$135,00 \text{ €/mq} \times 1422 \text{ mq} = 191\ 970 \text{ €}$$

### SCHEDA MONOGRAFICA N.05

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
ACQUASPARTA	15	218	-	3800 mq

N PIANO	DITTA
27	BOZZURRA CARLA nata a ACQUASPARTA (TR) il 01/06/1959 BZZCRL59H41A045A Proprietà 1/2 MORETTI ORIS nato a ACQUASPARTA (TR) il 24/01/1953 MRTRSO53A24A0451 Proprietà 1/2

TIPOLOGIA CATASTALE	SEMINATIVO
SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	3525 mq



Dalla visura catastale il terreno risulta di tipologia SEMINATIVO. Dalle immagini satellitari e da sopralluogo effettuato si osserva invece la seguente configurazione:

- Uliveto (circa 930,00 mq)
- Vigneto (circa 670,00 mq)
- Seminativo (2200 mq)

Sulla base delle ricerche di mercato, il costo medio €/mq di un uliveto nella zona è di circa 9 €/mq.

Terreno agricolo in Vendita in zona Cesure-San Rocco-Valenza a Terni  
Cesure-San Rocco-Valenza

€ 13.000 | 1.500 mq



Foto

Italiano English Español Deutsch Français

Terni: terreno agricolo pianeggiante di mq 1500 circa in zona Papigno con facile accesso e circa 70 ulivi in produzione.  
Per tutte le nostre proposte consultate il nostro sito PER INFO: FILIALE DI TERNI, TEL.

Terreno agricolo in Vendita in Strada di Torrione a Terni  
Borgo Bovio-Brin-Campofregoso

€ 59.000 | 6.000 mq



Foto

Italiano English

Terni, tuillo.  
Si propone in vendita a pochi minuti dal centro un terreno agricolo, tutto recintato e con ingresso indipendente, di 6000 mq con duecento ulivi e un annesso agricolo di 60 mq su due livelli.  
Ottimo per investimento o per godersi i fine settimana immersi nel verde.

Per i valori del vigneto e del seminativo sono stati considerati i valori massimi proposti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA). La stima dell'indennità di esproprio della particella 218 è calcolata come segue:

**SEMINATIVO (1925,00 mq \* € 2,00) = € 3850,00**

**VIGNETO ( 670,00 mq\* 2,80 €) = € 1876,00**

**ULIVETO ( 930,00 mq \* 9,00 €) = € 8370,00**

**TOT = € 14 096,00**

**SCHEDA MONOGRAFICA N.06**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
Acquasparta	15	233	-	340

N PIANO	DITTA
24	MAGI MAURIZIO n.a. TERNI (TR) il 04/06/1965 c.f. MGAMRZ65H04L117P - PROPRIETA' per 1/1 Sub.

TIPOLOGIA CATASTALE	ENTE URBANO (Piano T F02)
SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	340





Dato il totale stato di abbandono, per la valutazione del fabbricato è stato considerato l'8% della quotazione immobiliare minima proposta dall'OMI per la zona R2 Rurale.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ACQUASPARTA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	500	L			
Laboratori	NORMALE	400	700	L	2,3	3,7	L

L'importo stimato di conseguenza ammonta a:

$$24 \text{ €/mq} \times 340 \text{ mq} = \text{€ } 8\,160,00$$

**SCHEDA MONOGRAFICA N.07**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
Acquasparta	32	375	AB	700,00 mq

N PIANO	DITTA
73	ROMANI ROMOLO n.a. ACQUASPARTA (TR) il 14/04/1931 c.f. RMNRML31D14A045Z - PROPRIETA' per 1000/1000

TIPOLOGIA CATASTALE	VIGNETO
SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	232,00 mq





Per i valori del vigneto sono stati considerati i valori massimi proposti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA). La stima dell'indennità di esproprio della risulta la seguente:

**232,00 mq x 2,8 €/mq = € 649,60**

### SCHEDA MONOGRAFICA N.08

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
Acquasparta	32	579		14 460 mq

N PIANO	DITTA
15	MASSARELLI ANDREA n.a. TERNI (TR) il 26/09/1968 c.f. MSSNDR68P26L117B - PROPRIETA' per 1/1 Sub. Sub. 2

TIPOLOGIA CATASTALE	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n. 16 Piano T D08)
SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	55 mq





Per la valutazione della pertinenza è stato considerato il 10% del valore medio della quotazione immobiliare proposta dall'OMI per la tipologia di area (R2 destinazione produttività – circa 55 €/mq) la quale è di circa 50 €/mq.

Di conseguenza l'ammontare dell'indennità di esproprio è di:

$$50 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq} = \text{€}2\,750,00$$

<b>SCHEDA MONOGRAFICA N.09</b>				
<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>FRAZIONE</b>	<b>AREA</b>
Acquasparta	32	64	-	2050 mq

<b>N PIANO</b>	<b>DITTA</b>
<b>66</b>	QUONDAM GIANDOMENICO ELISABETTA nata a TERNI (TR) il 04/05/1972 QNDLBT72E44L117W Proprietà 1/1

<b>TIPOLOGIA CATASTALE</b>	ENTE URBANO (Strada delle Cervare n.10 Piano T C07, Piano T-1-2 A07, Piano T F01, Piano T F01)
<b>SUPERFICIE DA ESPROPRIARE</b>	460 mq





Per la valutazione della pertinenza è stato considerato il 10% del valore medio della quotazione immobiliare proposta dall'OMI per la tipologia di area (R2 residenziale – abitazione di tipo economico – circa 675 €/mq) la quale è di circa 62,5 €/mq.

Provincia: TERNI  
 Comune: ACQUASPARTA  
 Fascia/zona: Extraurbana/RURALE  
 Codice di zona: R2  
 Microzona catastale n.: 100  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	850	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L			

Di conseguenza l'ammontare dell'indennità di esproprio è di:

$$67,5 \text{ €/mq} \times 460 \text{ mq} = \mathbf{€31\ 050,00}$$

<b>SCHEDA MONOGRAFICA N.10</b>				
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	FRAZIONE	AREA
Acquasparta	14	165	-	3820 mq

N PIANO	DITTA
<b>6</b>	NOCELLI CARLA nata a SPOLETO (PG) il 26/10/1969 NCLCRL69A661921U Proprietà 2/30 NOCELLI CLAUDIA nata a PERUGIA(PG) il 16/03/1970 NCLCLD70C56G478O Proprietà 2/30 NOCELLI ENRICOMARIA nato a PERUGIA (PG) il 22/08/1982 NCLNCM82M22G478N Proprietà 2/30 NOCELLI FRANCESCO nato a PERUGIA (PG) il 29/12/1974 NCLFNC74T29G478W Proprietà 2/30 NOCELLI VINCENZO nato a PERUGIA(PG) il 23/10/1971 NCLVCN71R23G478L Proprietà 2/30 SERRA MARIA nata a USSANA(SU) il 07/10/1940 SRRMRA40A47L512O Proprietà 1/6 NOCELLI FERRUCCIO nato a SPOLETO (PG) il 21/03/1960 NCLFRC60C211921O Proprietà 1/2

<b>TIPOLOGIA CATASTALE</b>	ENTE URBANO ( A02 Piano T-1-2, C07 16mq, C06 15 mq)
<b>SUPERFICIE DA ESPROPRIARE</b>	232,00 mq





Per la valutazione della pertinenza è stato considerato il 10% del valore medio della quotazione immobiliare proposta dall'OMI per la tipologia di area (R2 residenziale – abitazione di tipo economico – circa 675 €/mq) la quale è di circa 62,5 €/mq.

Provincia: TERNI

Comune: ACQUASPARTA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	850	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L			

Di conseguenza l'ammontare dell'indennità di esproprio è di:

$$67,5 \text{ €/mq} \times 232 \text{ mq} = \mathbf{€15\ 660,00}$$