

Nuova S.S.125/133bis "Olbia-Palau"
Tratta Arzachena Nord – Palau,
Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S.125 – 1° stralcio, fino a Palau.

PROGETTO DEFINITIVO

COD. CA366

PROGETTAZIONE: ATI VIA - SERING - VDP - BRENG

PROGETTISTA E RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:

Dott. Ing. Giovanni Piazza (Ord. Ing. Prov. Roma 27296)

RESPONSABILI D'AREA:

Responsabile Tracciato stradale: *Dott. Ing. Massimo Capasso (Ord. Ing. Prov. Roma 26031)*
Responsabile Strutture: *Dott. Ing. Giovanni Piazza (Ord. Ing. Prov. Roma 27296)*
Responsabile Idraulica, Geotecnica e Impianti: *Dott. Ing. Sergio Di Maio (Ord. Ing. Prov. Palermo 2872)*
Responsabile Ambiente: *Dott. Ing. Francesco Ventura (Ord. Ing. Prov. Roma 14660)*

GEOLOGO:

Dott. Geol. Enrico Curcuruto (Ord. Geo. Regione Sicilia 966)

COORDINATORE SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Matteo Di Girolamo (Ord. Ing. Prov. Roma A15138)

RESPONSABILE SIA:

Dott. Ing. Francesco Ventura (Ord. Ing. Prov. Roma 14660)

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Dott. Ing. Francesco Ruggieri

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

MANDATARIA:

MANDANTI:



ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	CA366_T00ES00ESPRES01_A			
DPCA0366	D 22	CODICE ELAB.	T00ES00ESPRES01	A	—
D					
C					
B					
A	EMISSIONE	MAG 2024	A. CECCOTTI	M.A. CUCCARO	G. PIAZZA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

Sommario

1.	Introduzione	2
2.	DESCRIZIONE DELLE AREE	3
2.1	Caratteristica e Consistenza	3
2.2	Mappe catastali	3
2.3	Georeferenziazione cartografica.....	3
2.4	Redazione del Piano Particellare d'esproprio.....	4
2.5	Inquadramento Territoriale ed Ambientale	4
2.6	Inquadramento Urbanistico	5
2.7	Le aree interessate dal procedimento espropriativo.....	7
2.8	Superfici da acquisire	7
2.9	Fasce di rispetto.....	8
3.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	8
3.1	Premesse estimative	8
3.2	Scelte del criterio di stima	9
3.3	Individuazione delle zone omogenee.....	10
3.4	Ricerca dei comparabili.....	10
4.	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	17
4.1	Aree Agricole.....	17
4.2	Fabbricati di Civile Abitazione	17
4.3	Fabbricati.....	17
5.	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	18
6.	CALCOLO DEL VALORE DI DEPREZZAMENTO DELLA SUPERFICIE RESIDUA	18
7.	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	19
8.	ALLEGATI	20
8.1	TABELLA VAM	20
8.2	QUOTAZIONI OMI	21

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

1. INTRODUZIONE

L'intervento di cui al presente Progetto Definitivo si inserisce nel più ampio progetto di miglioramento della S.S.125, S.S. 133 e S.S. 133bis nel tratto Olbia (dall'innesto S.P. 16 per Golfo Aranci) – Arzachena – Palau – Santa Teresa di Gallura, ed è ricompreso nel primo programma per le infrastrutture strategiche di Legge Obiettivo (CIPE 121/2001).

Il progetto preliminare della tratta da Olbia Nord a Palau, per una estesa di circa 28 Km, è stato redatto dalla Regione Sardegna ed è stato inoltrato al CIPE a settembre 2003 per le procedure approvative di Legge Obiettivo. Esso si sviluppa in gran parte nell'ambito del corridoio già interessato dalla statale

esistente, e prevede la realizzazione di diverse gallerie, viadotti ed opere di sostegno, oltre a svincoli di allaccio alla statale esistente.

Nell'ambito delle procedure, il progetto preliminare ha incontrato il consenso dei Comuni e degli Enti interessati in sede di Conferenza dei Servizi (2002) e sono stati acquisiti i pareri della Commissione Speciale VIA e del Ministero Beni e



Attività Culturali (2004). Infine, è stata acquisita la delibera della Regione Sardegna sulla localizzazione dell'intervento (n. 26/18 del 2010). Le procedure di Legge Obiettivo non sono state mai concluse con la Delibera CIPE, in relazione alla mancanza dei finanziamenti necessari.

Lo stralcio funzionale oggetto della presente relazione riguarda, in particolare:

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- 1) il tratto che va dalla Rotatoria esistente di Arzachena fino alla rotatoria di Arzachena Nord (da realizzare) ubicata lungo la SP 115;
- 2) il tratto che parte dalla rotatoria (da realizzare) ubicata al km 351 dell'attuale S.S. 125 e termina in corrispondenza della rotatoria esistente a Palau.

L'intervento si sviluppa in aree agricole destinate a pascolo, seminativo, vigneto, pascolo arborato, incolto produttivo, incolto sterile con presenza di fabbricati diruto.

Nelle varie attività connesse alla predisposizione degli atti progettuali relativi all'acquisizione delle aree da occupare, sono stati effettuati dei sopralluoghi per ottenere le necessarie informazioni in merito alla consistenza dei beni immobili interessati, svolgendo indagini anche in merito all'eventuale esistenza di aree fabbricabili, attività produttive ed eventuali costruzioni in soprassuolo, non risultanti dalla cartografia catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE AREE

2.1 Caratteristica e Consistenza

Come precedentemente riportato, i comuni interessati dall'intervento sono:

- Comune di Arzachena (A453) – fogli catastali n° 2, 38, 40.
- Comune di Palau (G258) – fogli catastali n°9, 12, 5H.

2.2 Mappe catastali.

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

2.3 Georeferenziazione cartografica.

Il rilievo fotogrammetrico ha interessato una fascia di 500,00 mt per lato dell'asse stradale in progetto. Quest'ultimo è stato riferito ad un sistema di coordinate rettilinee, differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. Per sovrapporre le mappe catastali in formato vettoriale *.cxf alla planimetria di progetto è stato pertanto necessario ricorrere alla rototraslazione baricentrica con compensazione di calcolo conforme.

- 1) Individuazione di una serie di punti presenti sia sull'aerofotogrammetria del rilievo, sia sulla mappa catastale;

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	Relazione giustificativa delle indennità di esproprio	

2) Mediante tale procedura individuazione della miglior sovrapposizione tra la cartografia progettuale e quella catastale;

3) Collaudo finale e piccoli spostamenti atti a migliorare la sovrapposizione nelle parti di passaggio dell'opera e nei cambi di fogli di mappa.

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

2.4 Redazione del Piano Particellare d'esproprio.

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

Per geometrizzare i poligoni di riferimento, ai fini dell'estrapolazione delle superfici, sono stati considerati tutti gli aspetti progettuali: stradale, idraulico, ambientale, geotecnico. Partendo dalla proiezione a terra dell'area di ingombro ricavata dalla sovrapposizione dei vari layer di progetto, dall'ultima opera utile di pertinenza del solido stradale è stato considerato una fascia di circa 1,00 ml. L'area così ottenuta è stata tematizzata a seconda della natura espropriativa e della legenda di sotto riportata.

LEGENDA					
GR	SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE	GR	SIMBOLOGIA	DESCRIZIONE
ESPROPRI		AREE DA ESPROPRIARE	ESPROPRI		DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E/O PORZIONI DI FABB. NON RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
		AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE			DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO
		AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE			NUMERO PIANO
		AREE RELIQUATE	CATASTO		ACQUE
		AREE DEMANIALI			STRADE
		SEDE STRADA STATALE			FABBRICATO
		SERVITU'/CONVENZIONI PER PUBBLICI SERVIZI			PARTICELLA
		AREE ATTRAVERSAMENTI STRADE E/O CORSI D'ACQUA			CONFINE FOGLIO CATASTALE
		AREE DEVIAZIONE STRADE E/O CORSI D'ACQUA			CONFINE COMUNALE
		DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E/O PORZIONI DI FABB. RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA			CONFINE PROVINCIALE

2.5 Inquadramento Territoriale ed Ambientale

Per l'intervento di miglioramento della S.S.125 nel tratto Olbia nord (dall'innesto S.P. 16 per Golfo Aranci) – Arzachena – Palau, nel 2003 è stato sviluppato dalla Regione Sardegna un progetto preliminare ed uno studio di impatto ambientale (SIA) per uno sviluppo complessivo di circa 28 km con adozione di una sezione di categoria tipo B (4 corsie) da Olbia nord fino ad Arzachena sud

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

ed una sezione di categoria tipo C (2 corsie) da Arzachena Sud fino a Palau con intersezioni realizzate con svincoli a livelli sfalsati.

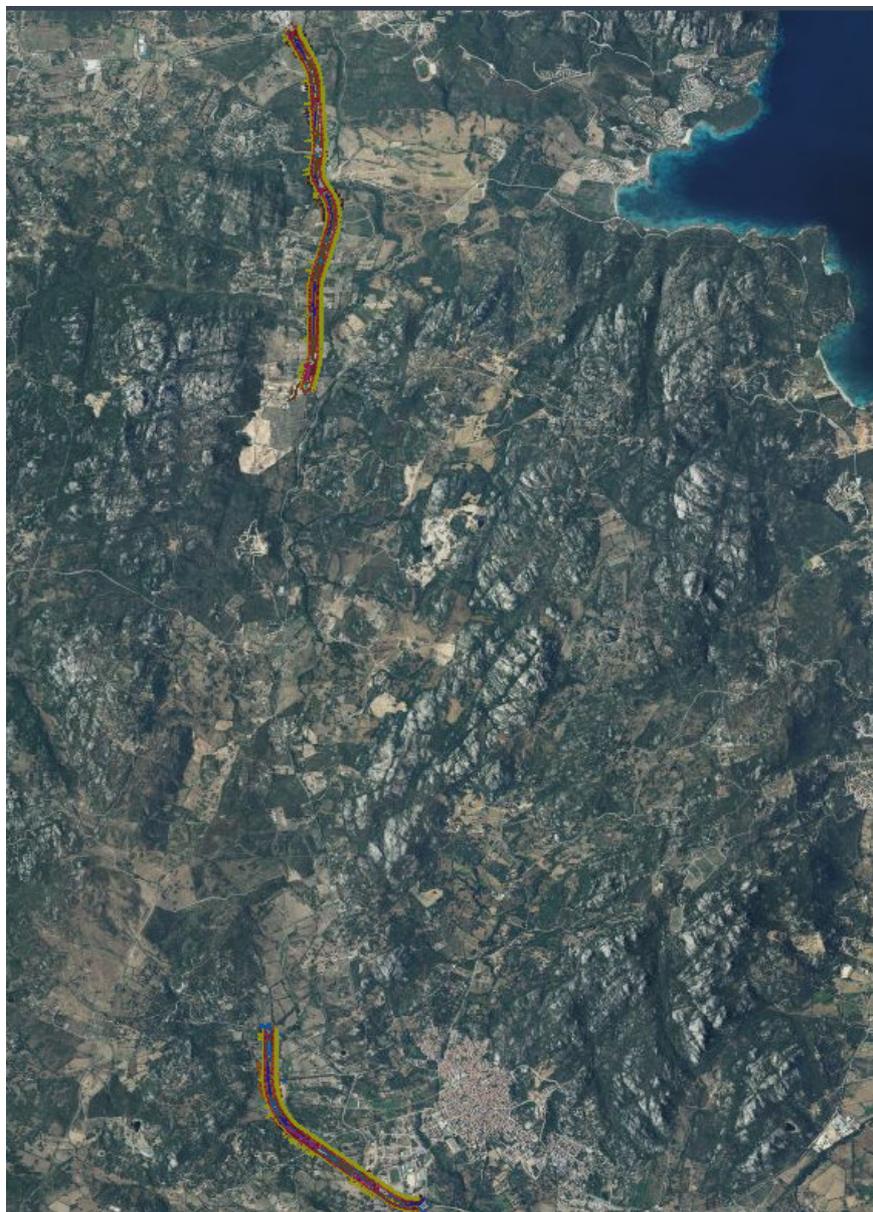


Figura -1 Inquadramento geografico su ortofoto

2.6 Inquadramento Urbanistico

I dati sono stati ricavati dall'analisi dei Piani Urbanistici Comunali (PUC), dei Comuni interessati dal tracciato in progetto. In particolare, i PUC identificano, nelle norme di attuazione dei piani, le zonizzazioni, ovvero zone territoriali omogenee secondo i tipi e la nomenclatura indicati nel Decreto Assessori Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 2266/U del 20/12/83 e della Direttiva per le zone agricole di cui al DPGR n° 228 del 3.8.94.

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

Di seguito viene presentata la zonizzazione del PUC per i Comuni interessati dal tracciato in progetto e l'uso del suolo.

Comune di Arzachena:

- Zona A: centro storico.
- Zona B: completamento residenziale del centro abitato di Arzachena.
- Zona B1: completamento residenziale del centro abitato di Cannigione.
- Zona B2: completamento residenziale turistico in situazioni di impianto urbano recente.
- Zona C1: zona di espansione residenziale.
- Zona C2: zona per insediamenti misti, commerciali, direzionali, residenziali.
- Zona C3: zona alberghiera non stagionale e servizi connessi.
- Zona C4: zona di espansione residenziale Arzachena e Cannigione.
- Zona C5: espansione fenomeni residenziali permanenti integrati con iniziative turistiche.
- Zona C6: espansione residenziali turistiche a situazioni di imp. urb. recente.
- Zona C7: espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accertamento residenziali in agro
- Zona D: zona per insediamenti industriali e artigianali.
- Zona E: zona agricola.
- Zona F: insediamenti turistici.
- Zona G: aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
- Zona H: zona di salvaguardia ambientale, di rispetto o vincolo particolare.
- Zona S1: aree di rispetto costiero.
- Zona S2: aree di rispetto ambientale.
- Zona S3: standards acquisiti o da acquisire con lottizzazione.

Comune di Palau:

- Zona A: Centro Matrice.
- Zona B: zona di completamento urbano.
- Zona C: area di espansione urbana.
- Zona D: area produttiva.
- Zona E: aree agricole.
- Zona F: aree turistiche.

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- Zona G: zone per i servizi generali.
- Zona H: zona omogenea di salvaguardia ambientale.

2.7 Le aree interessate dal procedimento espropriativo

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

- Aree da espropriare: sono le aree sulle quali verranno realizzati i lavori principali dell'opera prevista in progetto. Tali aree, a seguito di emissione e trascrizione del decreto di esproprio, saranno volturate al Demanio dello Stato – ramo strade;
- Aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio: possono essere distinte in:
 - Aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria (da computarsi ai sensi dell'art. 49 del DPR 327/2001)
 - Eventuali ulteriori aree da destinarsi a depositi (che, ove necessario, verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate direttamente dall'Impresa aggiudicataria dei lavori, in funzione delle esigenze gestionali della stessa);
- Aree oggetto di servitù: sono quelle aree utilizzate per la realizzazione di strade secondarie progettate per le ricuciture della viabilità locale, strade di accesso ai fondi interclusi, superfici da acquisire per la risoluzione delle interferenze con le infrastrutture a rete dei PP.SS., aree per opere idrauliche, ecc.;
- Aree da convenzionare: sono quelle aree che rientrano nelle proprietà degli enti territoriali (Regione, Provincia, Comune, ecc.) per le quali bisogna stipulare un'apposita convenzione che regolarizzi il loro utilizzo ai fini dell'opera prevista in progetto.
- Aree residue o reliquati che riguardano superfici residue non più utilizzabili a causa della "sconfigurazione" dei fondi, derivante dalla procedura espropriativa principale.

2.8 Superfici da acquisire

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

- 1) Superfici da espropriare: **261.148,37 mq;**

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

2) Superficie da asservire/convenzionare: **55.469,12 mq;**

3) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: **45.223,90 mq.**

2.9 Fasce di rispetto

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

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

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

Per la tipologia di strada in progetto le distanze della fascia di rispetto sono 30 mt al di fuori del centro abitato; non risultano invece nel presente progetto tratti classificabili come centro urbano.

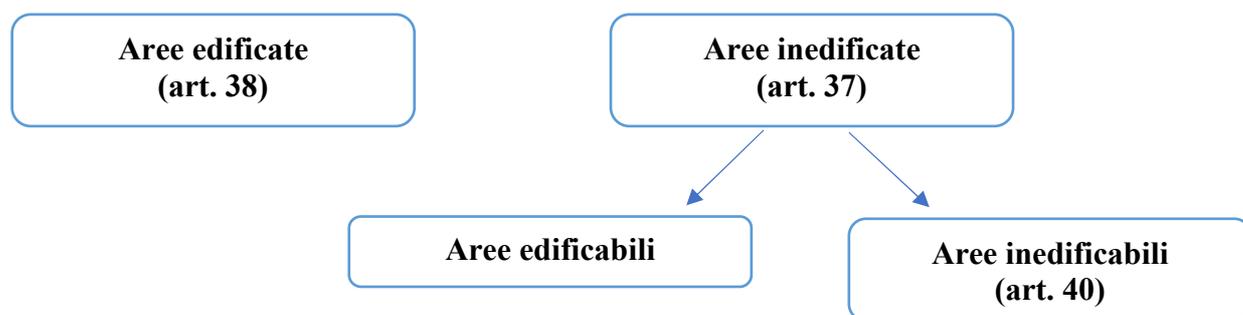
3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

3.1 Premesse estimative

Nel Capo VI del titolo II del dPR 327/2001 e s.m.i. sono contenute le disposizioni specifiche per la determinazione delle indennità delle aree edificate (art. 38), per le aree inedificabili (art. 37) e per le aree non edificabili (art. 40). Da un lato, dunque, vi sono le aree edificate, ove il manufatto realizzato legittimamente ha una prevalenza in termini di determinazione dell'indennità dovuta, e

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

dall'altro vi sono le aree inedificate, a loro volta distinte tra aree edificabili e inedificabili; nel caso di aree edificabili l'articolo 37, primo comma, prevede il criterio del valore venale, mentre nel caso di aree non edificabili coltivate l'articolo 40, primo comma, prevede il criterio del valore agricolo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.



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

3.2 Scelte del criterio di stima

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

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

La dottrina estimativa distingue i procedimenti di stima del probabile valore di mercato in due categorie:

- A) Procedimento di stima indiretto o analitico;
- B) Procedimento di stima diretti o sintetico;

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

In base ai dati reperiti si è ritenuto opportuno procedere con il criterio di stima sintetico e nello specifico il criterio sintetico comparativo.

Per definire il valore di mercato delle aree in alcuni casi è stato necessario ricorrere ad altri valori: il valore complementare ed il valore di costo

- Valore complementare: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
- Valore di costo: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile.

3.3 Individuazione delle zone omogenee

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

SEMINATIVO
PASCOLO
INCOLTO STER
VIGNETO
INCOLTO PROD
ENTE URBANO
PASCOLO ARB

3.4 Ricerca dei comparabili

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) con il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica (in genere basata sulla ricerca del valore a metro quadro). Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile (IVS, Nota esplicativa 1, punto 5.7) che sono:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo;
- Ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
- Filtering (rappresenta l'aspetto socio - economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

È stata condotta una ricerca presso gli uffici di conservatoria e sono non stati trovati comparabili utilizzabili. La ricerca è stata dunque effettuata presso diversi soggetti specializzati nel settore immobiliare stabilendo un prezzo di mercato adeguato.

La ricerca del valore delle aree nel mercato locale di fatto stagnante ormai da diversi anni soprattutto nelle zone agricole interne, comporta ovviamente una difficoltà oggettiva nell'applicare i criteri di una stima sintetico-diretta, a causa proprio della mancanza di dati di raffronto.

Si è proceduto a verificare con l'ausilio dei più comuni motori di ricerca, le proposte di vendita presenti per beni simili nelle zone limitrofe con il seguente risultato:

- entietribunali.it nessun risultato
- astegiudiziarie.it
- astagiudiziarie.com nessun risultato
- asteannunci.it nessun risultato

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"

Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 - 1° stralcio, fino a Palau



CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

- astalegale.net nessun risultato
- portaleaste.com nessun risultato
- tribunale.sassari.it nessun risultato
- subito.it



21 foto

Terreno in vendita in località Surrau

Area Arzachena Paese, Arzachena [Vedi mappa](#)

210.000 €

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

107.829 m² | Non edificabile

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

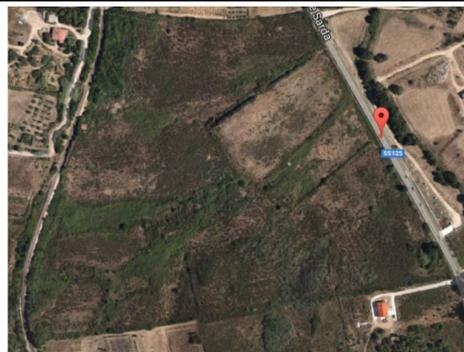
[Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#)

Situato nella pregiata valle di Surrau, proponiamo terreno agricolo di circa 11 ettari km da Arzachena e 7 km da Palau.



3 foto

Terreno in vendita in strada Statale 125 Orientale Sarda, km 356

Area Arzachena Paese, Arzachena [Vedi mappa](#)

350.000 €

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

100.000 m² | Edificabile



37 foto

Terreno in vendita a Area Arzachena Paese

Arzachena [Vedi mappa](#)

275.000 €

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

70.080 m² | Non edificabile



19 foto

Terreno in vendita in Loc. Lu Beddu s.n.c

Area Arzachena Paese, Arzachena [Vedi mappa](#)

30.000 €

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

14.280 m² | Non edificabile

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"

Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 - 1° stralcio, fino a Palau



CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio



Terreno agricolo in Vendita

€ 45.000

18.000 m² superficie

Descrizione

TERRENO AGRICOLO

Arzachena - Località Lu Signalatu.
Disponiamo di terreno agricolo di circa 1,8 ha, posto tra la strada Statale 427 Arzachena/Sant'Antonio di Gallura e la Strada provinciale 14 direzione Luogosanto.

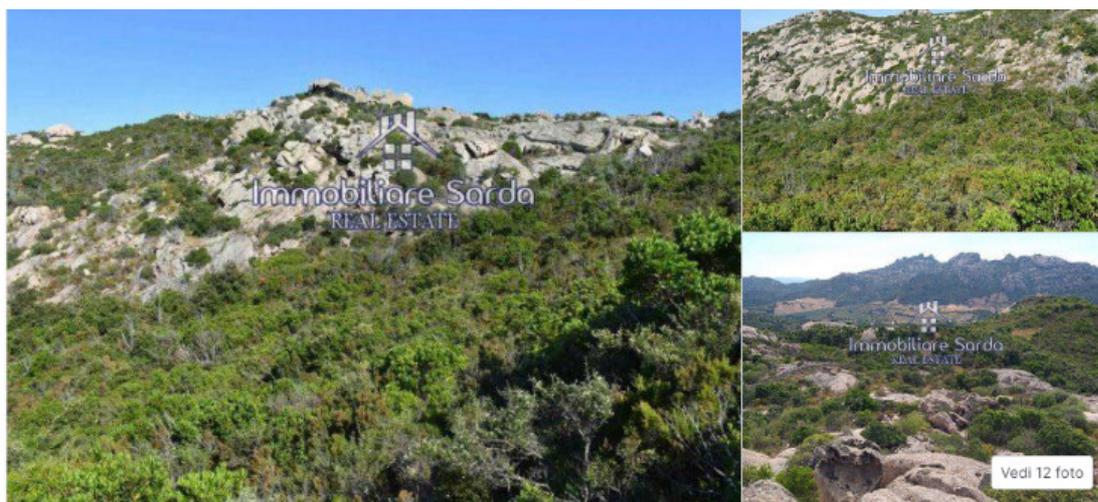


Terreno agricolo in Vendita

Palau • Stazzareddu
€ 380.000 85.000 m² superficie

Descrizione

TERRENO AGRICOLO CON SPLENDIDA VISTA MARE, SORGENTE NATURALE E ROCCE GRANITICHE



Terreno agricolo in Vendita
Palau • SS133

€ 140.000 70.000 m² superficie

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis “Olbia-Palau”		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- idealista.it nessun risultato
- casa.it nessun risultato
- caasa.it nessun risultato
- vivastreet.it nessun risultato

ID TERRENO	Prezzo di vendita (€)	Superficie (mq)	Costo al mq (€/mq)
Terreno 1	210000	107829	1.95
Terreno 2	350000	100000	3.50
Terreno 3	275000	70080	3.92
Terreno 4	30000	14280	2.10
Terreno 5	45000	18000	2.50
Terreno 6	380000	65000	5.85
Terreno 7	140000	70000	2.00

Dall'esame dei dati, si può riscontrare che una forte dispersione dei prezzi degli immobili, dovuti essenzialmente alla diversità dei beni considerati.

Precisato quanto sopra, si sono cercate le valutazioni delle aree agricole del Comune di Tempio Pausania tra quelle presenti nelle tabelle di stima di EXEO per l'anno e confrontate con le tabelle dei valori dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana 2020.

Le tabelle descritte riportano le seguenti casistiche:

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"

Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 - 1° stralcio, fino a Palau



CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
SARDEGNA	SASSARI	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	7.4	7.2	11.1	4,308
SARDEGNA	SASSARI	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	8.1	5.3	14.5	48,177
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8.5	6.2	18.2	6,431
SARDEGNA	SASSARI	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	14.6	11.2	28.0	27,496
SARDEGNA	SASSARI	- Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	4.8	4.8	5.1	10,740
SARDEGNA	SASSARI	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4.3	3.3	8.0	108,948
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	3.9	2.8	5.2	14,214
SARDEGNA	SASSARI	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	5.3	5.3	5.7	16,147
SARDEGNA	SASSARI	- Montagna interna	Frutteti e agrumeti	13.5	13.5	13.5	9
SARDEGNA	SASSARI	- Collina interna	Frutteti e agrumeti	13.9	11.6	22.2	238
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	16.0	11.0	17.3	32
SARDEGNA	SASSARI	- Pianura	Frutteti e agrumeti	21.0	18.1	22.5	290
SARDEGNA	SASSARI	- Montagna interna	Oliveti	8.8	8.8	8.8	44
SARDEGNA	SASSARI	- Collina interna	Oliveti	12.8	8.9	14.9	2,618
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Oliveti	12.8	10.5	14.3	127
SARDEGNA	SASSARI	- Pianura	Oliveti	23.0	23.0	23.0	4,687
SARDEGNA	SASSARI	- Montagna interna	Vigneti	9.2	9.2	9.2	11
SARDEGNA	SASSARI	- Collina interna	Vigneti	10.0	8.3	12.3	667
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Vigneti	12.6	8.0	17.1	102
SARDEGNA	SASSARI	- Pianura	Vigneti	19.8	13.9	20.0	1,960

Segue **TAB. A11 - ESEMPI DI QUOTAZIONI DEI TERRENI PER TIPI DI AZIENDA E PER QUALITÀ DI COLTURA - 2020**

	(migliaia di euro per ettaro)	
	Valori fondiari	
	Minimo	Massimo
SARDEGNA		
Seminativi irrigui nel Sarcidano (CA e OR)	8	12
Seminativi irrigui nelle Baronie (NU)	7	11
Seminativi irrigui orticoli e maidicoli nell'oristanese	24	28
Seminativi pianeggianti in parte irrigui nella Nurra (SS)	11	16
Seminativi pianeggianti in buona parte irrigui nel Logudoro (SS e OT)	10	13
Seminativi in minima parte irrigui adibiti a pascolo nella zona del Mejlogu (SS)	7	12
Seminativi asciutti adibiti a pascolo e foraggiere nelle colline della Planargia (OR)	7	11
Seminativi asciutti cerealicolo-zootecnici nella Marmilla e nel Medio Campidano	10	13
Seminativi pianeggianti, seminabili e utilizzati per il pascolo nell'iglesiente (CI)	7	11
Seminativi irrigui adibiti a risaia nella zona di Oristano	21	24
Pascoli in parte seminabili nell'altopiano di Campeda (NU)	5	8
Pascoli nel Goceano, nel Logudoro e nel sassarese	5	6
Pascoli nel Sarcidano (CA e OR)	4	5
Seminativi irrigui orticoli nel basso Campidano	21	28
Frutteti nella zona del Monte Linas (SU)	19	24
Pescheti nel basso Campidano	22	26
Agrumeti nel Campidano e nelle collinee litoranee di Capo Ferrato (CA)	33	39
Oliveti nella zona della Trexenta e del Parteolla (CA)	15	23
Oliveti nella zona del Montiferru e della Planargia (OR)	13	19
Vigneti DOC nella zona del Cannonau dell'Ogliastra (OG)	11	15
Vigneti DOC nella zona del Parteolla (CA)	25	33
Vigneti DOC nella zona del Vermentino di Gallura (OT)	20	27
Incolti produttivi adibiti a pascolo nel Montiferru (OR)	4	6
Incolti produttivi adibiti a pascolo nelle Barbagie (NU)	2	3

Fonte: CREA.

Nota: Si ricorda che i valori fondiari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.

Tutto ciò premesso, si ritiene comunque ragionevole ed a tutela dell'autorità espropriante, di applicare la valutazione massima espressa nelle tabelle sopraesposte e puntualmente indicate nell'elenco delle ditte espropriande, anch'esso allegato di progetto.

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis “Olbia-Palau”		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

4. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 Aree Agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art. 39 della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

Pertanto, al fine di stabilire tale valore venale del bene sono state sviluppate le seguenti attività:

- Valore agricolo medio (VAM) secondo le risultanze dell'agenzia del territorio riferito alle uniche annualità disponibili. In particolare, i Comuni interessati ricadono nelle Regioni Agrarie n° 1, 3, 11.
- Ricognizione in loco presso operatori del settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto.

La valutazione delle indennità ha comunque considerato le caratteristiche specifiche di ciascuna proprietà.

4.2 Fabbricati di Civile Abitazione

Con la progettazione in oggetto i fabbricati, identificati e riportati nelle schede allegate, in parte adibiti a civile abitazione, in parte a manufatti pertinenziali, dovranno essere espropriati in quanto interferiscono con la realizzazione dell'opera.

4.3 Fabbricati

Non si riscontra la presenza d'immobili, ma ruderi abbandonati non accatastati in pessimo stato di conservazione.

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis “Olbia-Palau”		 anas GRUPPO FS ITALIANE
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

In ogni caso la stima effettuata secondo i valori di mercato deducibili restituisce ai fabbricati valore nullo. Per tali ragioni i fabbricati individuati non sono stati considerati per il calcolo delle indennità.

5. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per il calcolo dell'occupazione temporanea preordinata all'espropri, si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 36 mesi (3 anni) moltiplicato per il VAM e ridotto del 50%.

Per il calcolo dell'occupazione temporanea non preordinata il periodo di occupazione considerato è pari a 5.

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ognuno dei cinque anni di occupazione.

6. CALCOLO DEL VALORE DI DEPREZZAMENTO DELLA SUPERFICIE RESIDUA

Il deprezzamento che subiscono le parti residue del bene espropriato è da considerare voce ricompresa nell'indennità di espropriazione, che per definizione riguarda l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo del provvedimento.

L'indennizzo spettante al proprietario per la perdita di valore dell'area residua viene determinato moltiplicando la superficie residua per il valore agricolo unitario e per un coefficiente di deprezzamento di valore pari a 0,1.

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"		
Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau		
CA366	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

7. RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **785.451,83 €** arrotondati a **790.000,00 €** suddiviso nelle seguenti voci:

INDENNITA' ESPROPRIO	250.697,00 €
INDENNITA' ASSERVIMENTO	115.387,11 €
VALORE DEPREZZAMENTO SUP. RESIDUA	151.767,36 €
INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO	139.927,11 €
INDENNITA' PER SOPRASSUOLO	75.209,10 €
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	11.698,38 €
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	6.512,43 €
STIMA FABBRICATI	34.904,35 €
INDENNITA' COMPLESSIVA	785.451,83 €
TOTALE ESPROPRI	790.000,00 €

CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**8. ALLEGATI**

8.1 Tabella VAM

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.9 del 07/03/2007

n.10 del 29/03/2007

		REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA OCCIDENTALE Comuni di: AGGIUS, LUOGOSANTO, NUCHIS, PALAU, AGLIENTU, SANTA TERESA GALLURA, TEMPIO PAUSANIA, TRINITA' AGULTU VIGNOLA, BADESI, VIDDALBA, LOIRI PORTO S. PAOLO				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA ORIENTALE Comuni di: ARZACHENA, OLBIA, GOLFO ARANCI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO MISTO	3951,00	SI			2975,00	SI			
CASTAGNETO	5597,00	SI							
FRUTTETO	14394,00	SI			19074,00	SI	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1646,00	SI			2069,00	SI			
ORTO	10878,00	SI			10572,00	SI			
ORTO IRRIGUO	17368,00	SI	SI		17368,00	SI			
PASCOLO	4198,00	SI			4798,00	SI			
PASCOLO CESPUGLIATO	2107,00	SI			2649,00	SI			
SEMINATIVO	5233,00	SI			6079,00	SI			
SEMINATIVO IRRIGUO	8684,00	SI							
SUGHERETO	5051,00	SI							
VIGNETO	13592,00	SI			16340,00	SI			

CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

8.2 Quotazioni OMI

Provincia: SASSARI**Comune:** ARZACHENA**Fascia/zona:** Suburbana/CANNIGIONE-LA CONIA-MANNENA-MONTI CORRU-TANCA MANNA - EA BIANCA**Codice di zona:** E1**Microzona catastale n.:** 2**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	800	1000	L

Provincia: SASSARI**Comune:** ARZACHENA**Fascia/zona:** Suburbana/BAJA SARDINIA - POLTU QUATU - CALA BITTA**Codice di zona:** E2**Microzona catastale n.:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	1000	1200	L

S.S. 125 Nuova S.S. 125/133bis "Olbia-Palau"

Tratta Arzachena Nord - Palau, Stralcio 2 da Arzachena Sud allo svincolo di Arzachena Nord e stralcio 3 dal km 351 dell'attuale S.S. 125 – 1° stralcio, fino a Palau



CA366

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**Provincia:** SASSARI**Comune:** PALAU**Fascia/zona:** Suburbana/STAZZU PULCHEDDU**Codice di zona:** E3**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	620	950	L

8.3 Documentazione schede fabbricati

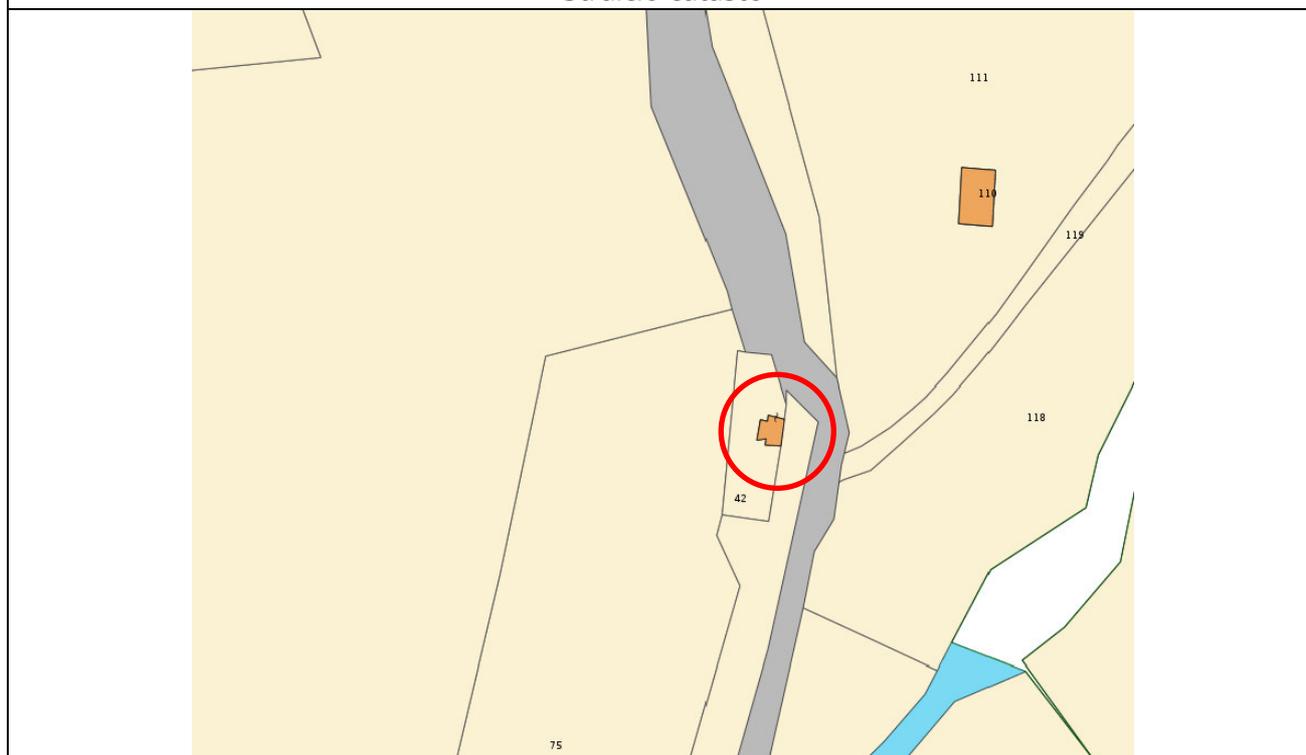
Destinazione prevalente: Fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di un'attività industriali D07

Comune: Arzachena

Indirizzo: Località Surrau

Foglio: 2 **Particella:** 42

Stralcio catasto



CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie Commerciale mq	Valore mercato €/mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area Scoperta	Rendita €
-	-	-	-	2.245,15

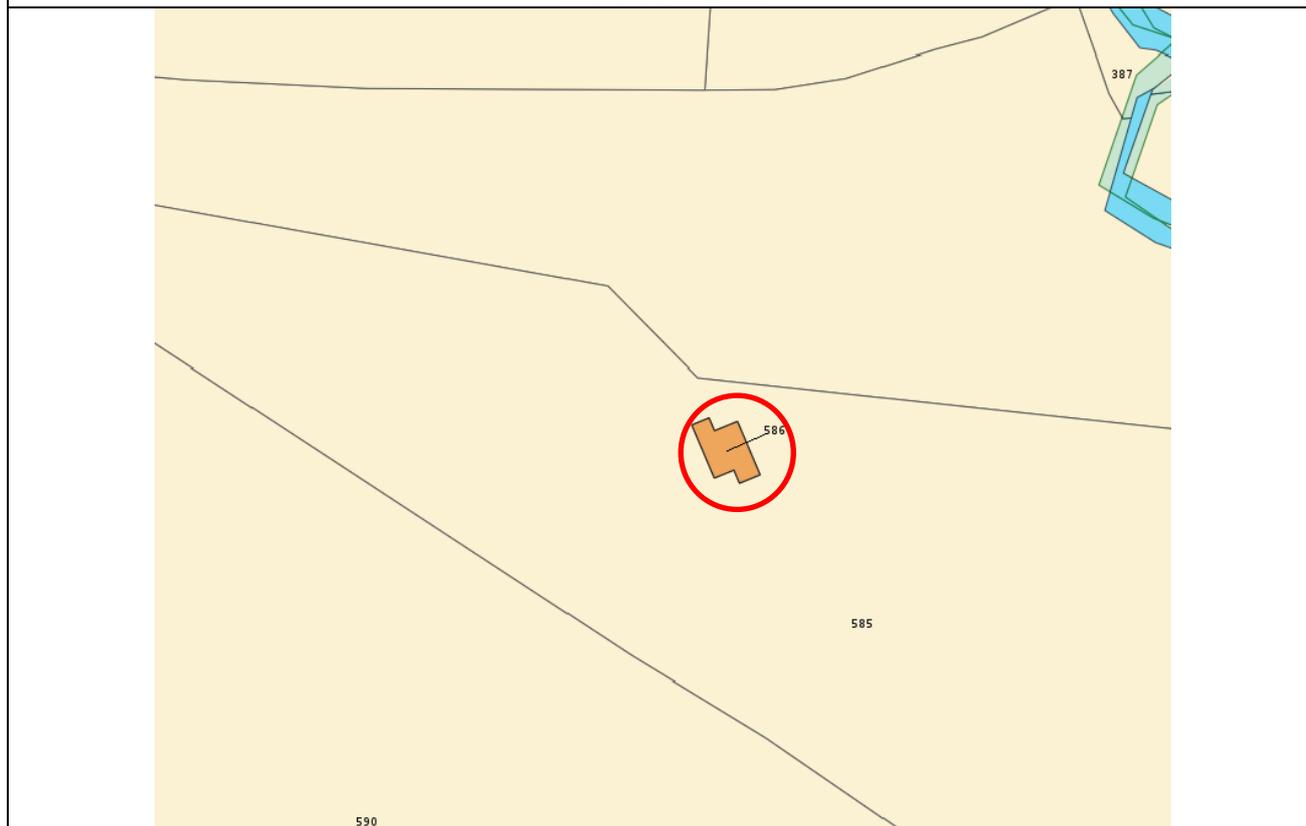
Destinazione prevalente: Abitazioni di tipo popolari A04 e stalle, scuderie, rimesse e autorimesse C06

Comune: Arzachena

Indirizzo: Reg. Patruali

Foglio: 38 **Particella:** 586

Stralcio catasto



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale mq
MAGAZZINO	136,00	0,30	40,80
Totale	136,00		40,80

CALCOLO VALORE IMMOBILE

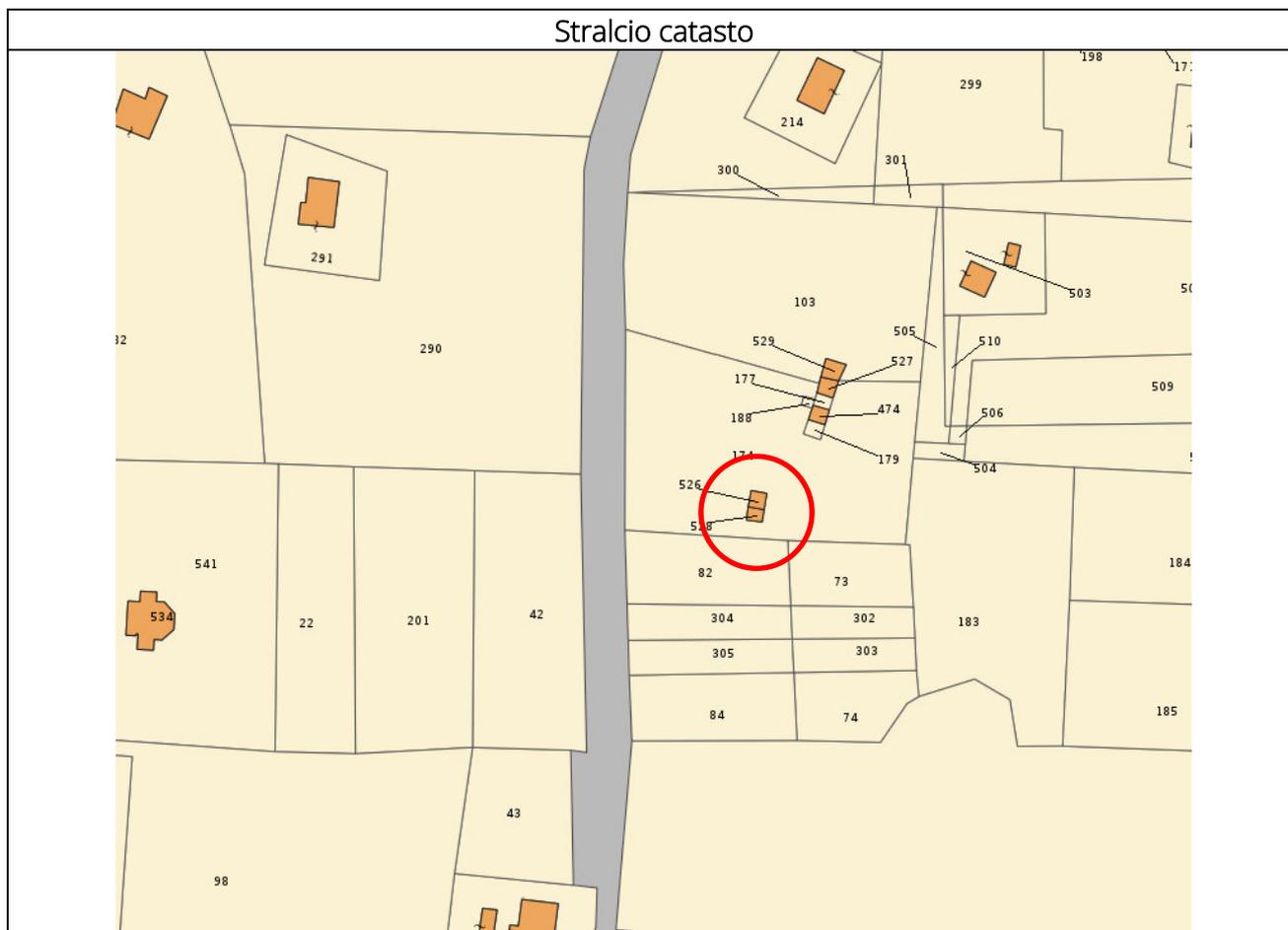
Superficie Commerciale mq	Valore mercato €/mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area Scoperta	Valore Totale €
40,80	800	0,80		26.112,00

Destinazione prevalente: Magazzini e locali di deposito C02

Comune: Palau

Indirizzo: Loc. Maltineddu snc

Foglio: 12 Particella: 528



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale mq
MAGAZZINO	17,00	0,30	5,10
Totale	17,00		5,10

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie Commerciale mq	Valore mercato €/mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area Scoperta	Valore Totale €
5,10	620	0,80		2.529,60

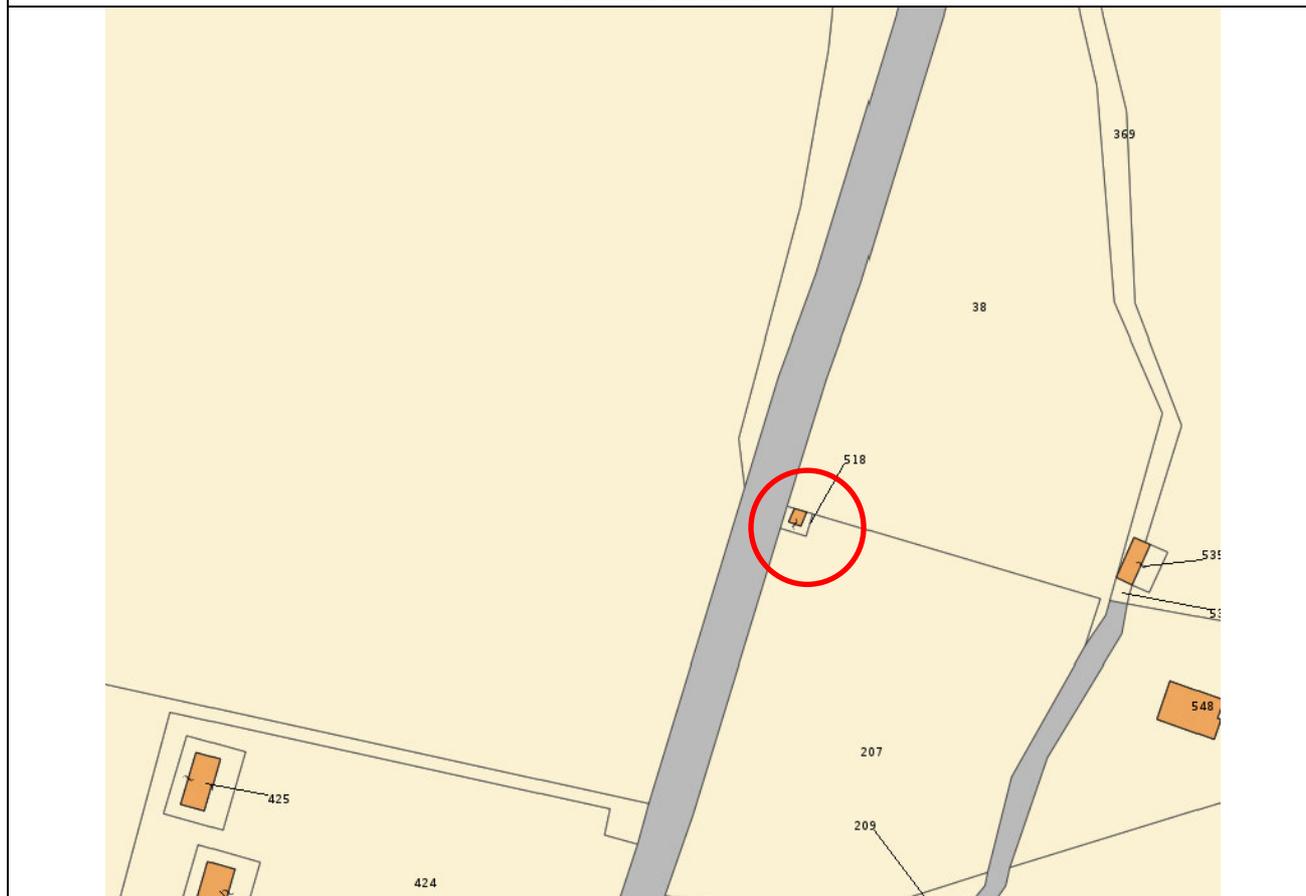
Destinazione prevalente: Negozi e botteghe C01

Comune: Palau

Indirizzo: S.S. 125 Palau Arzachena

Foglio: 12 Particella: 518

Stralcio catasto



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale mq
MAGAZZINO	8,00	0,30	2,40
Totale	8,00		2,40

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie Commerciale mq	Valore mercato €/mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area Scoperta	Valore Totale €
2,40	620	0,80		1.190,40

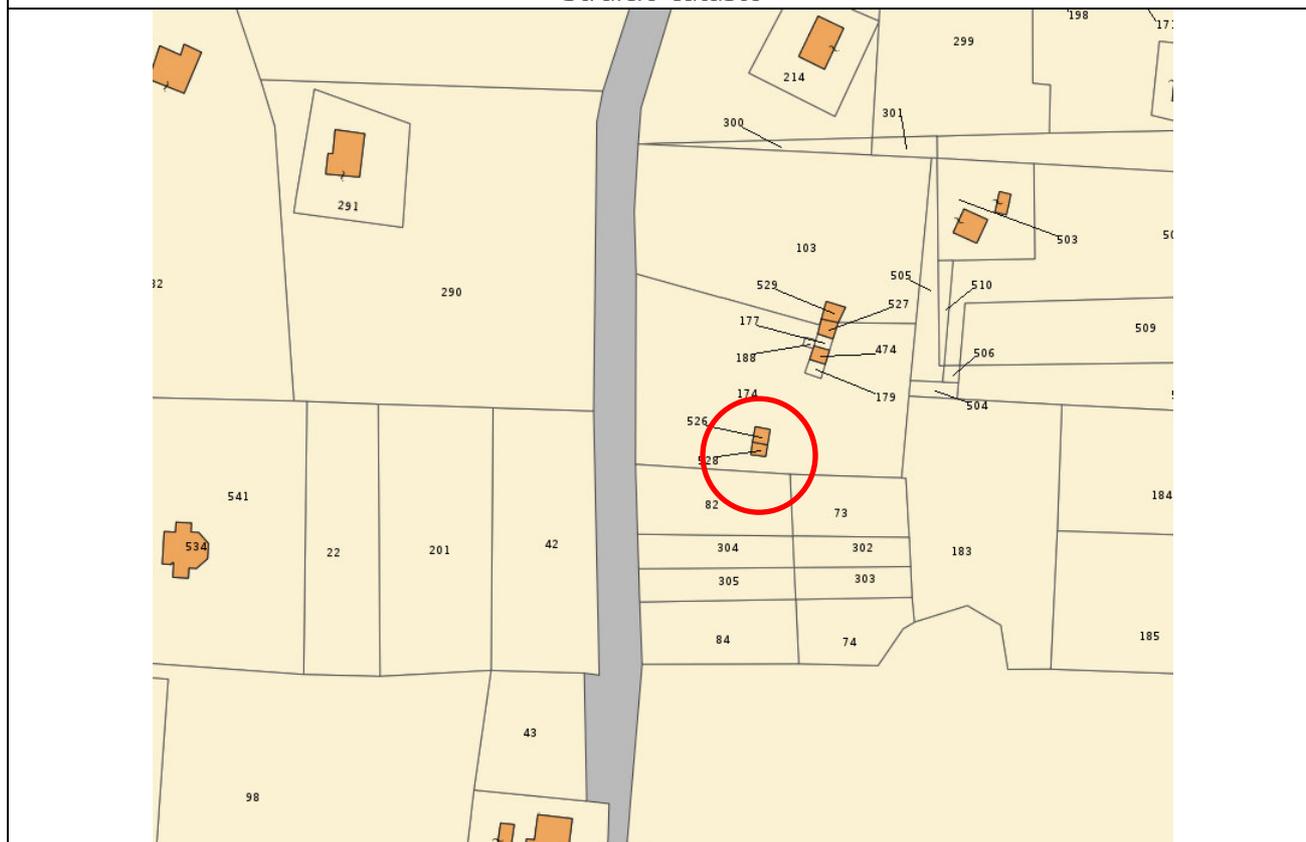
Destinazione prevalente: Magazzini e locali di deposito C02

Comune: Palau

Indirizzo: Loc. Maltineddu snc

Foglio: 12 Particella: 526

Stralcio catasto



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale mq
MAGAZZINO	19,00	0,30	5,70
Totale	19,00		5,70

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie Commerciale mq	Valore mercato €/mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area Scoperta	Valore Totale €
5,70	620	0,80		2.827,20