

localizzazione

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

tavola

D.04

committente

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

lavoro

MESSA IN SICUREZZA E VALORIZZAZIONE DI VIABILITA'
COMUNALE IN VIA DEL SILE
CUP: E15F23000070006 - CIG: B6EAEAF6EB
FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

oggetto

scala

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

responsabile di progetto

RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

ing. Giuseppe Ligammari

gruppo di progettazione

PROGETTO INFRASTRUTTURALE

ing. Giuseppe Ligammari

PROGETTO STRUTTURALE

ing. Giacomo Cadelli

AMBIENTE

arch. Massimo Fadel

COORD. SICUREZZA

arch. Natasha Masuli

ambito progettuale

S.c.r.l.

- ingegneria
- urbanistica
- ambiente
- architettura
- ricerca

Sede

Via Montereale n. 10/C
33170 Pordenone

Telefono 0434-21085

Telefax 0434-520336

E-mail info@coprogetti.it

collaborazione e aspetti specialistici



C.C.I.A. PN 19501
P.IVA 00170010938

data progetto

rev.

data

motivo

riferimenti

Dicembre 2025

1

01/2026

VALIDAZIONE

redatto FRS

2

02/2026

VALIDAZIONE

controll. FLC

archivio 2203P_DR04_R2

INDICE

1	PREMESSA	2
2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	2
3	DESCRIZIONE DELLE AREE	3
4	INDENNITÀ.....	4
4.1	INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	4
4.1.1	AREA AGRICOLA NON EDIFICABILE	4
4.1.2	AREA EDIFICABILE	5
4.1.3	RIMESSA IN PRISTINO DELLE AREE	5
4.1.4	INDENNITÀ AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART 42, DETERMINATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, COMMA 4 (PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE) ...	6
4.2	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	6
5	TABELLA ELENCO DITTE INESTATARIE.....	6
6	ELENCO VISURE CATASTALI	7
7	QUADRO RIASSUNTIVO	8
8	ALLEGATO 1 – VALORI OVA.....	9

1 PREMESSA

La presente relazione tecnica è riferita ai piani particellari di esproprio del progetto ai sensi dell'art. 1 dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023, per i "**Lavori Messa in sicurezza e valorizzazione di viabilità comunale: Via del Sile**" in Comune di San Giorgio della Richinvelda", nello specifico l'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via Sile.

Per la copertura finanziaria delle indennità previste nel presente piano particellare, è stata stanziata la somma di € 120.000,00 mediante fondi comunali, come da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 29.12.2023.

2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n° 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- Legge n. 244/2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011;
- Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36;

3 DESCRIZIONE DELLE AREE

In data 28 novembre 2025 si è svolto il sopralluogo nelle aree interessate dal presente piano particellare da parte del tecnico incaricato, per la valutazione dell'indennità delle aree oggetto di occupazione temporanea ed esproprio non è stato necessario accedere alle proprietà privata (e quindi chiedere rilascio di autorizzazione come da *art. 15 T.U. espropri*) in quanto la fascia di terreno interessata è ben visibile dalla via pubblica.

L'area di intervento localizzata lungo Via del Sile a San Giorgio della Richinvelda si trova in una zona della pianura friulana, all'interno della provincia di Pordenone, in Friuli Venezia Giulia. Questo tratto di strada si inserisce nel contesto agricolo e residenziale del comune, tra le località di Domanins e Rauscedo ad una altitudine di circa 80 m.s.l.m. Il territorio circostante è caratterizzato da terreni irrigati da numerosi canali e rogge che attraversano la pianura, creando un paesaggio verdeggianti, ideale per le coltivazioni.

Sinteticamente, così come si evince dai prossimi prospetti tabellari, possiamo quantificare le aree soggette al presente piano come di seguito riportato:

- Aree oggetto di esproprio pari a **mq 1469,00**
- Aree da occupare in via temporanea pari a **mq 964,50**

4 INDENNITÀ

4.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

4.1.1 AREA AGRICOLA NON EDIFICABILE

Le indennità si possono suddividere in:

a1) Indennità base, determinata in relazione al Valore Agricolo di mercato del terreno relativo alla coltura effettivamente praticata, ed alla superficie occupata;

a2) Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata;

a3) Indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno, prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2.

Nell'attuale piano particellare di esproprio sono presenti le seguenti qualità catastali:

- Prato
- Seminativo
- Seminativo irriguo
- Seminativo arborato
- Vigneto
- Ente urbano

Per la determinazione del valore del bene si è proceduto al sopralluogo delle aree interessate per il rilievo delle reali colture applicate, si è successivamente tenuto conto dei volari OVA-EXEO allegati, ed infine si è effettuata una ricerca di recenti compravendite comparabili.

Nella valutazione è stato considerato che tutte le superfici oggetto di esproprio non sono coltivate o utilizzate per la movimentazione all'interno delle coltivazioni, trattasi di terreni incolti o occupati da fossi e canalette consortili.

Valori OVA//EXEO:

- Seminativo irriguo pari a 5,70 €/mq
- vigneto pari a 10,50 €/mq

Aree comparabili:

a) Terreno oggetto di compravendita nel corso dell'anno 2023 (€ 90.000,00) di superficie pari a mq 6.360 ed avente caratteristiche similari - Vigneto (Foglio 12, Mappale 8)

Valore: €/mq 14,15

b) Terreno oggetto di compravendita nel corso dell'anno 2024 (€ 140.000,00) di superficie pari a mq 14340 ed avente caratteristiche simili - Vigneto (Foglio 12, Mappale 308)

Valore: €/mq 9,76

Media arrotondata tra i valori di mercato riportati da comparabili: €/mq 11,47.

Deprezzamento per ubicazione e destinazione dei terreni oggetto di esproprio pari al 10%.

Il più probabile valore delle aree agricole coinvolte dal presente piano è:

- seminativo pari a 5,70 €/mq
- vigneto pari a 10,50 €/mq
- verde privato 10,00 €/mq

4.1.2 AREA EDIFICABILE

Nell'attuale piano particellare di esproprio sono presenti le seguenti destinazioni urbanistiche:

- B.2 – Zone residenziali di completamento semi intensiva
- Z.T. – Zone miste di trasferimento
- E.5 – Zone agricole di preminente interesse agricolo
- E.6.1 – Zona omogenea di interesse agricolo

In seguito al sopralluogo delle aree e dalla verifica dello stato in cui si presentano, delle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in merito a recenti compravendite di terreni di natura simile, alla verifica delle risultanze catastali, si è stimato il più probabile Valore di Mercato delle aree edificabili.

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, secondo il criterio dettato dall'art 37 del dpr 327/2001.

Il più probabile valore delle aree ricadenti in zona:

- B.2 è pari a 35,00 € mq.
- Z.T. è pari a 40,00 € mq.

4.1.3 RIMESSA IN PRISTINO DELLE AREE

Sono stati calcolati nei costi relativi ai lavori dell'opera gli oneri per il ripristino di recinzioni e altri manufatti da demolire per realizzare le opere. Gli altri manufatti o opere non progettualmente previste, ma per le quali necessita procedere alla demolizione, verranno ripristinati o indennizzati in accordo con i proprietari dei fondi, come pure tutte le opere necessarie al corretto ripristino dello stato di fatto.

4.1.4 INDENNITÀ AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART 42, DETERMINATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, COMMA 4 (PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO O IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE)

L'indennità aggiuntiva per tale determinazione si fa riferimento ai VAM vigenti al momento dell'esproprio (ad oggi VAM 2023 pari all'ultimo valore pubblicato sul B.U.R.):

- Prato 3,31 €/mq
- Seminativo 4,20 €/mq
- Seminativo irriguo 4,73 €/mq
- Seminativo arborato 4,20 €/mq
- Vigneto DOC prosecco 9,80 €/mq

4.2 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno, pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua (art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

Per l'occupazione delle aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di un anno.

La stima dei costi di indennizzo per occupazione temporanea dei terreni è redatta in base agli elementi riportati negli elaborati grafici e nell'elenco ditte in base da quanto desunto dalle planimetrie e dalle visure catastali. L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte terrà presente quindi a quanto riportato nell'art. 50 suddetto, in base alla destinazione agricola e/o edificabile del mappale interessato.

L'occupazione temporanea viene valutata considerando una fascia perimetrale di circa 1,50 metri di larghezza al di fuori dell'area di esproprio.

5 TABELLA ELENCO DITTE INESTATARIE

Di seguito viene riportato l'elenco delle ditte intestatarie.

Il mappale 138 del foglio 21 è di proprietà del Consorzio di bonifica Cellina Meduna e sarà oggetto di concessione, ai fini del presente piano particellare si è perciò considerata la sola occupazione temporanea.

ELENCO DITTE

N.	Comune	Fg	Mapp.	Qualità attuale	Destinazione PRPC	Qualità catastale	Classe	Area	Sup. Esp.	Sup. esp. area	Sup. asservimento	Sup. Occ.	Valore di	V.A.M. 2018	Inden. Espr.	Inden. CoIiv.diretto	Inden. Asservimento	Inden. Occ. Temp.	Indenn. Espr. Parziale	Magg-acc bonario aree edificabile	Indennità totale
								catastale	Totale	res.	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
								(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)	€ (euro)
	FORNASIER LUCA ELIA (FRNLCL78C08G888WProprieta'1/2 FORNASIER OSCAR I IFRNSCR76H11G888BProprieta'1/2	SAN GIORGIO DELLA R.	21 77	PARCHEGGIO	B.1	ENTE URBANO		1895	37,00			28,00	€ 35,00		€ 1.295,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81,76	€ 0,00		€ 1.376,76
	VIVAI COOPERATIVI RAUSCEDO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)00072080930Proprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 342	PARCHEGGIO	B.1	SEMIN IRR		1914					€ 35,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
	VIVAI COOPERATIVI RAUSCEDO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)00072080930Proprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 363	PARCHEGGIO	B.1	SEMIN ARBOR		2006	81,00			4,00	€ 35,00		€ 2.835,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,68	€ 0,00		€ 2.846,68
	VIVAI COOPERATIVI RAUSCEDO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA con sede in SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)00072080930Proprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 363	PARCHEGGIO	B.1	SEMIN IRR		2119				30,00	€ 35,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 87,60	€ 0,00		€ 87,60
	COOPERATIVA DI CONSUMO DI RAUSCEDO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)00067640938Proprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 364	PRATO	ZT	SEMIN ARBOR		854				14,00	€ 40,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 46,62	€ 0,00		€ 46,62
	COOPERATIVA DI CONSUMO DI RAUSCEDO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)00067640938Proprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 365	PRATO	ZT	SEMIN ARBOR		2708	189,00			100,00	€ 40,00		€ 7.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 333,00	€ 0,00		€ 7.893,00
	D'ANDREA EMMA IDNDMME48A57H891GProprieta'1/4 D'ANDREA GIUSEPPE I IDNDGPP52T03H891SProprieta'1/4 D'ANDREA MARINELLA DNDMNL51D66H891RProprieta'1/4 D'ANDREA TERESA DNDTRS57R55H891XProprieta'1/4	SAN GIORGIO DELLA R.	21 339	VERDE	B.1	ENTE URBANO		1480	7,00			5,00	€ 35,00		€ 245,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 14,80	€ 0,00		€ 259,60
	D'ANDREA BIANCA I DNDNLC79S42I904FProprieta'1/3 D'ANDREA ROBERTO I DNDRRRT67D07I904ZProprieta'1/3 D'ANDREA SANDRA DNDSDR63P69I904ZProprieta'1/3 D'ANDREA BIANCA IDNDNLC79S42I904FProprieta'1/3 D'ANDREA ROBERTO I DNDRRRT67D07I904ZProprieta'1/3 D'ANDREA SANDRA I DNDSDR63P69I904ZProprieta'1/3 BELLIO ALESSANDRO BLLLSN75B26L407XProprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 144	VERDE	B.1	VIGNETO		1480	106,00			38,00	€ 35,00		€ 3.710,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 110,96	€ 0,00		€ 3.820,96
	D'ANDREA BIANCA I IDNDNLC79S42I904FProprieta'1/3 D'ANDREA ROBERTO I DNDRRRT67D07I904ZProprieta'1/3 D'ANDREA SANDRA I DNDSDR63P69I904ZProprieta'1/3	SAN GIORGIO DELLA R.	21 330	VERDE	B.1	AREA RURALE		547	30,00			13,00	€ 35,00		€ 1.050,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 37,96	€ 0,00		€ 1.087,96
	D'ANDREA BIANCA I IDNDNLC79S42I904FProprieta'1/3 D'ANDREA ROBERTO I DNDRRRT67D07I904ZProprieta'1/3 D'ANDREA SANDRA I DNDSDR63P69I904ZProprieta'1/3	SAN GIORGIO DELLA R.	21 331	VERDE	B.1	ENTE URBANO		2273	70,00			14,00	€ 35,00		€ 2.450,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 40,88	€ 0,00		€ 2.490,88
	D'ANDREA SABRINA IDNDSRN66T60I904QProprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 89	VIGNETO (canaletta)	E.6.1	SEMINATIVO		1260	61,00			98,00	€ 10,50	€ 4,20	€ 640,50	€ 256,20	€ 0,00	€ 86,24	€ 0,00		€ 982,94
	D'ANDREA SABRINA IDNDSRN66T60I904QProprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21 89	VIGNETO (canaletta)	E.6.1	SEMIN IRR		6800				-	€ 10,50	€ 4,73	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
	D'ANDREA ANNALISA IDNDNLS60B66I904GProprieta'2/8 D'ANDREA ANNALISA I IDNDNLS60B66I904GProprieta'1/24 D'ANDREA ROBERTA IDNDRRT64H50I904VProprieta'1/3 D'ANDREA SABRINA IDNDSRN66T60I904QProprieta'1/3 MIOR LUCIANO IMRILCN53R17I403TProprieta'1/24	SAN GIORGIO DELLA R.	21 164	FOSSO	B.1	ENTE URBANO		960	1,00			3,50	€ 35,00		€ 35,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,22	€ 0,00		€ 45,22
	CONSORZIO DI BONIFICA CELLINA MEDUINA con sede in PORDENONE (PN)80003530930Proprieta'1000/1000 LOVISA PAOLA LVSPLA88T6S904YProprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R. SAN GIORGIO DELLA R.	21 138 21 417	FOSSO VIGNETO (verde e vegetazione)	E.5 E.5	ENTE URBANO SEMINATIVO		690 15460				35,00 243,00	€ 10,00 € 10,50		€ 0,00 € 3.360,00	€ 0,00 € 1.344,00	€ 0,00 € 0,00	€ 29,05 € 213,84	€ 0,00 € 0,00		€ 29,05 € 4.917,84

N.		Comune	Fg	Mapp.	Qualità attuale	Destinazione PRPC	Qualità catastale	Classe	Area	Sup. Esp.	Sup. esp. area	Sup. asservimento	Sup. Occ.	Valore di	V.A.M. 2018	Inden. Espr.	Inden. Coltiv.diretto	Inden. Asservimento	Inden. Occ. Temp.	Indenn. Espr. Parziale	Magg. acc bonario aree edificabile	Indennità totale
									(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	€ (euro)	€ (euro)							
	BUTTAZZONI DAVIDE BTTD72R14I904UProprieta'1/4 D'ANDREA LAURA DNDLRA47D69H891BProprieta'1/4 D'ANDREA LAURA 7DNDLRA47D69H891BProprieta'1/2	SAN GIORGIO DELLA R.	21	70	INCOLTO (verde e fosso)	E.5	SEMINATIVO		6550	197,00			174,00	€ 5,70	€ 4,20	€ 1.122,90	€ 827,40	€ 0,00	€ 83,52	€ 0,00		€ 2.033,82
	D'ANDREA CELSO DNDCLS52C06H891Rciascuno per i propri diritti D'ANDREA ROSANNA 3DNDNRN56L51H891Kciascuno D'ANDREA CELSO DNDCLS52C06H891RProprieta'1/1 D'ANDREA ROSANNA 3DNDNRN56L51H891KProprieta'1/1	SAN GIORGIO DELLA R.	21	66	SEMINATIVO (verde e fosso)	E.5	SEMINATIVO		5025	125,00			125,00	€ 5,70	€ 4,20	€ 712,50	€ 525,00	€ 0,00	€ 60,00	€ 0,00		€ 1.297,50
		SAN GIORGIO DELLA R.			E.5	VIGNETO		1005				-				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
		SAN GIORGIO DELLA R.	21	224	SEMINATIVO (verde e fosso)	E.5	SEMINATIVO		2850	12,00			10,00	€ 5,70	€ 4,20	€ 68,40	€ 50,40	€ 0,00	€ 4,80	€ 0,00		€ 123,60
		SAN GIORGIO DELLA R.			VIGNETO (verde)	E.5	SEMINATIVO		5225							€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
	D'ANDREA GIOVANNI PAOLO DNDGNN49E09H891TProprieta'1/2 MION VIVIANA IMNIVVN51R42G284XProprieta'1/2	SAN GIORGIO DELLA R.	21	378		E.5	VIGNETO		47435	540,00			206,00	€ 10,50	€ 9,80	€ 5.670,00	€ 5.292,00	€ 0,00	€ 181,28	€ 0,00		€ 11.143,28
	TOTALI									1.469,00	-	-	964,50			€ 19.064,30	€ 8.295,00	€ 0,00	€ 873,35	€ 0,00		€ 28.232,65

6 ELENCO VISURE CATASTALI

Vedasi elenco di seguito riportato

7 QUADRO RIASSUNTIVO

INDENNITA' PER ESPROPRI ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA E AGGIUNTIVE	€ 28.232,65
DANNI E DISSESTI, SISTEMAZIONE AREE PRIVATE, MESSA A DIMORA DI PIANTE	€ 10.000,00
SPESE DI REGISTRAZIONE, DI BOLLO, ACCESSORIE, NOTARILI PER STIPULA ATTI, TECNICHE PER RILIEVI E FRAZIONAMENTI, ETC	€ 5.767,35
TOTALE	€ 44.000,00

8 ALLEGATO 1 – VALORI OVA

Di seguito vengono riportate le schede dei valori puntuali OVA (Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni).



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	22000	41000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	ECCELLENTE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 38.950/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	30000	57000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 51.443/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (PN)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
VIGNETO D.O.C. IGP	59000	105000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Vigneto D.O.C. IGP

Fertilità	OTTIMA
Accesso	BUONO
Densità	ALTA
Esposizione	BUONA
Età	PIENA MATURITÀ

€ 105.000/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Densità

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo:

ordinaria (o alta) - quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;

irrazionale (o bassa) - quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sestri regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Età

Nelle *piantagioni arboree* il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

piena maturità - quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;

prossimo impianto - quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;

prossima estirpazione - quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione.

Per i *boschi* si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio:

età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore a due terzi del ciclo vegetativo; si sta approssimando il periodo del taglio.

La lunghezza degli intervalli di cui sopra (in tre parti di uguale durata) è a titolo indicativa e va valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.