

**NUOVA S.S.291
COLLEGAMENTO SASSARI - ALGHERO - AEROPORTO**
Lavori di costruzione del 1° lotto Mamuntanas - Alghero
e del 4° lotto di collegamento con l'aeroporto di Fertilia

PROGETTO DEFINITIVO

COD. CA29

PROGETTAZIONE: ANAS - DIREZIONE PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE LAVORI

PROGETTISTI:

*Dott. Ing. ACHILLE DEVITOFRANCESCHI
Ordine Ing. di Roma n. 19116*

*Dott. Ing. ALESSANDRO MICHELI
Ordine Ing. di Roma n. 19654*

IL GEOLOGO

*Dott. Geol. Serena MAJETTA
Ordine Geol. Lazio n. 928*

IL RESPONSABILE DEL S.I.A.

*Dott. Arch. GIOVANNI MAGARO'
Ordine Arch. di Roma n. 16183*

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Geom. FABIO QUONDAM

VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. SALVATORE FRASCA

PROTOCOLLO

DATA

**ESPROPRI
Relazione Espropri**

CODICE PROGETTO

PROGETTO LIV. PROG. N. PROG.

LOPLSC D 1601

**NOME FILE
TOOES00ESPREE01_A**

CODICE ELAB. T O O E S O O E S P R E 0 1

REVISIONE

A

D					
C					
B					
A	Nuova emissione a seguito indirizzo MIT del 11-05-2016	SET 2017			
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Sommario

1.	Introduzione	2
2.	DESCRIZIONE DELLE AREE	2
2.1	Caratteristica e Consistenza	2
2.2	Criteri per la definizione delle aree interessate.....	4
2.3	Criteri Generali.....	4
2.4	Occupazione Permanente	5
2.5	Occupazione Temporanea non preordinata all'esproprio	5
2.6	Fasce di rispetto.....	5
3.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	6
4.	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	6
4.1	Aree Agricole.....	6
4.2	Fabbricati di Civile Abitazione	7
4.3	Fabbricati.....	7
5	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	8
6	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	9
7.1	DOCUMENTAZIONE SCHEDE FABBRICATI	11
7.2	TABELLE VAM:	33
7.3	QUOTAZIONI OMI:	35

1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree che verranno interessate dai lavori per la costruzione del “ 1° lotto e del 4° lotto da Alghero ad Olmedo, in località bivio cantoniera di Rudas – SS 291 della Nurra”.

L’area di intervento ricade nel Comune di **Alghero** nella provincia di **SASSARI**.

L’intervento si sviluppa in aree agricole coltivate a Seminato, Uliveto, Pascolo Cespugliato e con presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione, manufatti rurali e strutture destinate a ricovero di attrezzature per uso agricolo.

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 detto, il Comune interessato dall’intervento è Alghero.

L’area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture a seminativo, uliveto, pascolo cespugliato, con una zona parzialmente edificata a ridosso.

Esistono anche casolari e costruzioni rurali produttive isolate nell’ambito del territorio circostante. Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo parte pianeggiante e parte ondulata. La realizzazione dell’opera interessa alcuni edifici che al momento si presentano in discreto stato di conservazione, altri adibiti a civile abitazione con spazi esterni attrezzati a giardino, porticato, piscina e rimessa attrezzi agricoli, che si mostrano in ottimo stato di conservazione oltre a serre che vengono utilizzate a turnazione per la coltivazione di prodotti alimentari. Per tali manufatti è stato previsto un indennizzo sia per la demolizione che per la perdita di valore economico



Planimetria lotto 1



Planimetria lotto 4

LOTTO 1

L'estensione delle superfici interessate dalla realizzazione dell'opera sono:

- da espropriare in via definitiva pari a circa **mq. 340.409,00**;
- da occupare in via temporanea pari a circa **mq 64.696,00**;
- da asservire per accesso a fondi interclusi pari a circa **mq. 3.493,00**
- fabbricati da demolire pari a circa **mq. 1.000,00**;
- serre pari a circa **mq. 1.250,00**
- oggetto di monitoraggio, sulle quali si prevede l'installazione di livellette ottiche ed estensimetri pari a circa **mq. 200,00**.

LOTTO 4

L'estensione delle superfici interessate dalla realizzazione dell'opera sono:

- da espropriare in via definitiva pari a circa **mq. 155.882,00**;
- da occupare in via temporanea pari a circa **mq 29.750,00**;
- da asservire per accesso a fondi interclusi pari a circa **mq. 3.500,00**

2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- ✓ aree da espropriare su cui verrà realizzata l'opera;
- ✓ aree oggetto di occupazione temporanea suddivise in: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi;
- ✓ aree oggetto di servitù che serviranno per asservire le strade di accesso ai fondi interclusi;

I criteri adottati per la definizione delle categorie sopra evidenziate sono di seguito riportati.

2.3 Criteri Generali

Nella definizione del piano particellare, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i seguenti criteri:

- ✓ Acquisizione dell'intera particella nel caso in cui la superficie interessata superi la metà della superficie costituente la particella stessa e comunque nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- ✓ Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- ✓ Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessarie.

2.4 Occupazione Permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- Nelle situazioni normali di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.
- Nelle situazioni normali di galleria la fascia di esproprio è di ml. 10, su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro del foro, così come previsto dai criteri Anas.

2.5 Occupazione Temporanea non preordinata all'esproprio

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri.

In questa sede non si valutano né le maggiori aree destinate alla realizzazione delle piste di servizio tantomeno le aree adibite a stoccaggio di materiale o quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

2.6 Fasce di rispetto

In osservanza all'art. 26 del Regolamento del Codice della Strada per fascia di rispetto fuori dei centri abitati.

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

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

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 (annualità 2007) adeguato al 2013 con incidenza pari al 15%;
- ✓ Seminativo Irriguo Reg. agraria n. 13 pari a €/mq. 1,18;
- ✓ Seminativo Reg. agraria n. 13 pari a €/mq. 0,63;
- ✓ Uliveto Reg. agraria n. 13 pari a €/mq. 1,49;
- ✓ Pascolo cespugliato reg. agraria n. 13 pari a €/mq 0,25;

- 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:

- ✓ valore medio di vendita dei terreni agricoli tra i €/mq 5,00 e €/mq 15,00.

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

Così come già detto in precedenza, non si riscontra la presenza d'immobili di una certa importanza produttiva, ma fabbricati singoli adibiti a civile abitazione e piccoli locali adibiti a deposito/rimessa per attività agricola, alcuni in cattivo stato di conservazione.

Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che per nuove costruzioni il valore di mercato, è riportato in seguito in base alle caratteristiche degli stessi:

Comune di ALGHERO

- Zona R1
- Zona D2

Da detta indagine, le quotazioni OMI dell'agenzia del Territorio, viene stimato tra:

- a) minimo di 1.100,00 €/mq, ad un massimo di 1.300,00 €/mq per immobili residenziali in zona R1;
- b) minimo di 1.400,00 €/mq, ad un massimo di 1.700,00 €/mq per immobili ad uso residenziale ricadenti in Zona D2.

Questo valore deve essere adeguato con un coefficiente che tenga conto della qualità e dello stato dell'immobile nel suo insieme, nonché di possibili vincoli presenti in loco.

Pertanto, considerato che l'opera intercetta alcuni fabbricati, che in zona insistono vincoli paesistico ambientali, che le sistemazioni esterne sono in discreto stato, si è ritenuto equo adottare un coefficiente di destinazione ed un coefficiente di vetustà per ogni singolo bene

oggetto di ablazione, come riportato nelle relative schede di calcolo indennizzo allegate alla presente.

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 24 mesi (2 anni).

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 ogni anno di occupazione.

6 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

LOTTO 1

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 12.600.521,59 arrotondati ad € 12.600.000,00 suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coe ff.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1)VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max. 1,5 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata		5.106.135,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>critéri valutativi devono recipire le indicazioni riportate e nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)</small>	a2) Valore Venale		839.680,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		2.220.185,00
		Indennità base = a1+a2+a3			
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07			
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,80*9348,19) a2* =(V.A.M. più rappr.tivo X 200,00mq.)		540.540,83
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola) a2** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)		180.180,28
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)		1.361.000,00
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima , fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base		
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,200	1.404.657,00
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0,250	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,085	421.397,10
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 12.073.775,21
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (2 anni)		
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. -					
a	eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazione della terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,075	526.746,38
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 12.600.521,59
TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to					€ 12.600.000,00

LOTTO 4

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 1.798.839,00 arrotondati ad € 2.000.000,00 suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coe ff.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1)VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max. 1,5 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata		779.224,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>criteri valutativi devono recoprire le indicazioni riportate e nella manovra finanziaria per il 2008 è quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)</small>	a2) Valore Venale		150.000,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		50.000,00
		Indennità base = a1+a2+a3			
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07			
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,80*9348,19) a2* =(V.A.M. più rappr.tivo X 200,00mq.)		389.612,00
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	1/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola) a2** =(V.A.M. più rappr.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)		120.000,00
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)		
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima , fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base		
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	0,200	100.000,00
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	0,250	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	0,085	50.000,00
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					€ 1.638.839,00
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (2 anni)	-	100.000,00
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. -					
a	eventuali maggiorazioni all'indennità a seguito di determinazione della terna	Terna dei Tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,075	60.000,00
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 1.798.839,00
TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to					€ 2.000.000,00

7. ALLEGATI

7.1 DOCUMENTAZIONE SCHEDE FABBRICATI

Destinazione prevalente: RUDERE	Identificativo:
Comune: ALGHERO Indirizzo: STRADA VICINALE PUNTA MORO	FA00005



Tipologia edilizia: RUDERE	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: DEGRADATO	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
RUDERE	45,00	0,25	11,25
Totale	45,00		11,25

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
11,25	€ 1.200,00	0,80	0	€ 10.800,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: SERRA AGRICOLA

Comune: ALGHERO Indirizzo: STRADA VICINALE PUNTA MORO

Identificativo:

FA00006

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: SERRA	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: FERRO	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
SERRA AGRICOLA	370,00	1,00	370,00
Totale	370,00		370,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
370,00	€ 100,00	1,00	0	€ 37.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VIA VICINALE PUNTA MORO**

Identificativo:

FA00007

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: ABITAZIONE	Altezza fuori terra: mt. 6
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 2
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	120,00	1,00	120,00
ABITAZIONE PIANO 1	120,00	1,00	120,00
Totale	240,00		240,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
240,00	€ 1.200,00	0,80	0	€ 230.400,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **STRADA PUNTA MORO**

Identificativo:

FA00008

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: ABITAZIONE	Altezza fuori terra: mt. 6
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 2
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	200,00	1,00	200,00
ABITAZIONE PIANO 1	200,00	1,00	200,00
Totale	400,00		400,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
400,00	€ 1.200,00	1,00	0	€ 480.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **RURALE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: STRADA VICINALE DI GARRONE

Identificativo:

FA00014

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: CAPANNONE RURALE	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: DEGRADATO	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
LOCALE AGRICOLO	150,00	0,50	75,00
Totale	150,00		75,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
75,00	€ 1.550,00	0,90	0	€ 104.625,00

RILIEVO FOTOGRAFICO


Destinazione prevalente: **SERRA AGRICOLA**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VICINALE PUNTA MORO**

Identificativo:

FA00016

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: SERRA	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: FERRO	Piani fuori terra: 1
Stato:	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
SERRA AGRICOLA	200,00	1,00	200,00
Totale	200,00		200,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
200,00	€ 100,00	1,00	0	€ 20.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **SERRA AGRICOLA**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VICINALE PUNTA MORO**

Identificativo:

FA00017

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: SERRA	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: FERRO	Piani fuori terra: 1
Stato:	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
SERRA AGRICOLA	700,00	1,00	700,00
Totale	700,00		700,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
700,00	€ 100,00	0,80	0	€ 56.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **MAGAZZINO**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: STRADA VICINALE PUNTA MORO

Identificativo:

FA00018

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: MAGAZZINO	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
LOCALI AGRICOLI	180,00	0,30	54,00
Totale	180,00		54,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
54,00	€ 1.200,00	0,80	0	€ 51.840,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



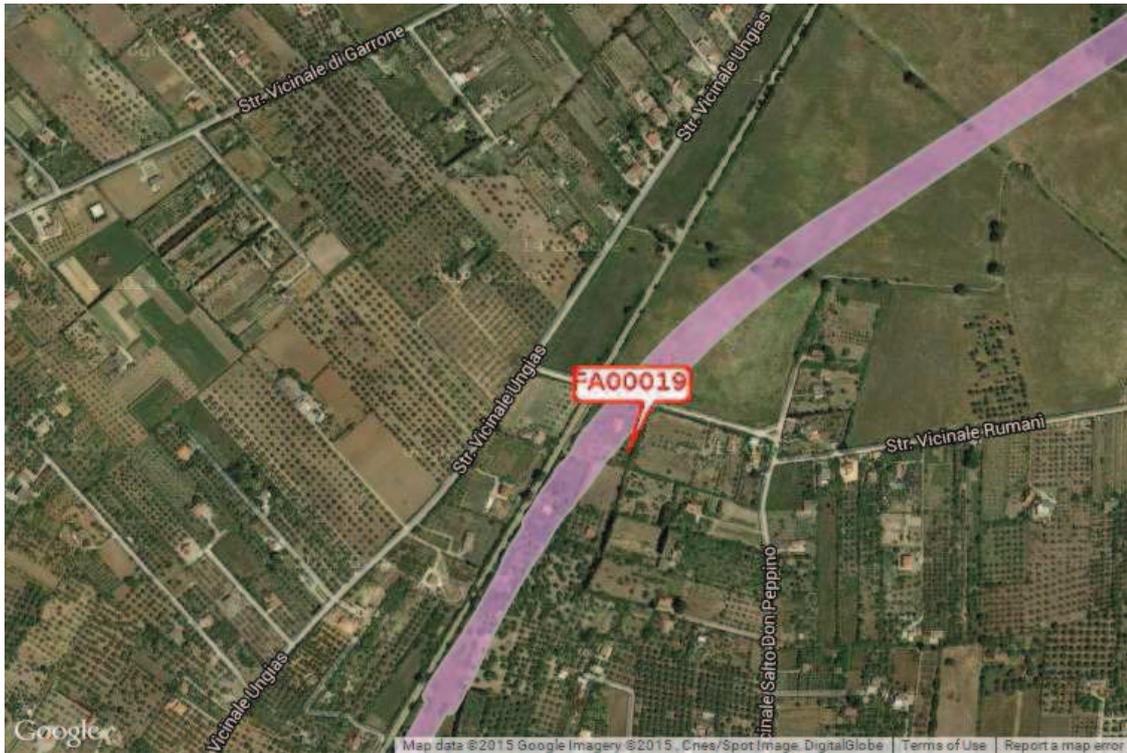
Destinazione prevalente: CIVILE ABITAZIONE

Comune: ALGHERO Indirizzo: VICINALE SALTO DON PEPPINO

Identificativo:

FA00019

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: ABITAZIONE SINGOLA	Altezza fuori terra: mt. 6
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	125,00	1,00	125,00
ABITAZIONE PIANO 1	70,00	1,00	70,00
CORTE/AREA SCOPERTA	500,00	0,10	50,00
Totale	695,00		245,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
245,00	€ 1.200,00	1,00	0	€ 294.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**
 Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VICINALE SALTO DON PEPPINO**

Identificativo:
FA00020



Tipologia edilizia: ABITAZIONE	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	100,00	1,00	100,00
CORTE/AREA SCOPERTA	1.500,00	0,05	75,00
Totale	1.600,00		175,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
175,00	€ 1.200,00	1,00	0	€ 210.000,00

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **AGRICOLO**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VIA PABLO PICASSO**

Identificativo:

FA00021

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: EDIFICIO RURALE	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: DEGRADATO	Piani entro terra: 0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
LOCALI AGRICOLI	110,00	0,40	44,00
Totale	110,00		44,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
44,00	€ 1.200,00	0,90	0	€ 47.520,00

Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: **VIA PABLO PICASSO**

Identificativo:

FA00022

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: ABITAZIONE	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra: 0

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	120,00	1,00	120,00
GARAGE, MAGAZZINI, TAVERNETTE E SOFFITTE ABITABILI	70,00	0,50	35,00
CORTE/AREA SCOPERTA	1.000,00	0,15	150,00
Totale	1.190,00		305,00

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
------------------------	--------------------	----------------------	------------------------	---------------

305,00	€ 1.200,00	1,00	0	€ 366.000,00
--------	------------	------	---	--------------

7.2 TABELLE VAM:



Ufficio del territorio di SASSARI

Data: 11/12/2007
Ora: 10.23.20

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

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 PIANURA DI SASSARI Comuni di: ALCHERO, OLMEDO, PORTO TORRES, SASSARI, SORSO, TISSI, URI, USINI, STINTINO				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura p più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura p più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	24959,00	SI	SI					
BOSCO D'ALTO FUSTO	4244,00	SI						
BOSCO MISTO	4068,00	SI						
FRUTTETO	19745,00	SI						
INGOLTO PRODUTTIVO	1932,00	SI						
ORTO	12206,00	SI						
ORTO IRRIGUO	22277,00	SI						
PASCOLO	4068,00	SI						
PASCOLO CESPUGLIATO	2498,00	SI						
SEMINATIVO	6326,00	SI						
SEMINATIVO IRRIGUO	11826,00	SI						
ULIVETO	14933,00	SI						
VIGNETO	14725,00	SI						

7.3 QUOTAZIONI OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ALGHERO

Fascia/zona: Periferica/TAULERA - UNGIAS

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1900	L	6,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	5,8	7,1	L
Box	NORMALE	800	1100	L	4	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

