



PROGETTO DEFINITIVO

Elab. Fascicolo titolo

G06

**Piano Particellare degli
Espropri**



REV.	REDAZ.	OPER.	VERIF.	RESP.	APPROV.	RESP.	CODICE DOCUMENTO	NOTE
0	15/03/22	CM	22/03/22	CM	22/03/22	BC	CM	
1	25/03/22	C,M	28/03/22	CM	28/03/22	BC	CM	a seguito di istruttoria comune

COMMITTENTE :	Comune di ARRONE	Rup ing. Roberto Massarini	GRUPPO TECNICO DI PROGETTAZIONE :	Arch. Moreno Ciavattini Chiaromondo - Terni collab. Arch. Marco Antonini Agron. Enrico Fieni	Coop dott.
---------------	-----------------------------	---	-----------------------------------	---	---------------------------------

1- premessa

Il progetto prevede l'esecuzione di opere (**Percorso Vita/Parco**), su aree private ora di carattere agricolo, prevalentemente seminativi e quindi bisogna procedere alla loro acquisizione, preferibilmente tramite accordi bonari.

Fermo restando quindi che il comune attiverà ogni utile azione per promuovere la cessione bonaria delle aree, i valori di riferimento saranno determinati sulla base del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n 327 e s.m.i. con le seguenti precisazioni:

1. in corrispondenza della sponda sinistra del Fiume Nera, le aree da acquisire sono di fatto aderenti alla vegetazione ripariale esistente, oggetto di particolare tutela ambientale, non potendo così aderire direttamente al confine catastale tra le proprietà private (attualmente prevalentemente seminativi o seminativi arborati) e l'area demaniale costituita dalla pertinenza del Fiume Nera (alveo vero e proprio e sponde). Oltretutto anche la costante modifica del corso del fiume, con erosioni delle sponde e riporti di materiale, rende incerto il rapporto tra l'alveo ed il confine riportato in mappa. Per questa situazione, tra la sede del sentiero (che avrebbe potuto essere l'unica fascia da acquisire per la realizzazione del ns. progetto) ed il confine demaniale rimarrebbe spesso una ulteriore fascia di larghezza variabile (anche per le trasformazioni di cui sopra), che costituirebbero relitti interclusi (spesso coincidenti con il bosco ripariale) tra il sentiero ed il fiume, di fatto inutilizzabile da parte dei proprietari cedenti, e soggetti a vincoli di tutela assoluta di carattere naturalistico ambientale e idrologico.

Pertanto le aree per le quali il comune attiverà la procedura di accordo bonario alla cessione, saranno costituite da due fasce parallele, ovvero quella del sentiero vero e proprio (di larghezza di 4,5 ml, pari alla larghezza del sentiero di sezione trasversale 3,00 ml, maggiorata di due strisce ai due lati di 50 cm verso il bosco ripariale e di 1 ml sul lato opposto di confine con la residue proprietà private) e quello del bosco ripariale, (di larghezza variabile in funzione della diversa estensione del bosco medesimo e delle trasformazioni subite dall'alveo nel corso degli anni- la cui effettiva estensione sarà determinata strumentalmente al momento dei frazionamenti, da effettuare a costruzione avvenuta).

È risultato pertanto inevitabile ipotizzare due valori ben differenziati per la determinazione del valore delle aree da acquisire:

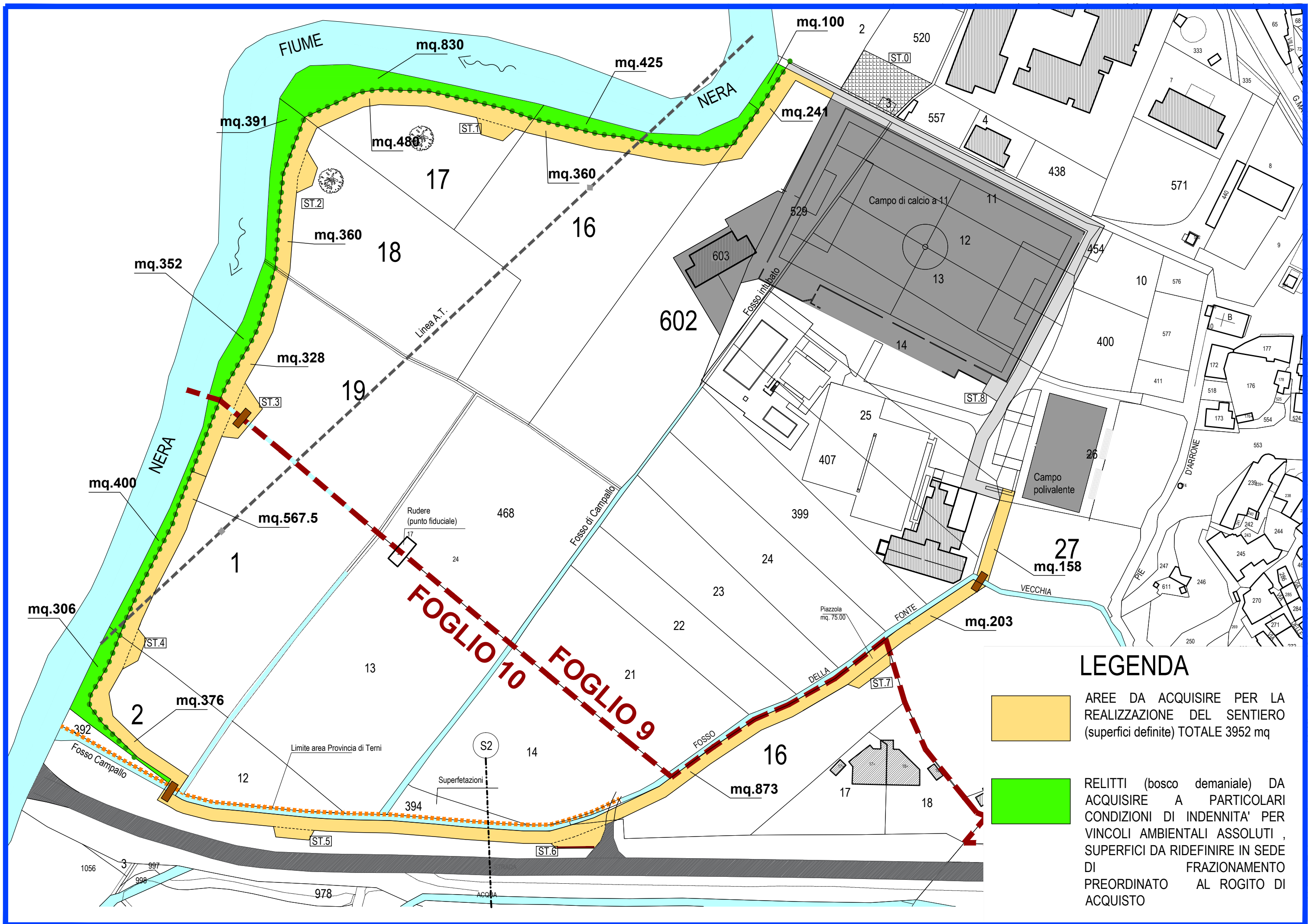
- a) un valore per il sentiero, commisurato alla destinazione urbanistica di PRG ed alla suscettività di trasformazione edilizio-urbanistica dell'area sottratta al privato;
 - b) per il bosco ripariale, inedificabile, come d'altronde i primi dieci metri dalla sponda fluviale, un importo pari al valore agricolo medio del bosco, eventualmente da maggiorare in caso di terreno coltivato direttamente dal proprietario e nel caso di eventuale accordo bonario.
2. Per quanto attiene ai valori da utilizzare sono stati adottati i seguenti criteri
 - a. Per il sentiero, che ricade per la gran parte in zona a Servizi, si è fatto riferimento ai valori medi di mercato per situazioni consimili, tenuto conto del basso indice di edificabilità previsto dal PRG e della particolare destinazione ad attività sportive, arrivando a stabilire l'importo unitario di 10,00 euro al mq.
 - b. Per il bosco, tenuto conto che la regione Umbria (nel *Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2021*, pubblicato nel BUR serie generale del 9 giugno 2021) per i boschi ripariali, nella ns. regione agraria non stabilisce valori specifici, si è ritenuto equo fissare un valore di 1,00 euro al mq, che potrebbe essere maggiorato di tre volte nel caso di accordo bonario con proprietari diretti coltivatori.

Da che deriva, tenuto conto delle estensioni delle aree da acquisire, una spesa da prevedere, per espropri, è pari ad euro 47.927,00 come risulta dal seguente prospetto e dalla tavola grafica riportata in questo stesso fascicolo:

N° di ordine	Ditta intestataria dell'immobile espropriando	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	HA	A	Ca	Superfici da acquisire	destinazione urbanistica	aree a servizi del PRG	bosco ripariale	indennizzo unitario acquisto, compresa eventuale maggiorazione	IMPORTO TOTALE CESSIONE	note
1	Bartolini Ulderico (BRTLRC77C01L117G) e Bartolini Domenico (BRTDNC73A05L117P)	9	602	SEMINATIVO	1	0	56	5	241	F1a	241		€ 10,00	2.405,00 €	
									100	bosco ripariale		100	€ 3,00	300,00 €	fascia ripariale
2	Bonifazi Francesco (BNFFNC37T05A439X)	9	16	SEMINATIVO ARBORATO	1	0	71	30	360	F4f	360		€ 10,00	3.600,00 €	
									425	bosco ripariale		425	€ 3,00	1.275,00 €	fascia ripariale
3	Bonifazi Maria Rita (BNFMRT75C60L117Y), Bonifazi Laura (BNFLRA82D61L117E) Arronenzi Anna (RRNNA50P45A439O)	9	17	SEMINATIVO ARBORATO	1	0	35	80	480	F4e/f	480		€ 10,00	4.800,00 €	
									830	bosco ripariale		830	€ 3,00	2.490,00 €	fascia ripariale
4	Bonifazi Maria Rita (BNFMRT75C60L117Y), Bonifazi Laura (BNFLRA82D61L117E)	9	18	SEMINATIVO	1	0	56	80	368	F4f	368		€ 10,00	3.675,00 €	
									391	bosco ripariale		391	€ 3,00	1.173,00 €	fascia ripariale
5	Modesti Romana (MDSRMN50S60L117M) Modesti Fiorella (MDSFLL47H68L117K)	9	19	SEMINATIVO	1	0	56	20	328	F4f	328		€ 10,00	3.275,00 €	
									352	bosco ripariale		352	€ 3,00	1.056,00 €	fascia ripariale
6	Case Vacanze Fiocchi srl (01218640553)	9	581	SEMINATIVO ARBORATO	1	0	57	90	203	D3d	203		€ 10,00	2.025,00 €	
7	Bonifazi Maddalena (BNFMDL33S54A439V)	9	27	SEMINATIVO	1	0	19	40	158	F1a	158		€ 10,00	1.575,00 €	
8	Marini Imola (MRNMLI44S41A439L) Marini Bruno (MRNBRN42S19A439Z)	10	1	SEMINATIVO	1	0	69	20	567,5	F4f	568		€ 10,00	5.675,00 €	
									400	bosco ripariale		400	€ 3,00	1.200,00 €	fascia ripariale
9	Moretti Patrizia (MRTPRZ51H56L117V)	10	2	SEMINATIVO	1	0	20	90	376	F4f	376		€ 10,00	3.760,00 €	
									306			306	€ 3,00	918,00 €	fascia ripariale
10	Di Giulì Bianca (DGLBNC23B43A439O) Bartolini Rosa (BRTRSO47B63A439G)	10	16	SEMINATIVO	1	0	37	0	873	F4g	873		€ 10,00	8.725,00 €	
superficie totale da acquisire									6756		3952	2804			
INDENNITA' CESSIONE TOTALE														47.927,00 €	

A tale spesa dovranno essere aggiunte le spese per il rogito e per le imposte che, cautelativamente, sono state determinate in euro 20.000,00, per tener conto della eventualità che i passaggi di proprietà possano avvenire con atti distinti, ancorché il comune farà il possibile per addivenire ad un atto plurimo da quale deriverebbero notevoli economie.





APPENDICE

- visure catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.10.36 Segue
Visura n.: TS6072 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 602

INTESTATI			
1 BARTOLINI Umberto nato a TERNI (TR) il 01/03/1977	BRTLCFIC011170Y	(1) Proprietà	1/3
2 BARTOLINI Damiano nato a TERNI (TR) il 05/11/1973	BRTDNC13A081170P	(1) Proprietà	1/3

Unità immobiliare dal 15/02/2012									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rendito Dominicale Agrario	
1	9	602	-		SEMINATIVO 1	18 5		Euro 31,84 Euro 21,71	FRAZIONAMENTO del 15/02/2012 Pratica n. TR0016064 in atti del 15/02/2012 presentato il 15/02/2012 (n. 16064/1/2012)
Notifica									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 15

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 603

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/02/2012									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	BARTOLINI Umberto nato a TERNI (TR) il 01/03/1977				BRTLCFIC011170Y		(1) Proprietà 1/3		
2	BARTOLINI Damiano nato a TERNI (TR) il 05/11/1973				BRTDNC13A081170P		(1) Proprietà 1/3		
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/02/2012 Pratica n. TR0016064 in atti del 15/02/2012 presentato il 15/02/2012 (n. 16064/1/2012)									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.11.26 Segue
Visura n.: TS6246 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 16

INTESTATO			
1 BONIFAZI Francesco nato a ARNONE (TR) il 05/12/1937	BNFFNC37T05A439X*	(1) Proprietà	1000/1000

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rendito Dominicale Agrario	
1	9	16	-		SEMIN ARBOR 1	71 30		Euro 42,35 L. 81.995 Euro 27,62 L. 53.475	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.12.10 Segue
Visura n.: TS6372 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 17

INTESTATI			
1 BONIFAZI Maria Rita nata a TERNI (TR) il 20/03/1975	BNFMRT75C60L117Y*	(1) Proprietà	1/3
2 BONIFAZI Laura nata a TERNI (TR) il 21/04/1982	BNFLRA82D61L117E*	(1) Proprietà	1/3
3 ARRONENZI Anna nata a ARNONE (TR) il 05/09/1950	RRNNNA50P45A439O*	(1) Proprietà	1/3

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rendito Dominicale Agrario	
1	9	17	-		SEMIN ARBOR 1	35 80		Euro 21,26 L. 41.170 Euro 13,87 L. 26.850	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.12.49 Segue
Visura n.: TS6490 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 18

INTESTATI

1	BONIFAZI Laura nata a TERNI (TR) il 21/04/1982	BNFLRA82D61L117E*	(1) Proprietà 1/2
2	BONIFAZI Maria Rita nata a TERNI (TR) il 20/03/1975	BNFMRT75C60L117Y*	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	18		-	SEMINATIVO 1	56 80		Euro 32,27 L. 62.480	Euro 22,00 L. 42.600	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica						Partita	232			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.13.26 Segue
Visura n.: TS6589 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 19

INTESTATI

1	MODESTI Romana nata a TERNI (TR) il 20/11/1950	MDSRMN50560L117M*	(1) Proprietà 1000/2000
2	MODESTI Fiorilla nata a TERNI (TR) il 28/06/1947	MDSFL47H68L117K*	(1) Proprietà 1000/2000

Unità immobiliare dal 10/06/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	19		-	SEMINATIVO 1	56 20		Euro 31,93 L. 61.820	Euro 21,77 L. 42.150	FRAZIONAMENTO del 10/06/1978 in atti del 03/02/1979 (n. 6379)
Notifica						Partita	2505			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.14.06 Segue
Visura n.: TS6710 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 581

INTESTATO

1	CASE VACANZA FIOCCHE * S.R.L. Sede in ARNONE (TR)	01218640553*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 28/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	581		-	SEMIN ARBOR 1	57 90		Euro 34,39	Euro 22,43	FRAZIONAMENTO del 28/06/2006 Protocollo n. TR0044220 in atti del 28/06/2006 (n. 44226.1/2006)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 28:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 582:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASE VACANZA FIOCCHE * S.R.L. Sede in ARNONE (TR)	01218640553*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/06/2006 Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Sede SPOLETO (PG) Repertorio n. 8881 - CONPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6940.1/2003 Reparto P1 di TERNI in atti del 21/09/2003			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 21/03/2022 al 21/03/2022

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 9 Particella: 27

INTESTATO

1	BONIFAZI Maddalena nata a ARNONE (TR) il 14/1/1933	BNFMDL33554A439V*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	-------------------	-------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	9	27		-	SEMINATIVO 1	19 40		Euro 11,02 L. 21.340	Euro 7,51 L. 14.550	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica						Partita	260			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 10 Particella: 1

INTESTATI

1	MARINI Irma nata a ARNONE (TR) il 05/11/1944	MIRNML44541A439L*	(1) Proprietà 1/2
2	MARINI Bruno nato a ARNONE (TR) il 10/11/1942	MIRNBR42518A439L*	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	10	1		-	SEMINATIVO 1	88 20		Euro 20,31 L. 76.138	Euro 20,80 L. 61.800	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica						Partita	108			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARINI Irma nata a ARNONE (TR) il 05/11/1944	MIRNML44541A439L*	(1) Proprietà 1/2
2	MARINI Bruno nato a ARNONE (TR) il 10/11/1942	MIRNBR42518A439L*	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NE) PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 01/01/1986 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 626 n. 25 registrata in data 15/01/1987 - Visura n. 288 in atti del 03/06/1988			

Situazione degli intestati dal 13/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIOCCHI Ernesto nato a ARNONE (TR) il 25/01/1918	FIOCRM15680A439L*	(1) Proprietà 1/3 fino al 01/01/1986
2	MARINI Irma nata a ARNONE (TR) il 05/11/1944	MIRNML44541A439L*	(1) Proprietà 1/3 fino al 01/01/1986
3	MARINI Bruno nato a ARNONE (TR) il 10/11/1942	MIRNBR42518A439L*	(1) Proprietà 1/3 fino al 01/01/1986

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI Foglio: 10 Particella: 2

INTESTATO

1	MORETTI Patrizia nata a TERNI (TR) il 16/06/1951	MRTPRZ51H56L117V*	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	10	2		-	SEMINATIVO 1	20 90		Euro 11,87 L. 22.990	Euro 8,10 L. 15.675	Impianto meccanografico del 01/10/1970
Notifica						Partita	707			

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 Ora: 12.16.07

 Visura n.: T57025 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ARNONE (Codice: A439)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI
	Foglio: 10 Particella: 16

INTESTATI			
1 DI GIULI Bianca nata a ARNONE (TR) il 03/02/1923	DGLBNC23843AA380*		(8) Usufrutto 1/2
2 BARTOLINI Rosa nata a ARNONE (TR) il 23/02/1947	BRTROD47863AA439G*		(1) Proprietà

Unità immobiliare dal 10/04/1975										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²) risultante	Dettaglio	Reddito		
								Dominicale	Agaria	
1	10	16		*	SEMINATIVO 1	37 0		Euro 21,82 L. 40.700	Euro 14,23 L. 27.750	Variazione del 10/04/1975 in atti del 15/02/1975 (n. 275)
Modifica						(Partita		1132		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha e cc	Dettaglio	Reddito		Impianto meccanografico del 01/10/1970		
	Foglio	Particella	Sub	Part.				Dominicale	Agaria			
1	10	16		*	SEMINATIVO 1	38 0		L. 42.960	L. 26.250			
Modifica						Partita	1110					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: