

COMUNE DI ORNAVASSO (VB)



**ACQUA
NOVARA.VCO**
S.p.A.

Via Triggiani, 9 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321 413111 - Fax. 0321 458729
@mail: info@acquanovaravco.eu
@pec: segreteria@pec.acquanovaravco.eu

TITOLO COMMESSA:

OPERE ACCESSORIE AL NUOVO POZZO MIGIANDONE IN COMUNE DI ORNAVASSO (VB), FRAZIONE MIGIANDONE

OGGETTO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

SCALA:

-

AVANZAMENTO PROGETTO:
ESECUTIVO

Data Rev. N° 0:
MARZO 2023

Rev. N°	Modifiche	Data
1	-	-/-/-
2	-	-/-/-
3	-	-/-/-
4	-	-/-/-

Rif. N° Commessa:

Y21N - 10034340

CUP:

D26H19000230005

RUP:

Ing. Giuseppe Caranti

PROPRIETA' RISERVATA
QUESTO DISEGNO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO NE' COMUNICATO
A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE DI ACQUA NOVARA.VCO s.p.a.

Il Progettisti: **Ing. Giovanni Battista Peduzzi**
Mandataria



Mandanti

STUDIO PAOLETTI
INGEGNERI ASSOCIATI

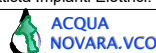
FABRIZIO MONZA
ARCHITETTO



Dott.ssa SILVANA CLERICI

Dott. MASSIMO SARTORELLI

Il Progettista Impianti Elettrici:



Ing. MARCO ZANETTA

Elaborato N°:

2.0



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALLE OPERE	2
3. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'INDENNITÀ.....	3
3.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO	3
3.2 INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI	4
3.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	6
3.4 IMPREVISTI.....	6
4. STIMA DELL'INDENNITÀ	7
4.1 VALORE DI MERCATO UNITARIO DEI TERRENI AGRICOLI DA ESPROPRIARE	7
4.1 VALORE AGRICOLO MEDIO PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER I FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI.....	7
4.2 STIMA DELL'INDENNIZZO	8
4.3 IMPREVISTI.....	8
4.4 ONERI ACCESSORI	8
5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI	9
ALLEGATO 1 : VISURE CATASTALI.....	10
ALLEGATO 2: VALORI AGRICOLI DEL COMUNE DI ORNAVASSO (FONTE EXEO)	14

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - estratto dell' elaborato grafico 2b – Azzonamento aree urbane frazione Migiadone 4

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – particelle catastali interessate dalle opere in progetto 2
Tabella 2 – stima degli indennizzi..... 8

Comune di Ornavasso

OPERE ACCESSORIE AL NUOVO POZZO MIGIANDONE IN COMUNE DI ORNAVASS (VB), FRAZ. MIGIANDONE
PROGETTO ESECUTIVO

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante del progetto delle “*Opere accessorie al nuovo pozzo Migiardone, in comune di Ornavasso (VB), frazione Migiardone*”.

Il presente elaborato costituisce il *Piano particellare* di progetto ed è stato redatto in base alle mappe catastali e alle visure aggiornate, ricavate per via telematica dall’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verbanco-Cusio-Ossola – Territorio Servizi Catastali.

Il piano è corredato dall’elenco degli intestatari che in catasto risultano proprietari delle aree interessate dai lavori e oggetto di asservimento, dall’indicazione dei dati catastali e delle superfici interessate.

Per la realizzazione delle opere relative al presente progetto si rende necessario interessare aree sia di Enti pubblici (comune di Ornavasso), sia di proprietà privata.

Comune di Ornavasso

**OPERE ACCESSORIE AL NUOVO POZZO MIGIANDONE IN COMUNE DI ORNAVASS (VB), FRAZ. MIGIANDONE
PROGETTO ESECUTIVO**

2. PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE DALLE OPERE

Come mostrato nell'elaborato grafico 2, denominato *Planimetria stato di fatto, progetto e catastale*, le particelle interessate dalle opere in progetto sono due. In Tabella 1 si riportano i riferimenti catastali delle stesse.

Tabella 1 – particelle catastali interessate dalle opere in progetto

FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ CATASTALE	INTESTATARI
12	166	Pascolo	COMUNE DI ORNAVASSO con sede in ORNAVASSO (1) Proprieta` per 1000/1000
12	253	Prato	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 (1) Proprieta`
12	254	Prato arbor	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 (1) Proprieta`

Per le aree di proprietà del comune di Ornavasso, non si darà luogo all'esproprio ma si dovrà procedere alla stipula di apposita convenzione.

Per le aree di proprietà privata, invece, è previsto l'esproprio di una superficie necessaria per garantire la fascia di rispetto di 10 m del nuovo pozzo e la realizzazione di una strada di accesso ai fondi retrostanti, per cui si dovrà procedere alla stipula di apposita convenzione.

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'INDENNITÀ

3.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

I criteri legali per la determinazione dell'indennità di esproprio sono disciplinati dal Capo VI del titolo II del D.P.R. 327/2001, testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità. In base al testo unico espropri D.P.R. 327/2001 e per tradizionale giurisprudenza l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario", in base al quale il criterio indennitario per le aree inedificate è regolato da una disciplina differente a seconda che si tratti di aree edificabili (a cui si applica l'articolo 37 del DPR 327/2001) ovvero di aree inedificabili (a cui si applica l'articolo 40 del DPR 327/2001).

Il sistema indennitario non è basato sull'alternativa edificatorio-agricolo, bensì sul diverso binomio edificabilità-non edificabilità, in cui questo secondo termine, pur comprendendo i suoli agricoli in senso stretto, è rispetto ad essi più ampio, riguardando tutti i beni cui non possa riconoscersi il parametro dell'edificabilità. Altrimenti, stando alla classificazione del D.M. 2 aprile 1968, ad eccezione della zona E, che contrassegna le zone agricole, tutte le altre aree dovrebbero considerarsi edificabili (es. CASS 6833/2014).

Il primo criterio, quello per le aree edificabili ex art. 37 del TUEs, è basato sul valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico - sociale, l'indennità è ridotta del 25 % (primo comma). Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato, ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento (secondo comma).

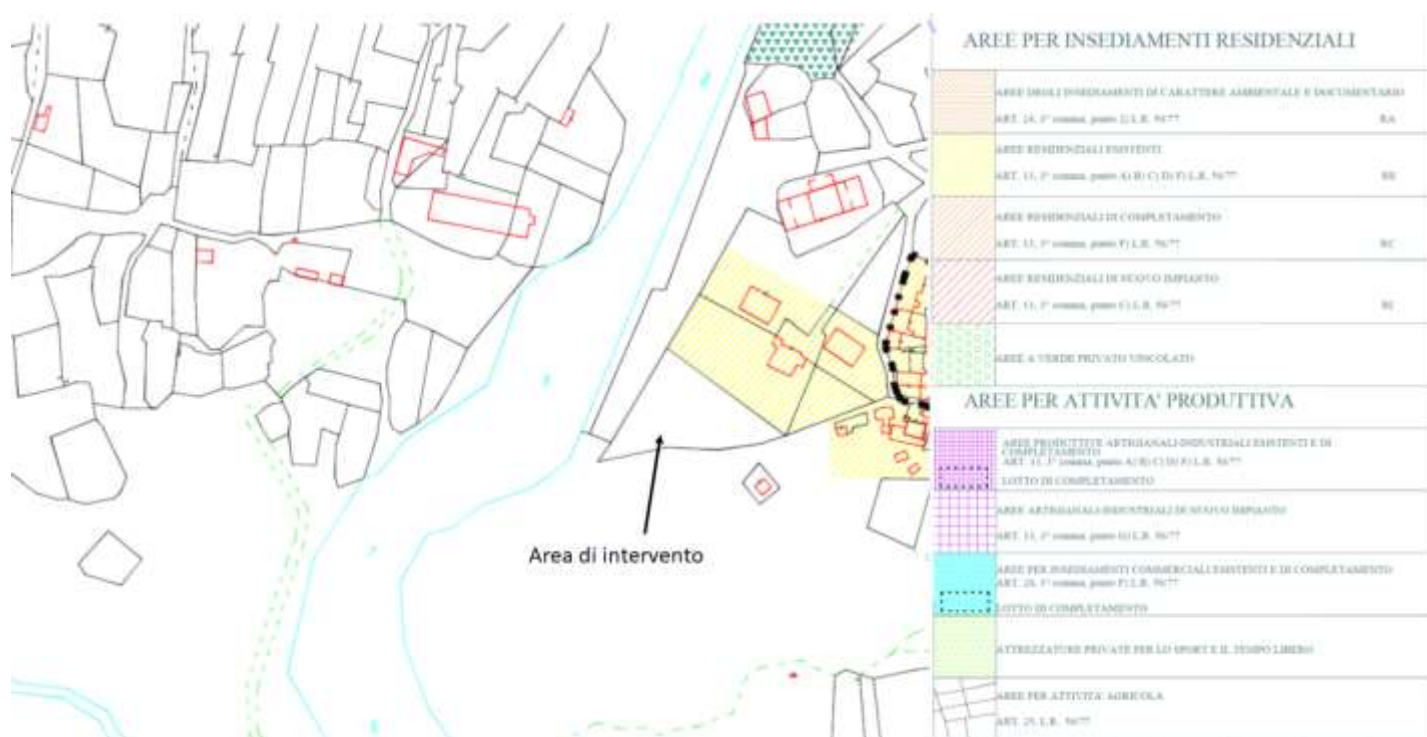
Il secondo criterio, quello per le aree inedificabili ex art. 40 del TUEs, è basato sul valore agricolo del bene. A proposito di tale criterio, si precisa che l'articolo 40 del testo unico espropri è stato oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che l'ha profondamente mutilato, cancellandone il secondo e il terzo comma. Prima della sentenza 181 citata esisteva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971: questo criterio è stato dichiarato incostituzionale, e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40: «Nel caso di esproprio di un'area non

Comune di Ornavasso
OPERE ACCESSORIE AL NUOVO POZZO MIGIANDONE IN COMUNE DI ORNAVASS (VB), FRAZ. MIGIANDONE
PROGETTO ESECUTIVO

edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola».

Le aree interessate dall'esproprio sono aree agricole inedificabili, come si evince dalla Figura 1, pertanto si applica quanto disposto dall' ex art. 40, basato sul valore agricolo del bene. Pertanto, si procede alla stima di terreni ed individualmente si determina il valore di mercato dei cespiti interessati e la relativa indennità di esproprio, con riguardo ai valori agricoli, utilizzando dunque il criterio del più probabile valore agricolo di mercato.

Figura 1 - estratto dell' elaborato grafico 2b – Azzonamento aree urbane frazione Migiandone



3.2 INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

Oltre al valore dell'esproprio secondo quanto appena affermato, occorre valutare anche l'indennizzo aggiuntivo ai fittavoli e ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

I fittavoli debbono essere indennizzati - indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari – ai sensi dell'articolo 42 del testo unico dell'espropriazione, il quale recita: “1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. 2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti”.

Ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex art. 40.4: “4. 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”.

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

Come si è accennato a proposito dei criteri indennitari, la sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 non ha dichiarato incostituzionale in VAM in sé e per sé, ma solo in quanto utilizzato come criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio in luogo del valore venale. Infatti il VAM è “sopravvissuto” in alcune specifiche disposizioni, non dichiarate incostituzionali: gli articoli 40.4, 42 e 37.9 del DPR 327/2001. Pertanto le disposizioni sopra citate devono intendersi tutt'ora operanti e vigenti.

Vi è tuttavia un ostacolo fondamentale – in questa fase – alla precisa quantificazione dell'onere in questione, derivante dal fatto che non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali vi siano. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l'unico modo per ricavare l'esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relative allegazioni documentali.

Stante il fatto che le aree in questione risultano coltivate, e che dunque tutte potrebbero essere

oggetto dell'indennità aggiuntiva in questione, conformemente allo scopo di questa relazione, che è quello di quantificare la riserva finanziaria necessaria per affrontare la procedura espropriativa, si ritiene necessario prevedere la suddetta indennità, demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa vera e propria la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti, al fine di conseguire la relativa indennità. Potrebbero conseguirsi risparmi di spesa laddove i presunti fittavoli o coltivatori diretti non allegassero idonea documentazione probatoria in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi. Ma si tratta di circostanze impossibili da prevedere al momento in cui si redige la presente valutazione.

3.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Si ritiene che durante la fase di cantiere non sarà necessario provvedere ad occupare temporaneamente alcuna area privata, ma si potrà utilizzare la superficie del mappale 166 del foglio 12, di proprietà comunale, per poter realizzare le lavorazioni previste in progetto:

3.4 IMPREVISTI

L'articolo 17.2 del testo unico dell'espropriazione recita: "Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio". Cioè dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante. Inoltre potrebbe verificarsi un rialzo dei valori agricoli medi sui quali sono state calcolate le indennità aggiuntive. A copertura di quanto sopra, si ritiene opportuno accantonare forfetariamente una somma.

4. STIMA DELL'INDENNITÀ

4.1 VALORE DI MERCATO UNITARIO DEI TERRENI AGRICOLI DA ESPROPRIARE

La stima del valore di mercato dei terreni agricoli è stata condotta sulla base del “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Listino 2020 rilevazioni anno 2019 - quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune” dell'Osservatorio dei valori agricoli (OVA), edito da Exeo edizioni, che fornisce per le aree in questione (Comune di Ornavasso) e per le tipologie di coltura ivi presenti e interessate dall'intervento in progetto (prato), valori di mercato di terreni agricoli sufficientemente in linea con quelli individuati nell'offerte di vendita presenti sul mercato.

In particolare il listino dell'OVA fornisce i seguenti valori estremi:

- Seminativo:
 - valore massimo: 9'000 €/ha (0.90 €/mq)
 - valore minimo: 18'000 €/ha (1.80 €/mq)

Considerando che i terreni in oggetto sono caratterizzati da:

- fertilità ottima
- giacitura pianeggiante
- accessibilità buona
- forma regolare degli appezzamenti
- ubicazione eccellente
- ampiezza media

si applica, in base ai criteri indicati dall'OVA, un coefficiente di riduzione del valore massimo pari a 1, pertanto per il calcolo dell'indennità si considera il valore di **1.80 €/mq**.

4.1 VALORE AGRICOLO MEDIO PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER I FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

Per il calcolo dell'indennità aggiuntiva per i fittavoli o per i proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali si fa riferimento al V.A.M. corrente.

In particolare, poiché il comune di Ornavasso rientra nella Regione Agraria n. 3 della Provincia di Verbano – Cusio - Ossola, per l'anno 2018 (ultimo aggiornamento disponibile) il valore del

V.A.M. per la coltura di interesse del presente piano particellare di esproprio (prato) è di **1.44 €/mq.**

4.2 STIMA DELL'INDENNIZZO

Come accennato nei paragrafi precedenti, non si prevedono indennizzi relativamente alla particella di proprietà comunale, ma solo relativamente alla particella di proprietà privata.

In Tabella 2 si riportano i dettagli della stima dell'indennizzo, per un totale di € 884,52.

Tabella 2 – stima degli indennizzi

FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ CATASTALE	INTESTATARIO	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	ONERE DI ESPROPRIO	INDENNITÀ DI ESPORPIO
12	253	Prato	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 GVNDTR72D04H037X* (1) Proprieta`	233	1.8	419.4
12	254	Prato arbor	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 GVNDTR72D04H037X* (1) Proprieta`	40	1.8	72

FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ CATASTALE	INTESTATARIO	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	VAM [€/m ²]	INDENNITÀ PER FITTAVOLO
12	253	Prato	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 GVNDTR72D04H037X* (1) Proprieta`	233	1.44	335.52
12	254	Prato arbor	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972 GVNDTR72D04H037X* (1) Proprieta`	40	1.44	57.6

4.3 IMPREVISTI

Per quanto riguarda eventuali imprevisti, si propone di accantonare forfettariamente € 615.48.

4.4 ONERI ACCESSORI

Per quanto il costo di oneri accessori per atti, notifiche, rideterminazioni, acquisto relitti, decreti, ecc., si propone di accantonare forfettariamente € 1'500,00.

5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI

Le necessità complessive per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere in progetto risultano pari a 3'000 €.

Si vuole precisare che, come non è escluso che nel prosieguo della procedura espropriativa potranno verificarsi rideterminazioni indennitarie più gravose o che a seguito del contraddittorio con le ditte potranno emergere fattori non considerati, così non è escluso che, al contrario, una parte della somma sopra quantificata potrà essere oggetto di risparmio, ad esempio se non si verificheranno imprevisti, se non saranno documentati dalle ditte i diritti alle indennità aggiuntive, ecc.

Ciononostante si è ritenuto di prevedere in via prudenziale e in termini di ragionevolezza la copertura delle diverse eventualità sopra descritte.

Milano, marzo 2023

IL PROGETTISTA INCARICATO

Dott. Ing. Giovanni Battista Peduzzi

HA COLLABORATO

Dott. Ing. Chiara Moscardini

Comune di Ornavasso

OPERE ACCESSORIE AL NUOVO POZZO MIGIANDONE IN COMUNE DI ORNAVASS (VB), FRAZ. MIGIANDONE
PROGETTO ESECUTIVO

ALLEGATO 1 : VISURE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2021

Dati della richiesta	Comune di ORNAVASSO (Codice: G117)		
	Provincia di VERBANO-CUSIO-OSSOLA		
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 253		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca		Deduz	Reddit	
1	12	253		-	PRATO 4	15 40		Dominicale Euro 1,27 L. 2.464	Agrario Euro 2,78 L. 5.390	Impianto meccanografico del 01/03/1977
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972		GVNDTR72D04H037X*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1996 protocollo n. 142429 Voltura in atti dal 12/10/2001 Repertorio n.: 21436 Rogante: NOT. LAURINI Sede: DOMODOSSOLA		
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10288.1/1996)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/10/2021

Dati della richiesta	Comune di ORNAVASSO (Codice: G117)		
	Provincia di VERBANO-CUSIO-OSSOLA		
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 254		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	12	254		-	PRATO ARBOR	3	14	10	Dominicale Euro 2,91 L. 5.640	Agrario Euro 5,46 L. 10.575	Impianto meccanografico del 01/03/1977
Partita											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	GIAVINA Dimitri nato a PREMOSELLO-CHIOVENDA il 04/04/1972		CODICE FISCALE GVNDTR72D04H037X*		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1996 protocollo n. 142429 Voltura in atti dal 12/10/2001 Repertorio n.: 21436 Rogante: NOT. LAURINI Sede: DOMODOSSOLA						
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10288.1/1996)						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G117 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO 2: VALORI AGRICOLI DEL
COMUNE DI ORNAVASSO (FONTE EXEO)**



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2019

COMUNE DI ORNAVASSO (VB)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PRATO	9000	18000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Prato	
Fertilità	OTTIMA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	ECCELLENTE
Ampiezza	MEDIO APP
€ 18000/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, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e 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. S'intende 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 di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.