



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI REMANZACCO

CONNESSIONE CICLABILE TRA Z.I.B. - FORNASILLA E CERNEGLONS lungo la S.R. UD 96 e via Miani (linea M del Biciplan) - 1° lotto

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica
CUP B91B24000120006

H. PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI

Remanzacco, marzo 2026



IL PROGETTISTA

Ing. Fabio Gon

COLLABORATORE

Arch. Margherita Caiffa

COORDINATORE SICUREZZA

Geom. Massimo Fanna

Indice

1. Premessa	2
1.1. Inquadramento progetto	3
1.2. Indennità secondo i criteri normativi	4
1.3. Costi di gestione pratica amministrativa.....	6
1.4. Quadro economico complessivo pratica amministrativa	7
2. Relazioni di stima	8
2.1. RELAZIONE DI STIMA posizione n. 1	9
2.2. RELAZIONE DI STIMA posizione n. 2	10
2.3. RELAZIONE DI STIMA posizione n. 3	12
3. Allegato: Piano particellare degli espropri.....	14

1. Premessa

La presente relazione fa parte integrante del piano particellare di esproprio con relativo calcolo delle indennità spettanti ai proprietari interessati dai lavori di realizzazione della “Connessione ciclabile tra Z.I.B. - Fornasilla e Cerneglons lungo la S.R. UD 96 e via Miani (linea M del Biciplan) - 1° lotto” nel Comune di Remanzacco (UD).

Tale piano è stato redatto riportando informazioni in merito allo stato delle aree, desunte dalle visure catastali (qualità, superficie catastale) e tavolari (proprietà) e verificandone da un primo sopralluogo le qualità effettive, riportando le aree di esproprio risultanti dalla sovrapposizione del progetto alle mappe catastali ed al rilievo e l'indennità secondo i criteri estimativi di seguito descritti.

Il piano particellare è quindi stilato ai fini espropriativi e verrà di seguito confrontato con le colture effettive, le proprietà e l'area effettiva di esproprio, se il proprietario è coltivatore diretto, nonché alla presenza o meno di affittuari o di altri stati giuridici, variazioni di cui si terrà debito conto nel quadro economico presunto.

Per la stima dell'indennità di esproprio, si tiene conto delle disposizioni contenute nel testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità DPR 08/06/2001 n. 327 e s.m.i., secondo il quale (art. 32) il valore del bene è stabilito in base alle caratteristiche dello stesso al momento dell'accordo di cessione o alla emanazione del decreto di esproprio, senza per cui considerare né gli effetti del vincolo di esproprio preordinato né quelli legati alla realizzazione dell'opera prevista ma facendo riferimento ai soli vincoli e proprietà non aventi natura espropriativa, in base alla natura dell'area definita dagli strumenti urbanistici ed allo stato effettivo delle costruzioni regolari e coltivazioni sul terreno oggetto di espropriazione.

Il Piano particellare di esproprio si compone delle seguente documentazione:

- la presente relazione generale, relazioni di stima, tabella dati di esproprio e quadro economico;
- la planimetria.

1.1. Inquadramento progetto

Il progetto di Fattibilità Tecnico-Economica di cui si tratta riguarda la realizzazione della “Connessione ciclabile tra Z.I.B. - Fornasilla e Cerneglons lungo la S.R. UD 96 e via Miani (linea M del Biciplan) - 1° lotto” nel Comune di Remanzacco (UD), per la cui realizzazione risulta necessario l'esproprio delle aree evidenziate nella planimetria allegata.

La zona viene assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio in quanto il presente progetto costituirà variante nel PRGC.

Il tracciato verrà realizzato in adiacenza alla strada S.R. UD 96, su terreni agricoli con colture seminate.

Le aree da espropriare ricadono in zona agricola E4.4 - Ambito di interesse agricolo e paesaggistico.

1.2. Indennità secondo i criteri normativi

Le aree interessate dall'esproprio sono collocate in ambito agricolo. Per una più precisa descrizione si rimanda all'allegato tabellare, che descrive caso per caso la situazione.

Il piano particellare di esproprio è redatto in base alla destinazione desunta dalle visure catastali, da verificare in fase di immissione in possesso.

I criteri applicati per la determinazione dell'indennità sono definiti dal DPR 327/2001 e s.m.i. e di seguito richiamati:

- art. 37 aree edificabili – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore venale del bene per i terreni edificabili (valore venale ai sensi art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.) e per i fabbricati (valore venale ai sensi art. 38 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)
- art. 38 aree legittimamente edificate – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore venale (valore venale ai sensi art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).
- art. 40 aree non edificabili – l'indennità di esproprio è determinata in base al valore agricolo delle colture praticate sul fondo; se l'area non è coltivata si fa riferimento al criterio del valore agricolo medio. Se l'area è proprietà di coltivatore diretto o locata, spetta una maggiorazione basata sul valore agricolo medio della coltura effettiva. Nel caso di **terreno a destinazione agricola** ed effettivamente coltivato, il criterio per stabilire l'indennità definitiva di esproprio, è quello del valore agricolo effettivo (valore di mercato) determinato ai sensi del primo comma dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 come modificato al d. lgs. n. 302/2002. Questo significa principalmente che non si utilizzerà più il Valore Agricolo Medio stabilito dalla Commissione Provinciale Espropri per la determinazione dell'indennità provvisoria notificata al proprietario e non si potranno neanche applicare le maggiorazioni previste ai punti c) e d) dell'art. 45, in quanto le stesse fanno riferimento al comma 3 dell'art. 40 che è stato abrogato (aumento del 50% per proprietario che accetta e triplicazione del VAM in caso di coltivatore diretto). Si dovrà quindi procedere in tutti i casi di terreni agricoli al calcolo del più probabile valore di mercato, si dovranno valutare tutte le possibili differenze tra terreni limitrofi che potrebbero alterare i valori di stima.

Il V.A.M. viene utilizzato come maggiorazione al proprietario coltivatore diretto ai sensi del comma 4 dell'art. 40, e lo si utilizzerà come indennizzo all'eventuale affittuario ai sensi del comma 2 dell'art. 42.

In definitiva, al proprietario non coltivatore verrà corrisposto il valore di mercato del terreno senza nessun incentivo per l'accettazione, mentre al coltivatore diretto verrà corrisposto il valore di mercato del terreno al quale si somma il V.A.M. in quanto coltivatore diretto.

Nel caso di **terreno non edificabile ma a destinazione diversa da quella agricola**, il criterio per stabilire l'indennità di esproprio è quello del valore di mercato "ricavabile dalle sue caratteristiche essenziali e dalla sua potenziale destinazione economica" come affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 181/2011.

La sentenza infatti richiama alcuni principi in materia di indennità di espropriazione, che la stessa deve rappresentare sempre *"un serio ristoro"*, che per raggiungere tale finalità *"occorre fare riferimento per la determinazione dell'indennizzo al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge"*.

Rientrano in questa tipologia di terreni: pertinenze e cortili di fabbricati agricoli, terreni con destinazione utilizzati come "standard" per le trasformazioni urbanistiche, terreni privi di destinazione urbanistica oppure indicati in bianco nei Piani Regolatori per infrastrutture soggette ad esproprio ma limitrofi a zone urbanistiche con destinazione residenziale (B o C) o artigianale/industriale (D).

Pertanto, i valori di mercato per la redazione del piano previsionale di spesa sono determinati dal sottoscritto tecnico estimatore da informazioni assunte in loco, da precedenti esperienze e dall'analisi conoscitiva territoriale tenuto debito conto dell'urbanistica, degli elementi intrinseci ed estrinseci dei beni oggetto di stima in base alle destinazioni desunte dalle visure catastali.

Vista la tipologia dell'opera e la procedura applicata, non si tiene anche conto dell'indennità di occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori (l'art. 50 del DPR 327/2001).

1.3. Costi di gestione pratica amministrativa

Oltre ai costi per l'indennità di esproprio sono stati stimati anche i costi per la gestione della pratica espropriativa da parte dell'amministrazione. Detti costi si riferiscono alle seguenti attività:

- registrazione decreto di esproprio o contratto compravendita;
- notifiche ai proprietari;
- eventuale pubblicazione atti per soggetti irreperibili;
- bolli;
- trascrizioni e volture.

Detti costi sono stati quantificati forfettariamente in € 1.100,00 per ogni contratto o registrazione del decreto di esproprio. Pertanto, risultando 3 ditte da espropriare, il costo complessivo delle spese di registrazione viene stimato in € 3.300,00.

1.4. Quadro economico complessivo pratica amministrativa

Nel quadro di spesa complessivo viene riportato il costo complessivo presunto per l'acquisizione delle aree (somma delle indennità di esproprio).

	IMPORTO
CONNESSIONE CICLABILE TRA Z.I.B. - FORNASILLA E CERNEGLONS lungo la S.R. UD 96 e via Miani	
Indennità base	€ 12.642,00
Indennità coltivatori diretti ed affittuari	€ 12.642,00
Costi registrazione	€ 3.300,00
TOTALE PER GLI ESPROPRI	€ 28.584,00

2. Relazioni di stima

Dopo aver svolto un'indagine di mercato su terreni simili in zona, si redigono le presenti relazioni di stima allegate al Piano Particellare di Esproprio relativo ai lavori di realizzazione della "Connessione ciclabile tra Z.I.B. - Fornasilla e Cerneglons lungo la S.R. UD 96 e via Miani (linea M del Biciplan) - 1° lotto" nel Comune di Remanzacco (UD).

Le aree da espropriare ricadono in zona agricola E4.4 - Ambito di interesse agricolo e paesaggistico, e dalle indagini sul mercato di terreni simili nella zona, si desume che il valore medio di terreni agricoli di tipo seminativo in zona si avvicina a 3,50 euro/mq.

Tale valore risulta pari a quello assunto dall'ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate come Valore Agricolo Medio di terreni seminativi nel comune di Remanzacco.

2.1.RELAZIONE DI STIMA posizione n. 1

<i>Comune Censuario</i>	<i>Particella Catastale</i>	<i>Foglio Catastale</i>	<i>Partita Tavolare</i>	<i>Proprietà</i>
Remanzacco	187	19	5886	EV MSE RE1 S.R.L.

L'area oggetto di esproprio si trova lungo la S.R. UD 96, tra l'area della Fornasilla e il centro abitato di Cerneglons, in Comune di Remanzacco (UD).

In base al PRGC vigente si riscontra che gli immobili identificati dalla p.c. 187 ricadono in zona agricola E4.4 "ambiti di interesse agricolo e paesaggistico".

La p.c. 187 è classificata con destinazione 'relitto stradale' ed ha superficie totale pari a 740 mq; la superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 110 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

Vista la natura della porzione da espropriare facendo riferimento, come da normativa sugli espropri, al valore venale del bene, da esperienza personale e da informazioni assunte in loco, si deduce che il valore unitario è stimabile in 3,50 €/mq.

Per cui, l'indennità complessiva di espropriazione, in caso di accettazione, è pari a:

$$3,50 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} = \text{€ } 385,00.$$

Sono previste delle indennità aggiuntive nel caso in cui il proprietario sia coltivatore diretto e/o con presenza di affittuari. Tale indennità viene stabilita, secondo la normativa vigente, utilizzando i Valori Agricoli Medi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio per terreni in Comune di Remanzacco relativi all'anno 2025: il VAM è pari a 3,50 €/mq per seminativi. Per cui:

$$3,50 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} = \text{€ } 385,00 \text{ (aggiuntiva per eventuale titolo coltivatore diretto od eventuale affittuario)}$$

Il totale è, dunque, nella peggiore delle ipotesi, pari ad **€ 770,00**.

Restano da verificare, in sede di sopralluogo, eventuali titoli di imprenditore agricolo e/o presenza di affittuari (per cui ci sarebbero le indennità aggiuntive) ed eventuali caratteristiche del terreno o situazioni del caso, non prevedibili e, quindi, non conteggiabili in questa fase di valutazione.

Per la descrizione schematizzata delle indennità si consulti il piano particellare di esproprio.

2.2.RELAZIONE DI STIMA posizione n. 2

<i>Comune Censuario</i>	<i>Particella Catastale</i>	<i>Foglio Catastale</i>	<i>Partita Tavolare</i>	<i>Proprietà</i>
Remanzacco	80	19		MASAROTTI Giuliano
	83	19		

L'area oggetto di esproprio si trova lungo la S.R. UD 96, tra l'area della Fornasilla e il centro abitato di Cerneglons, in Comune di Remanzacco (UD).

In base al PRGC vigente si riscontra che gli immobili identificati dalle pp.cc. 80 e 83 ricadono in zona agricola E4.4 "ambiti di interesse agricolo e paesaggistico".

La p.c. 80 è classificata come 'seminativo cl. 1' ed ha superficie totale pari a 2.140 mq; la superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 160 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

La p.c. 83 è suddivisa in due porzioni: la porzione AA è classificata come 'seminativo cl. 1' ed ha superficie totale pari a 300 mq; la porzione AB è classificata come 'seminativo arborato cl. 2' ed ha superficie totale pari a 70 mq. La superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 370 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

Vista la natura delle porzioni da espropriare facendo riferimento, come da normativa sugli espropri, al valore venale del bene, da esperienza personale e da informazioni assunte in loco, si deduce che il valore unitario è stimabile in 3,50 €/mq.

Per cui, l'indennità complessiva di espropriazione, in caso di accettazione, è pari a:

$$3,50 \text{ €/mq} \times (160+370) \text{ mq} = \text{€ } 1.855,00.$$

Sono previste delle indennità aggiuntive nel caso in cui il proprietario sia coltivatore diretto e/o con presenza di affittuari. Tale indennità viene stabilita, secondo la normativa vigente, utilizzando i Valori Agricoli Medi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio per terreni in Comune di Remanzacco relativi all'anno 2025: il VAM è pari a 3,50 €/mq per seminativi. Per cui:

$$3,50 \text{ €/mq} \times (160+370) \text{ mq} = \text{€ } 1.855,00 \text{ (aggiuntiva per eventuale titolo coltivatore diretto od eventuale affittuario)}$$

Il totale è, dunque, nella peggiore delle ipotesi, pari ad **€ 3.710,00**.

Restano da verificare, in sede di sopralluogo, eventuali titoli di imprenditore agricolo e/o presenza di affittuari (per cui ci sarebbero le indennità aggiuntive) ed eventuali caratteristiche del terreno o situazioni del caso, non prevedibili e, quindi, non conteggiabili in questa fase di valutazione.

Per la descrizione schematizzata delle indennità si consulti il piano particellare di esproprio.

2.3.RELAZIONE DI STIMA posizione n. 3

<i>Comune Censuario</i>	<i>Particella Catastale</i>	<i>Foglio Catastale</i>	<i>Partita Tavolare</i>	<i>Proprietà</i>
Remanzacco	82	19	1587	FONGA Franco
	85	19	7084	
	41	19	1587	

L'area oggetto di esproprio si trova lungo la S.R. UD 96, tra l'area della Fornasilla e il centro abitato di Cerneglons, in Comune di Remanzacco (UD).

In base al PRGC vigente si riscontra che gli immobili identificati dalla pp.cc. 82, 85 e 41 ricadono in zona agricola E4.4 "ambiti di interesse agricolo e paesaggistico".

La p.c. 82 è classificata come 'seminativo cl. 2' ed ha superficie totale pari a 2.660 mq; la superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 224 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

La p.c. 85 è classificata come 'seminativo cl. 2' ed ha superficie totale pari a 2.240 mq; la superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 2.240 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

La p.c. 41 è classificata come 'seminativo cl. 1' ed ha superficie totale pari a 9.750 mq; la superficie in esproprio, dedotta dagli elaborati grafici, risulta pari a 508 mq; da un primo sopralluogo il terreno risulta coltivato a seminativo.

Vista la natura della porzione da espropriare facendo riferimento, come da normativa sugli espropri, al valore venale del bene, da esperienza personale e da informazioni assunte in loco, si deduce che il valore unitario è stimabile in 3,50 €/mq.

Per cui, l'indennità complessiva di espropriazione, in caso di accettazione, è pari a:

$$3,50 \text{ €/mq} \times (224 + 2.240 + 508) \text{ mq} = \text{€ } 10.402,00.$$

Sono previste delle indennità aggiuntive nel caso in cui il proprietario sia coltivatore diretto e/o con presenza di affittuari. Tale indennità viene stabilita, secondo la normativa vigente, utilizzando i Valori Agricoli Medi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio per

terreni in Comune di Remanzacco relativi all'anno 2025: il VAM è pari a 3,50 €/mq per seminativi. Per cui:

$3,50 \text{ €/mq} \times (224+2.240+508) \text{ mq} = \text{€ } 10.402,00$ (aggiuntiva per eventuale titolo coltivatore diretto od eventuale affittuario)

Il totale è, dunque, nella peggiore delle ipotesi, pari ad **€ 20.804,00**.

Restano da verificare, in sede di sopralluogo, eventuali titoli di imprenditore agricolo e/o presenza di affittuari (per cui ci sarebbero le indennità aggiuntive) ed eventuali caratteristiche del terreno o situazioni del caso, non prevedibili e, quindi, non conteggiabili in questa fase di valutazione.

Per la descrizione schematizzata delle indennità si consulti il piano particellare di esproprio.

PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI

Connessione ciclabile tra Z.I.B. - Fornasilla e Cerneglons lungo la S.R. UD 96 e via Miani - 1° lotto																		
Comune Censuario di REMANZACCO																		
		DATI CATASTALI								ESPROPRIO								
Rif.	PROPRIETÀ	F.M.	P.C. ORIGINE	Porzione	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.	SUPERFICIE P.C. ORIGINE MQ	SUPERFICIE IN ESPROPRIO MQ	Qualità effettiva	INDENNITÀ ESPROPRIO AL MQ	INDENNITÀ BASE	VAM	COLTIVATORE DIRETTO O AFFITTUARIO	TOTALE		
1	EV MSE RE1 S.R.L. sede in BOLZANO (BZ)	19	187	-	relitto stradale	-	-	-	740	110	seminativo	€ 3,50	€ 385,00	€ 3,50	€ 385,00	€ 770,00		
2	MASAROTTI Giuliano 18/07/1965 a UDINE (UD)	19	80	-	seminativo	1	€ 19,89	€ 9,95	2.140	160	seminativo	€ 3,50	€ 560,00	€ 3,50	€ 560,00	€ 1.120,00		
			83	AA	seminativo	1	€ 2,79	€ 1,39	300	370	seminativo	€ 3,50	€ 1.295,00	€ 3,50	€ 1.295,00	€ 2.590,00		
				AB	seminativo arborato	2	€ 0,56	€ 0,31	70									
3	FONGA Franco 11/07/1956 a REMANZACCO (UD)	19	82	-	seminativo	2	€ 21,29	€ 11,68	2.660	224	seminativo	€ 3,50	€ 784,00	€ 3,50	€ 784,00	€ 1.568,00		
			85	-	seminativo	2	€ 17,93	€ 9,83	2.240	2.240	seminativo	€ 3,50	€ 7.840,00	€ 3,50	€ 7.840,00	€ 15.680,00		
			41	-	seminativo	1	€ 90,64	€ 45,32	9.750	508	seminativo	€ 3,50	€ 1.778,00	€ 3,50	€ 1.778,00	€ 3.556,00		
TOTALE INDENNITÀ BASE													€ 12.642,00					
TOTALE ALTRE INDENNITÀ															€ 12.642,00			
TOTALE COMPLESSIVO ESPROPRIO + ALTRE INDENNITÀ																€ 25.284,00		

STUDIOTANDEM

VIA PORDENONE, 28
34079 STARANZANO (GO)

TEL: +39 0481 375110

FAX: +39 178 2288921

CELL. +39 329 9724593

EMAIL: info@studiotandem.it

P.IVA 01061840318

C.F. GNOFBA69P14E098K

www.studiotandem.it