

**S.S.291 "Della Nurra"**

Lavori di costruzione del Lotto 1 da Alghero ad Olmedo, in località bivio cantoniera di Rudas (completamento collegamento Alghero-Sassari) e del Lotto 4 tra bivio Olmedo e l'aeroporto di Alghero -Fertilia (bretella per l'aeroporto)

**PROGETTO ESECUTIVO**

COD. CA29

**PROGETTAZIONE: ATI: VIA - SERING - VDP - BRENG**

**PROGETTISTA E RESPONSABILE DELL'INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE:**

*Dott. Ing. Giovanni Piazza (Ord. Ing. Prov. Roma A27296)*

**RESPONSABILE 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:**

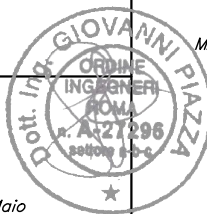
*Dott. Ing. Sergio Di Maio (Ord. Ing. Prov. Palermo 2872)*

**COORDINATORE ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE:**

*Dott. Ing. MariaAntonietta Merendino (Ord. Ing. Prov. Roma A28481)*

**VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

*Dott. Ing. Salvatore Campione.*



MANDATARIA:



MANDANTE:



MANDANTE:



MANDANTE:



**ESPROPRI**

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	CA29_T00ES00ESPRE01_A			
DPCA0029	E 21	CODICE ELAB.	T00ES00ESPRE01	A	VARIE
D					
C					
B					
A	EMISSIONE	GIU.2021	A.CECCOTTI	M.A.CUCCARO	G.PIAZZA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

# Sommario

1. Introduzione .....	2
2. DESCRIZIONE DELLE AREE .....	2
2.1 Caratteristica e Consistenza .....	2
2.2 Mappe catastali.....	2
2.3 Georeferenziazione cartografica.....	2
2.4 Redazione del Piano Particellare d'esproprio.....	3
2.5 Inquadramento Territoriale ed Ambientale.....	3
2.6 Inquadramento Urbanistico.....	4
2.7 Le aree interessate dal procedimento espropriativo.....	7
2.8 Superfici da acquisire.....	8
2.9 Fasce di rispetto.....	8
3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO .....	9
3.1 Premesse estimative.....	9
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 .....	18
4.1 Aree Agricole.....	18
4.2 Fabbricati di Civile Abitazione.....	18
4.3 Fabbricati .....	18
5 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	19
6 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE .....	19
7.1 DOCUMENTAZIONE SCHEDE FABBRICATI .....	21
7.2 TABELLE VAM:.....	57
7.3 QUOTAZIONI OMI: .....	58

## **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, Vigneto, 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.

### **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;
- 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	RETINO SIMBOLO	DESCRIZIONE
ESPROPRIO		AREE DA ESPROPRIARE
		AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE
		AREE DA ASSERVIRE/CONVENZIONARE
		LINEA FASCIA DI RISPETTO
		NUMERO PIANO
		DEMOLIZIONE DI FABBRICATI RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
		DEMOLIZIONE FABBRICATI NON RIPORTATI NEI FOGLI DI MAPPA
CATASTO		ACQUE
		STRADE
		FABBRICATO
		PARTICELLA
		CONFINI COMUNALI
		CONFINE FOGLIO CATASTALE

#### 2.5 Inquadramento Territoriale ed Ambientale

L'intervento costituisce il completamento del tratto già realizzato tra Sassari e l'intersezione in località Mamuntanas costituendone il completamento fino all'innesto sulla Circonvallazione di Alghero, prevista anch'essa in progetto (Lotto 1), e nell'inserimento, a partire da detta intersezione, di una bretella di collegamento alla S.P.42 in direzione dell'aeroporto di Fertilia (Lotto 4).

Il Lotto 1 della nuova S.S. 291 ricade interamente nel Comune di Alghero (provincia di Sassari), ha una estensione complessiva di circa 7,6 km. Tale primo lotto è costituito da due tratte di strada principali e dai relativi svincoli di connessione.

Il Lotto 4 rappresenta la bretella per il collegamento veloce di Alghero (in corrispondenza dello svincolo di Mamuntanas) con l'aeroporto di Fertilia. Tale quarto lotto consiste in un tratto di 3+200 km di strada di tipo "C1" – strada extraurbana secondaria di cui al DM 05/11/2001, con innesto alla S.P. 42 tramite intersezione a rotatoria. Il tracciato della bretella prevede lo scavalco della linea ferroviaria e del "Rio Sassu" attraverso due opere d'arte.

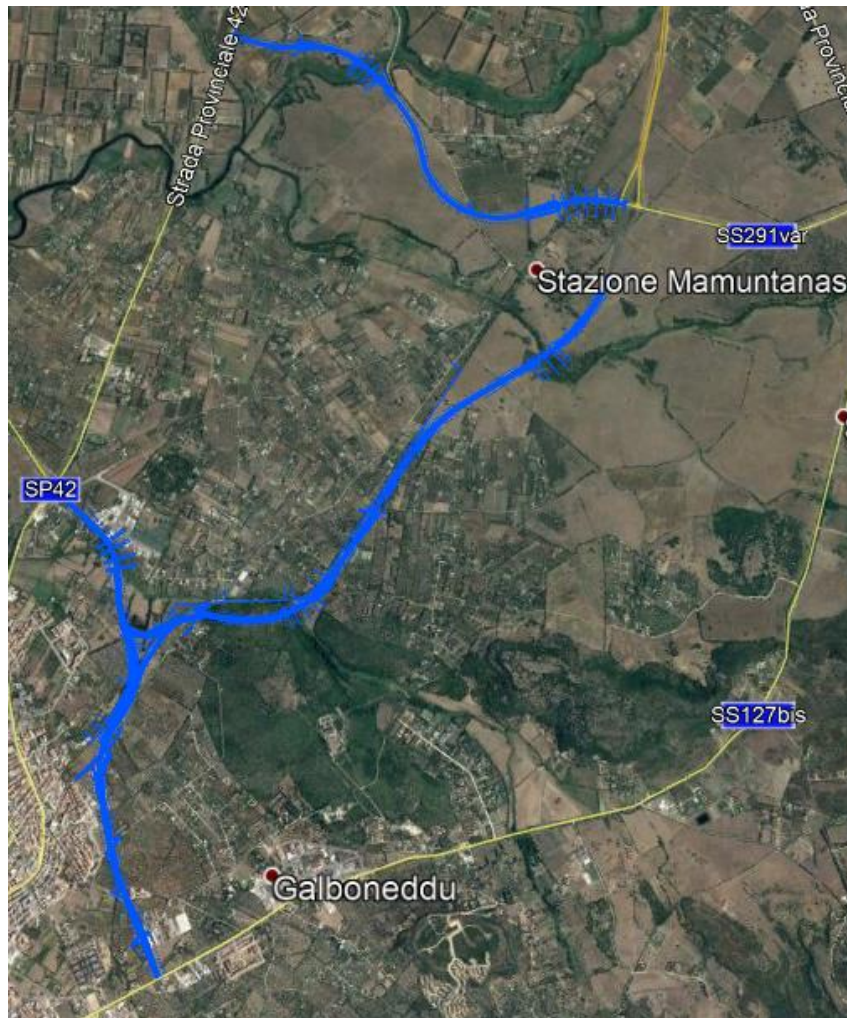


Figura -1 Localizzazione del tracciato di progetto su ortofoto

## 2.6 Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Alghero è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Assessoriale n.1427/U del 5/11/1984. Le norme tecniche di attuazione delle aree soggette a vincolo, in particolare, definiscono disposizioni in merito alle modificazioni del suolo.

L'infrastruttura va ad inserirsi in un contesto per cui sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

ART. 24 SOTTOZONA E2 AGRICOLA A COLTURE TRADIZIONALI L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito rispettivamente: a) 0.03 mc/mq per le residenze b) 0,20mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a: - 0.10 mc/mq per tutti i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee; - 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti

radio, ripetitori e simili. Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1.000. Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori a 3.000 mc. o con numero di addetti superiori alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata oltre che a conforme deliberazione del C.C. al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti, con parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale. Nella sottozona, qualunque costruzione deve distare dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di metri 15 e non meno di m. 10 dai confini del lotto. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1.4.1968 ora D. L.285/92 e sue successive integrazioni. Per l'edificazione di qualunque fabbricato è tuttavia necessario disporre di una superficie minima di mq. 5.000 e dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada collegata con viabilità pubblica del territorio.

ART. 24 BIS SOTTOZONE E/2: ZONE AGRICOLE DI SURIGHEDDU E MAMUNTANAS Le zone di cui al titolo sono classificate E) sottozona E/2 bis in considerazione della particolare rilevanza socio-economica, territoriale paesistica e ambientale. Ognuna delle due zone è intesa perciò come "unità organica di intervento", non frazionabile sotto il profilo urbanistico. Per ognuna di esse si prescrive la conservazione dei volumi esistenti, sui quali è consentito di intervenire con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono altresì consentite opere di ristrutturazione purché nel rispetto della primitiva destinazione d'uso del complesso edilizio e purché risultino adeguatamente motivate per rendere più funzionale l'edificio al ciclo produttivo. I volumi non altrimenti utilizzabili possono essere demoliti sempreché non venga alterato l'equilibrio ambientale complessivo e in loro sostituzione può essere consentita la costruzione di nuovi manufatti il cui volume complessivo non superi il 50% di quelli demoliti. La destinazione e l'ubicazione dei nuovi manufatti deve essere in ogni caso strettamente coerente con le funzioni dell'azienda agro zootecnica intesa sempre come unità economica e urbanistica; • Sulle superfici non edificate e destinate alle attività produttive dell'agricoltura e dell'allevamento è vietata qualsiasi opera edilizia che non riveste carattere essenziale per l'azienda sotto il profilo tecnico infrastrutturale; • L'indice territoriale complessivo per ognuna delle zone è determinata dal rapporto tra il volume complessivo costituito dall'insieme degli edifici in cartografia, tale indice è soggetto a modificarsi in termini riduttivi qualora si verificano le condizioni di demolizione e ricostruzione di alcuni edifici nei modi prescritti nel precedente terzo comma. • L'indice territoriale suddetto potrà essere elevato fino allo 0,01 per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. I piani di trasformazione agraria e di rimboschimento nonché i progetti di ristrutturazione agraria e zootecnica approvati dagli Organi Regionali competenti in materia possono adottare soluzioni particolari nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'agro algherese (zone e - g - n) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. A norma dell'art. 4 - ultimo comma - del D. P. G. R.1/8/177, n. 9743-271 per gli insediamenti o impianti con volumi superiori, ai 3.000 mc., o con numero di addetti superiore alle 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione



dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di Agricoltura, Programmazione Urbanistica ed Ecologia.

ART.32 SOTTOZONA G/3: CIMITERIALE IL P.R.G. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolate. In essa è consentita soltanto la edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti). Gli spazi non utilizzati sono vincolate a verde permanente. Negli edifici esistenti possono essere consentiti opere di manutenzione ordinaria o straordinaria nel rispetto delle volumetria esistente.

ART.35 SOTTOZONA G6: STAZIONE E PARCO FERROVIARIO. Nella zona qualunque intervento deve essere regolamentato da un Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'intera area, attribuendo un particolare significato alle funzioni metropolitane che il trasporto su binario rappresenta per l'intera regione. Il Piano Particolareggiato deve prevedere la realizzazione degli edifici e degli impianti necessari per il razionale funzionamento delle infrastrutture, con la esclusione di vani per abitazione.

SOTTOZONA S1:GIARDINI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Nella sottozona, destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, è vietato qualunque intervento, anche a titolo precario in assenza di piano particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto. Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali.

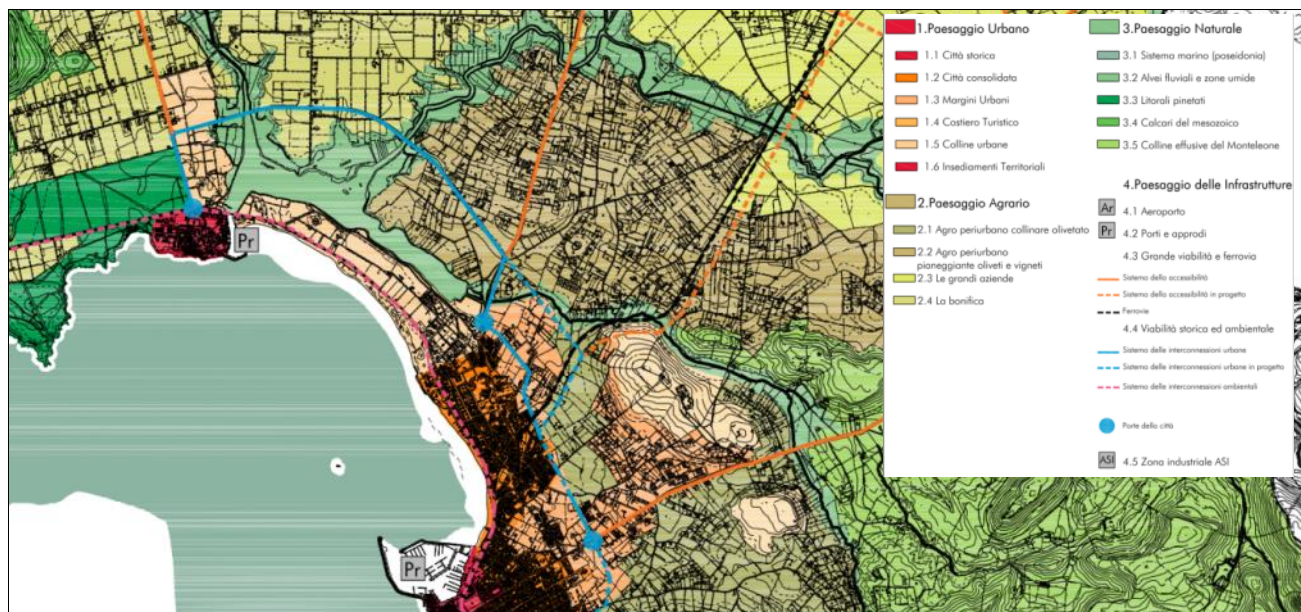


Figura -2 Stralcio della Tavola Palinsesto dei Paesaggi del PUC Alghero

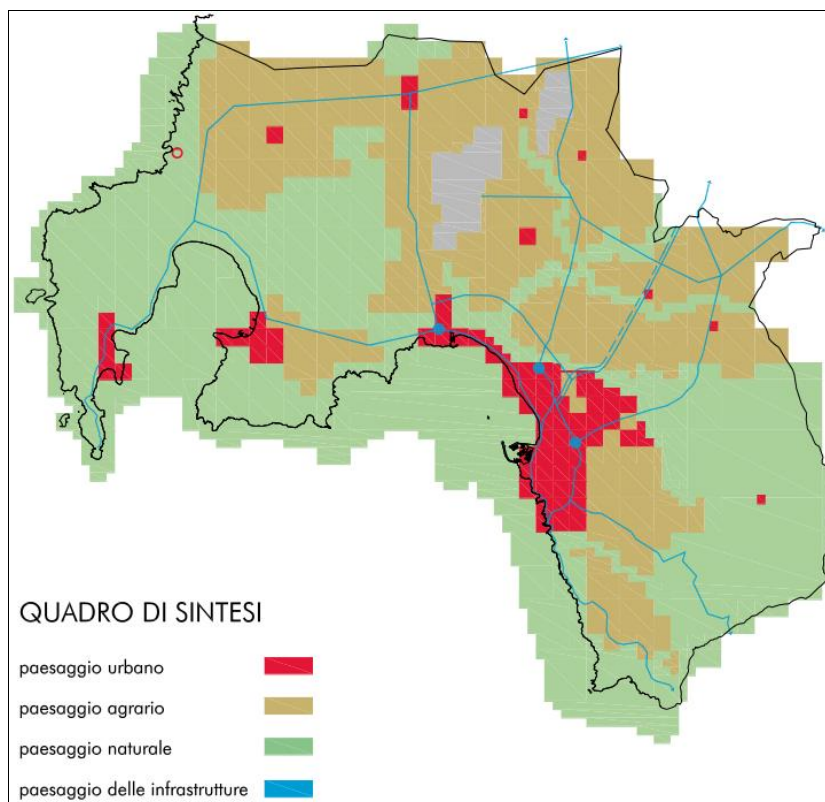


Figura-3 Stralcio della Tavola Paesaggi e Unità di Paesaggio del PUC Alghero

## 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:

### LOTTO 1

- 1) Superfici da espropriare: **335.957 mq;**
- 2) Superficie da asservire/convenzionare: **60.777 mq;**
- 3) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: **73.210 mq;**

### LOTTO 4

- 1) Superfici da espropriare: **55.251 mq;**
- 2) Superficie da asservire/convenzionare: **105.911 mq;**
- 3) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: **244.259 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.

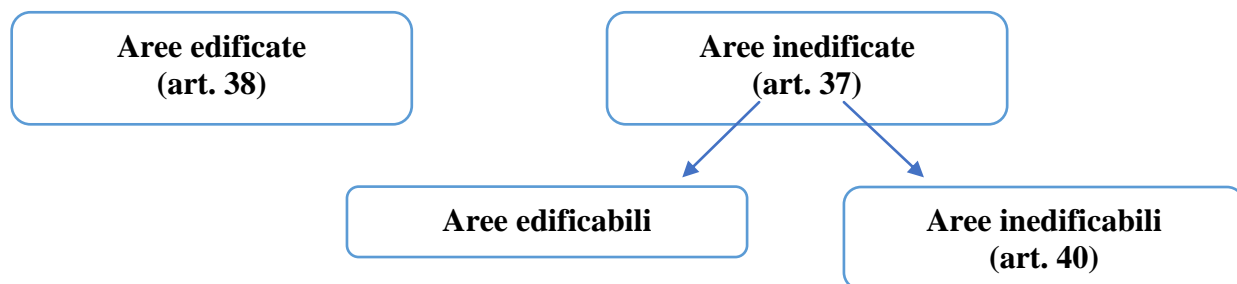
All'art 4 il CDS definisce centro abitato: Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati 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.

La strada prevista in progetto è del tipo B. Per tale classificazione di strada le distanze della fascia di rispetto sono 40 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 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;

I 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 ricorre 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:

- 1) Area Fabbricati Demoliti;
- 2) Ente Urbano;
- 3) Ferrovia SP;
- 4) Frutteto;
- 5) Incolto Sterile;
- 6) Orto od orto irriguo;
- 7) Pascolo;
- 8) Pascolo arboreo;
- 9) Seminativo o Seminativo Irriguo;
- 10) Uliveto;
- 11) Vigneto;g

### **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 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:

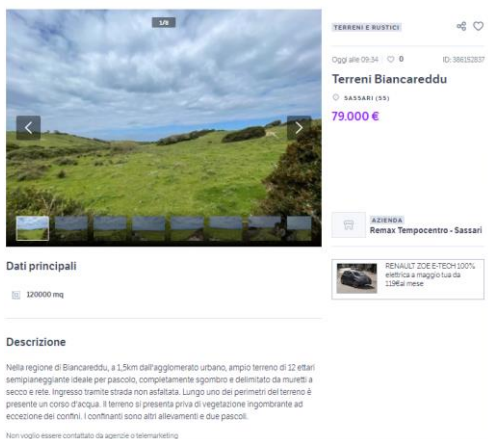
Motori di ricerca visualizzati:

- |  |                  |
|--|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> entietribunali.it  | nessun risultato |
| <input checked="" type="checkbox"/> astegiudiziarie.it |                  |

Regione Bancali, S.P. Sassari-Argenteria, Sassari (SS)	-	LIBERO
VANI	METRI QUADRI 32000	CERTIFICAZIONE ENERGETICA -
DATI CATASTALI Foglio:61, Particella:683 Foglio:61, Particella:684 Foglio:61, Particella:685		

Dati relativi alla Vendita		
DATA E ORA VENDITA 30/04/2021 ore 10:00	TIPO VENDITA competitiva	MODALITÀ VENDITA Presso il venditore
LUOGO DELLA VENDITA Via Enrico Costa 62 - Sassari 07100	PRESENTAZIONE DOMANDA Sassari-Via Enrico Costa 62-07100	TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE 29/04/2021 ore 18:00
PREZZO BASE € 41.068,00	OFFERTA MINIMA € 30.801,00	RIALZO MINIMO € 2.054,00

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



**TERRENI E RUSTICI**

Oggi alle 09:34 | ID: 386152037

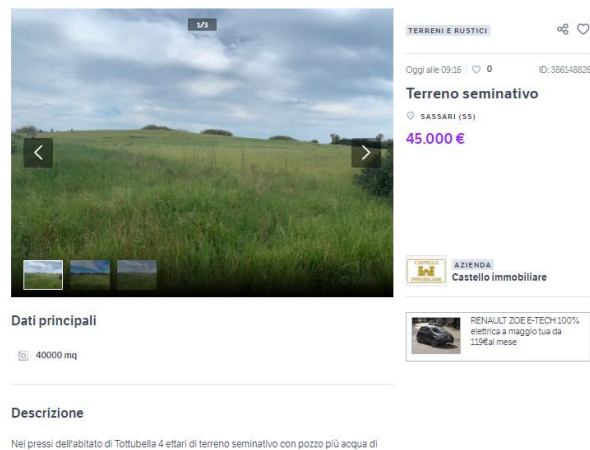
**Terreni Biancareddu**  
SASSARI (SS)  
**79.000 €**

**AZIENDA**  
Remax Tempocentro - Sassari

**Dati principali**  
120000 mq

**Descrizione**  
Nella regione di Biancareddu, a 1,5km dall'agglomerato urbano, ampio terreno di 12 ettari semipianeggiante ideale per pascolo, completamente sgombro e delimitato da muretti a secco e rete. Ingresso tramite strada non asfaltata. Lungo uno dei perimetri del terreno è presente un corso d'acqua. Il terreno si presenta privo di vegetazione ingombrante ad eccezione dei confini. I confinari sono altri allevamenti e due pascoli.

Non voglio essere contattato da agenzie o telemarketing



**TERRENI E RUSTICI**

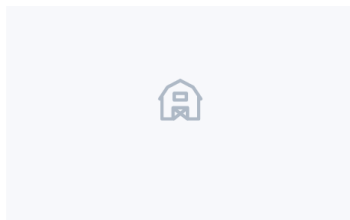
Oggi alle 09:36 | ID: 386148826

**Terreno seminativo**  
SASSARI (SS)  
**45.000 €**

**AZIENDA**  
Castello immobiliare

**Dati principali**  
40000 mq

**Descrizione**  
Nei pressi dell'abitato di Totubella 4 ettari di terreno seminativo con pozzo più acqua di



9 mag alle 20:40 | 4 | ID: 385925937

**Agropastorale**

ALGHERO (SS)

**18.000 €**

5 salvatore

---

**Dati principali**

10000 mq

---

**Descrizione**

terreno con 10,000 metri quadri situato in vicinanza Aereoparto Alghero rivolgersi a questo numero 331227912 Salvatore euro 18,000

Non voglio essere contattato da agenzie o telemarketing

**Caratteristiche**

Superficie 10000 mq



TERRENI E RUSTICI

5 mag alle 19:04 | 0 | ID: 263504371

**Santa Maria La Palma**

ALGHERO (SS)

**37.000 €**

AZIENDA egid



**Dati principali**

20000 mq

---

**Descrizione**

ALGHERO vendiamo un terreno agricolo irriguo seminativo di 2 ettari a 700 metri di distanza dalla borgata di Santa Maria La Palma e con ingresso direttamente dalla strada provinciale.

Lasciare un recapito telefonico per ulteriori informazioni



4 mag alle 01:45 | 4 | ID: 385066987

**Tenuta 14,5 ettari Palmadula - Argentiera**

SASSARI (SS)

**130.000 €**

AZIENDA TIZIANO SATTA REAL ESTAT...

**Dati principali**

145000 mq

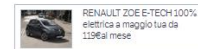
---

**Descrizione**

DIMORE ITALIANE INVESTIMENTI IMMOBILIARI VENDE Palmadula, in posizione strategica per il raggiungimento delle spiagge dell' Argentiera, a metà strada tra Sassari e Alghero, interessante terreno pianeggiante completamente irriguo e pronto per essere seminato . Ideale per azienda agricola e attività connesse al turismo rurale. Energia elettrica a bordo lotto. Possibilità acquisto altro terreno adiacente comprensivo di fabbricati a destinazione residenziale e agricola, per un totale di 37 ettari.

Immobile non soggetto a certificazione energetica

Inviando la Gentile Clientela, preventivamente alla visita, a contattare l' Agenzia DIMORE ITALIANE INVESTIMENTI IMMOBILIARI, lasciando il vostro recapito (nominativo e numero di telefono). Un nostro operatore vi riconfirmerà la prima possibile per la verifica della disponibilità del prodotto e della sua precisa corrispondenza alla descrizione dell'annuncio. La visione degli immobili verrà effettuata previo sottoscrizione del rapporto di visita ed autorizzazione al trattamento dei dati personali. Il presente annuncio non costituisce elemento contrattuale.



idealista.it



**Premium**

**Terreno in località Località tottubella, s.n.c, Borgate Costiere-Nurra, S...**

**20.000 €**

13.500 m2 Non edificabile

3388235027 Contatta

Salva





Terreno in strada Provinciale 18, s.n.c, Borgate Costi...

**70.000 €**

70.000 m2 Non edificabile

Loc Saccheddu ad 1,200 Km dalla borgata vendesi terreno seminativo prevalentemente pianeggiante con confini delimitati da muri a se...

☎ 0799655216 [Contatta](#)

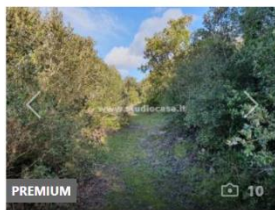


[Salva](#)

casa.it

nessun risultato

immobiliare.it



**Terreno agricolo PALMADULA, Palmadula - Argentiera, Sassari**

€ 260.000 **250.000 m<sup>2</sup>**  
superficie

**Studio Casa propone Terreno Agricolo a Sassari**

Palmadula ( ss ) terreno agricolo pianeggiante e collinare di Ha 25, di cui 9 Ha circa seminativi, magazzino, pozzo a sonda, energia elettrica



[CONTATTA](#)



**Terreno agricolo palmadula, Palmadula - Argentiera, Sassari**

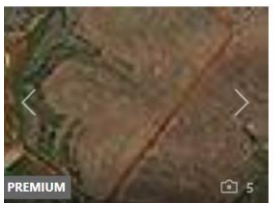
€ 180.000 **150.000 m<sup>2</sup>**  
superficie

**Studio Casa propone Terreno Agricolo a Sassari**

Località Palmadula ( ss ) terreno agricolo di Ha 15, collinare, totalmente boschivo e macchia mediterranea, fronte strada asfaltata, adatto diverse colture e Investimenti Officiali



[CONTATTA](#)



**Terreno non edificabile, Sassari**

€ 200.000 **140.000 m<sup>2</sup>**  
superficie

**Dopo bancali terreno 14 ha consorzio bonifica**

2 km dopo bancali, interessante terreno di 14 ettari confinate con un rio, e con all'interno rubinetti dell'acqua consorzio - possibilita di vendita frazionata o di acquisto terreni nelle vicinanze e di...



[CONTATTA](#)



Kijiji.it

nessun risultato

caasa.it

nessun risultato

vivastreet.it



**Loc. Totubella terreno agricolo Ha 5 !!!**

50000 m<sup>2</sup> • Agenzia • Sassari e provincia

**60.000€**

Localita' Totubella ( ss ) terreno agricolo pianeggiante di Ha 5 di cui Mq 35.000 seminativo e Mq 15.000 pascolo e macchia mediterranea, servito di irrigazione della Nurra, € 60.000 !!! A.G. Immobili...

casali e terre Sassari e provincia | Sassari

Dall'esame dei dati, il valore massimo che si può riscontrare, non supera i 2,00 € a metro quadrato mentre quello medio è decisamente inferiore.

Precisato quanto sopra, si sono ricercate le valutazioni delle aree agricole del Comune di Sassari tra quelle presenti nelle tabelle di stima di EXEO per l'anno 2019 e confrontate con quelle delle tabelle dei valori INEA e CRA per le colline e pianure in Sardegna dell'anno 2016 ed ancora con quelle dell'annuario dell'agricoltura italiana 2014 per l'anno 2015.

Le tabelle descritte riportano le seguenti casistiche:

Codice Regione	Denominazione regione	Codice Provincia	Denominazione provincia	Codice regione agraria	Denominazione regione agraria	Codice comune	Denominazione comune
20	Sardegna	90	Sassari	9013	PIANURA DI SASSARI	90064	Sassari
Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superfici e (ettari)
SARDEGNA	SASSARI	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	8,4	6,8	18,2	9.624
SARDEGNA	SASSARI	- Collina lit.	Prati permanenti e pascoli	4,0	2,7	5,1	34.967
SARDEGNA	SASSARI	- Collina lit.	Frutteti e agrumeti	16,1	11,7	17,3	1.588
SARDEGNA	SASSARI	- Collina lit.	Oliveti	12,8	11,3	14,3	1.040
SARDEGNA	SASSARI	- Collina lit.	Vigneti	12,5	7,8	17,1	746

Segue Tab. A14 - *Quotazioni dei terreni per tipi di azienda e per qualità di coltura - 2014*

	(migliaia di euro per ettaro)	
	Quotazioni	
	minime	massime
<b>SARDEGNA</b>		
Seminativi irrigui nel Sarcidano (CA e OR)	8	12
Seminativi irrigui nelle Baronie (NU)	8	12
Seminativi irrigui adibiti a risaia nella zona di Oristano	20	25
Seminativi irrigui orticoli e maidicoli nell'oristanese	22	28
Seminativi irrigui orticoli nel basso Campidano	22	29
Seminativi pianeggianti in buona parte irrigui nel Logudoro (SS e OT)	10	14
Seminativi in minima parte irrigui adibiti a pascolo nella zona del Mejlogu (SS)	7	9
Seminativi asciutti adibiti a pascolo e foraggere nelle colline della Planargia (OR)	7	11
Seminativi asciutti cerealicolo-zootecnici nella Marmilla e nel Medio Campidano	8	11
Seminativi pianeggianti, seminabili e utilizzati per il pascolo nell'iglesiente (CI)	6	10
Pascoli in parte seminabili dell'altopiano di Campeda (NU)	5	8
Pascoli naturali della Gallura (OT)	3	4
Pascoli nel Goceano, nel Logudoro e nel sassarese	5	6
Pascoli nel Sarcidano (CA e OR)	4	5
Incolti produttivi adibiti a pascolo nel Montiferro (OR)	4	6
Incolti produttivi adibiti a pascolo nelle Barbagie (NU)	2	3
Agrumeti del Campidano e delle collinee Iltorane di Capo Ferrato (CA)	38	45
Oliveti nella zona della Trexenta e del Parteolla (CA)	14	22
Vigneti Doc nella zona del Cannonau dell'Ogliastra (OG)	11	14
Vigneti Doc nella zona del Parteolla (CA)	24	31
Vigneti Doc nella zona del Vermentino di Gallura (OT)	18	30
Azienda agro-zootecnica in parte irrigua nella Nurra di Sassari	13	17

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 rurali appartenenti ai miglioramenti fondiari.

**SASSARI**

Abitanti: 130.665  
 Superficie: kmq 546,08  
 Altitudine: m 225  
 Classificazione climatica:  
 zona C, 1.185 GG



Città rivierasca ha un'economia di tipo agricolo e industriale.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I452A	8.000	14.000
Seminativo irriguo	I452A	19.000	32.000
Orto	I452A	17.000	28.000
Orto irriguo	I452A	24.000	40.000
Frutteto	I452C	22.000	36.000
Vigneto	I452D	17.000	30.000
Vigneto D.O.C. IGP	I452D	30.000	53.000
Uliveto	I452E	14.000	30.000
Pascolo	I452B	3.100	6.000
Bosco alto fusto	I452F	3.400	9.000
Bosco misto	I452M	2.000	7.500
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I452A	26.000	44.000
Agrumeto	I452G	21.000	42.000
Incolto sterile	I452H	800	1.500

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.

## 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%;
- 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

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 1.900,00 €/mq per immobili ad uso residenziale ricadenti in Zona D2.

Questo valore è stato adeguato in primo luogo in base alla stima del valore venale effettuata dal tecnico e riparametrato 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) 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 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

### LOTTO 1

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **9.684.571,26 €** arrotondati a **9.700.000,00** suddiviso nelle seguenti voci:

	<b>INDENNITA' ESPROPRIO</b>	<b>916.208,50 €</b>
	<b>INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO</b>	<b>238.106,34 €</b>
	<b>INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO</b>	<b>75.049,15 €</b>
	<b>INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO</b>	<b>404.277,27</b>
	<b>FABBRICATI</b>	<b>3.476.618,00 €</b>
<b>AREE AGRICOLE</b>	<b>INDENNITA' PER CONVENZIONI ONEROSE</b>	<b>600.000,00 €</b>



	INDENNITA' PER DEPREZZAMENTI EX ART. 33 A PARTI RESIDUE	874.312,00 €
	INDENNITA' PER REVISIONE ESTIMI OMI DEI FABBRICATI	1.300.000,00 €
	INDENNITA' PER ACQUISIZIONE RELIQUATI	400.000,00 €
	INDENNITA' PER SOPRASSUOLO	1.400.000,00 €
	INDENNITA' COMPLESSIVA	9.684.571,26 €
	TOTALE ESPROPRI	9.700.000,00 €

#### LOTTO 4

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **902.619,00 €** arrotondati ad **900.000,00 €** suddiviso nelle seguenti voci:

	INDENNITA' ESPROPRIO	€ 381.746,80 €
	INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO	€ 173.995,93 €
	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	€ 176.900,92 €
	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	€ 159.061,17 €
	FABBRICATI	-
	INDENNITA' PER DEPREZZAMENTI EX ART. 33 A PARTI RESIDUE	302.619,00 €
	INDENNITA' PER ACQUISIZIONE RELIQUATI	150.000,00 €
	INDENNITA' PER SOPRASSUOLO	450.000,00 €
AREE AGRICOLE	INDENNITA' COMPLESSIVA	902.619,00 €
	TOTALE ESPROPRI	900.000,00 €

## 7. ALLEGATI

### 7.1 DOCUMENTAZIONE SCHEDE FABBRICATI

Destinazione prevalente: <b>RUDERE</b>	Identificativo:
Comune: <b>ALGHERO</b> Indirizzo: STRADA VICINALE PUNTA MORO	<b>83</b>
Foglio: 54    Particella: 104	



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

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

#### 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**  
 Edificio non presente negli elenchi catastali

Identificativo:

**110**

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
SERRA AGRICOLA	370,00	1,00	370,00
<b>Totale</b>	<b>370,00</b>		<b>370,00</b>

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie	Valore unitario/Mq	Coefficiente	Valore % area	Valore Totale
------------	--------------------	--------------	---------------	---------------



commerciale		Vetustà	scoperta	
370,00	€ 100,00	1,00	0	€ 37.000,00

**RILIEVO FOTOGRAFICO**





Destinazione prevalente: CIVILE ABITAZIONE

Comune: ALGHERO Indirizzo: VIA VICINALE PUNTA MORO

Foglio: 57 Particella: 872

Identificativo:

40

### 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
<b>Totale</b>	<b>240,00</b>		<b>240,00</b>

### 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

Foglio: 57 Particella: 572

Identificativo:

45

### 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
<b>Totale</b>	<b>400,00</b>		<b>400,00</b>

### 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

Foglio: 55 Particella: 949

Identificativo:

77

### 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
<b>Totale</b>	<b>150,00</b>		<b>75,00</b>

### 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**  
 Edificio non presente negli elenchi catastali

Identificativo:

**107**



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
<b>Totale</b>	<b>200,00</b>		<b>200,00</b>

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

Edificio non presente negli elenchi catastali

Identificativo:

108

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
<b>Totale</b>	<b>700,00</b>		<b>700,00</b>



### 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**  
 Edificio non presente negli elenchi catastali

Identificativo:

**109**

**STRALCIO ORTOFOTO (Google)**



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

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

**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

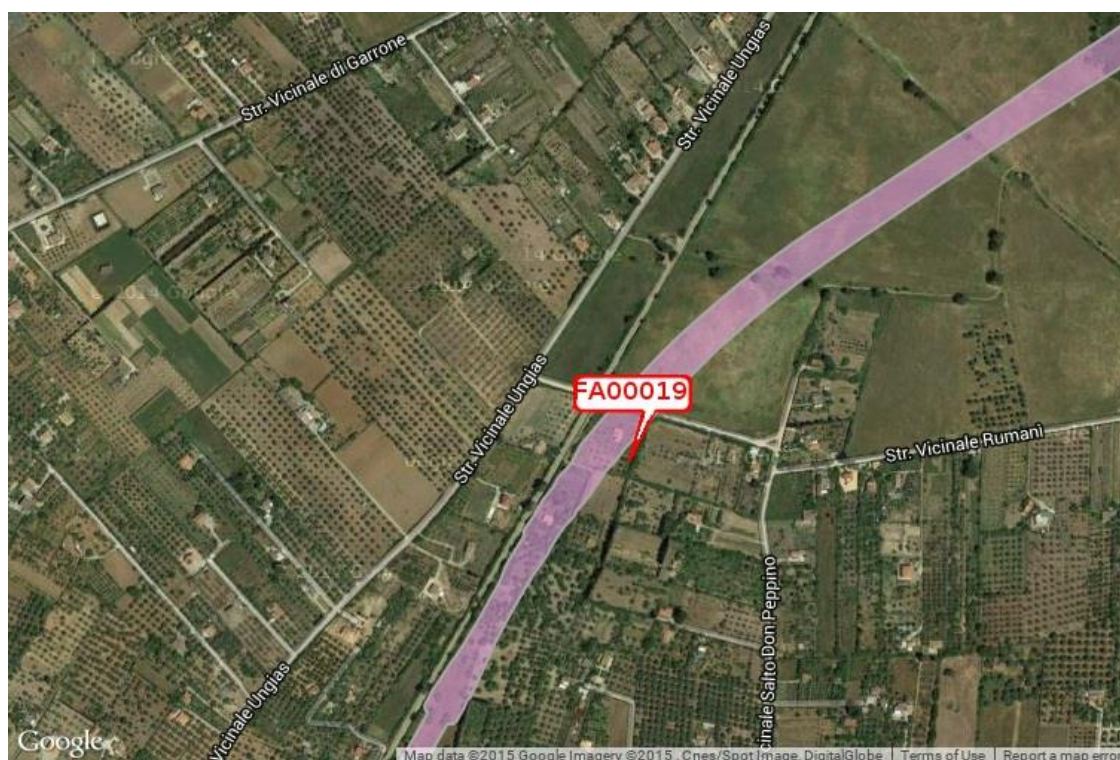
Comune: ALGHERO Indirizzo: VICINALE SALTO DON PEPPINO

Foglio: 54 Particella: 518

Identificativo:

86

### 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
<b>Totale</b>	<b>695,00</b>		<b>245,00</b>

### 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  
 Foglio: 54 Particella: 519

Identificativo:  
 81



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
<b>Totale</b>	<b>1.600,00</b>		<b>175,00</b>

**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: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Poneddu Puntet  
Foglio: **57** Particella: **393**

Identificativo:

**42**





Tipologia edilizia: <b>ABITAZIONE</b>	Altezza fuori terra: mt. <b>3</b>
Struttura: <b>MURATURA</b>	Piani fuori terra: <b>1</b>
Stato: <b>BUONO</b>	Piani entro terra: <b>1</b>

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	77	1.00	77.00
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	77	1.00	77.00
<b>Totale</b>	<b>154</b>		<b>154</b>

#### CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
154.00	€ 2200	1.00	0	€ 338800

RILIEVO FOTOGRAFICO



Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Poneddu Puntet  
Foglio: **60** Particella: **407**

Identificativo:

**34**



**STRALCIO ORTOFOTO (Google)**


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

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	175	1.00	175
ABITAZIONE PIANO PRIMO	75	1.00	75
<b>Totale</b>	<b>250</b>		<b>250</b>

**CALCOLO VALORE IMMOBILE**

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
250.00	€ 1200	1.00	0	€ 300000

RILIEVO FOTOGRAFICO



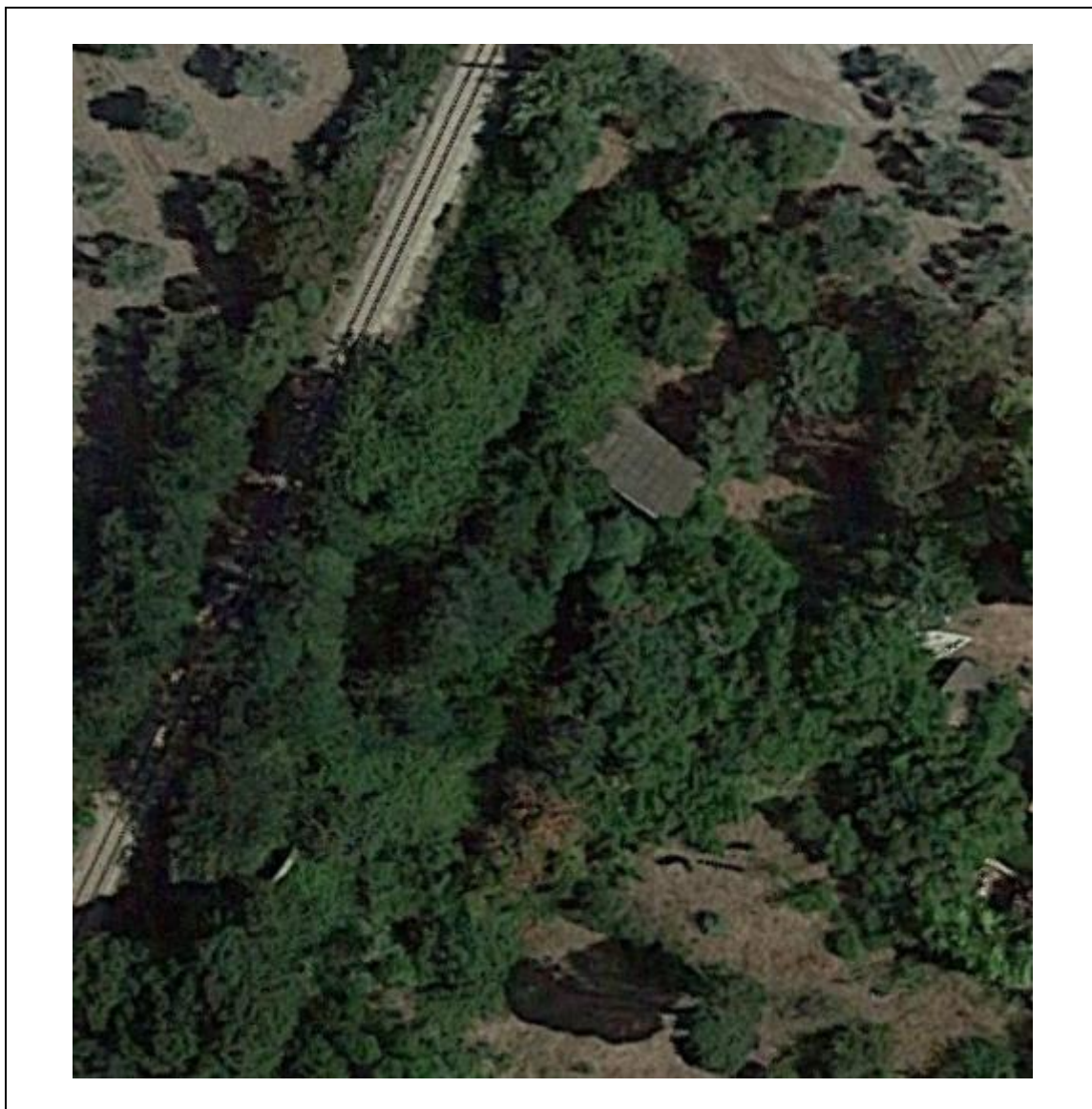
Destinazione prevalente: **CIVILE ABITAZIONE**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Ungias  
Foglio: **56** Particella: **620, 623**

Identificativo:

**54**

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: <b>MAGAZZINI</b>	Altezza fuori terra: mt. <b>3</b>
Struttura: <b>MURATURA</b>	Piani fuori terra: <b>1</b>
Stato: <b>VETUSTO</b>	Piani entro terra: <b>0</b>

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
MAGAZZINO p.lla 620	41	0.3	12.3
MAGAZZINO p.lla 623	10	0.3	3
<b>Totale</b>	<b>51</b>		<b>250</b>

#### CALCOLO VALORE IMMOBILE

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



12.3	€ 1200	0.6	0	8865
3	€ 1200	0.6	0	2160

Destinazione prevalente: CIVILE ABITAZIONE

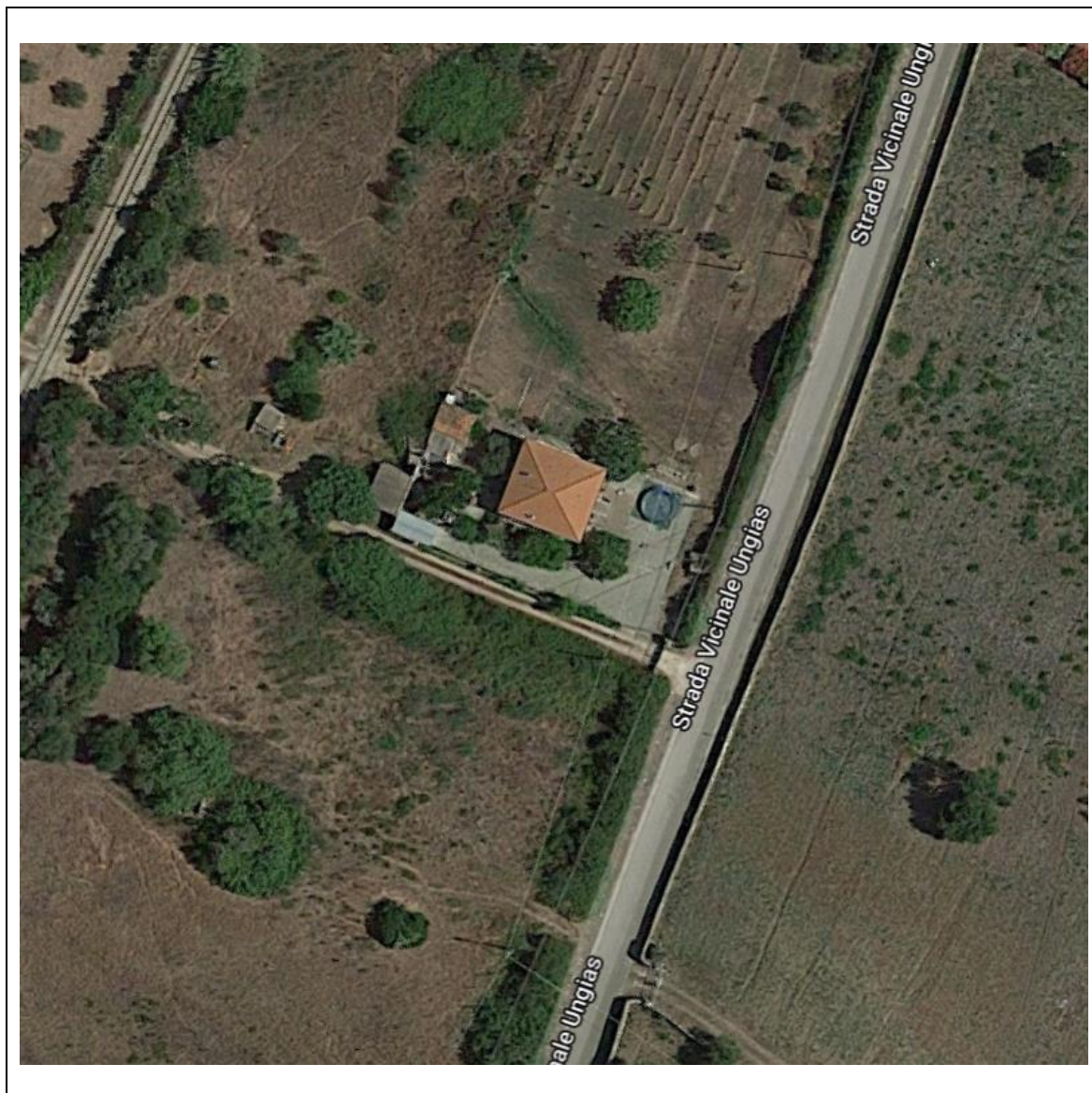
Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Ungias

Foglio: **54** Particelle: **418, 615, 670**

Identificativo:

**55**

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: <b>ABITAZIONE</b>	Altezza fuori terra: <b>mt. 5</b>
Struttura: <b>MURATURA</b>	Piani fuori terra: <b>1</b>
Stato: <b>NORMALE</b>	Piani entro terra: <b>1</b>

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	80	1.00	80
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	80	1.00	80
PERTINENZA p.lla 418	27	0.8	21.6
PERTINENZA p.lla 670	22	0.8	17.6

Totale	209	199.2
--------	-----	-------

### CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
160,00	€ 1900	1.00	0	€ 304000
21,6	€ 1200	1.00	0	€ 25920
17,6	€ 1200	1.00	0	€ 21120

### RILIEVO FOTOGRAFICO









Destinazione prevalente: RUDERE

Comune: ALGHERO Indirizzo: St. Vicinale Ungias

Foglio: 56 Particelle: 522

Identificativo:

57

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: ABITAZIONE	Altezza fuori terra: mt. 4
Struttura: MURATURA	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	86	0.25	21.5
<b>Totale</b>	<b>86</b>		<b>21.5</b>

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
21.5	€ 1200	0.8	0	€ 20640

## RILIEVO FOTOGRAFICO

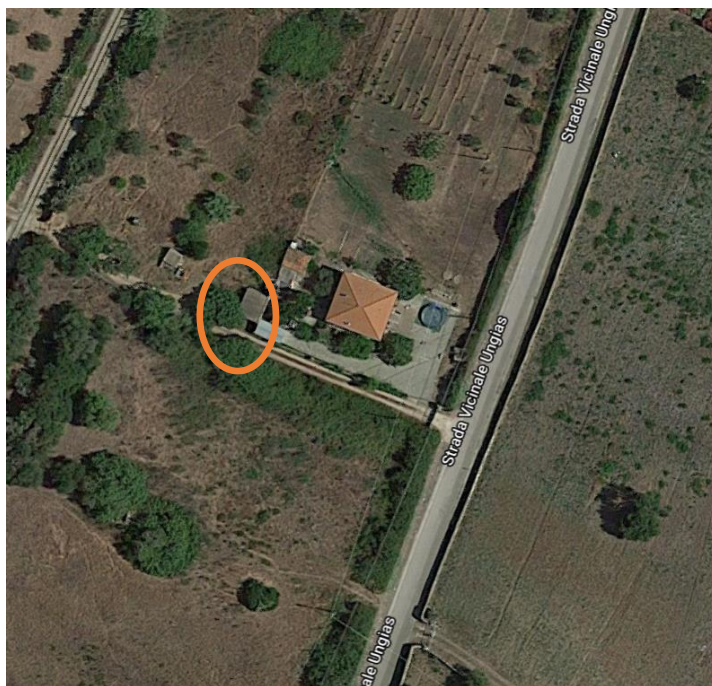


Destinazione prevalente: **MAGAZZINO**

 Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Ungias

 Foglio: **56** Particelle: **404**

Identificativo:

**58**
**STRALCIO ORTOFOTO (Google)**


Tipologia edilizia: <b>ABITAZIONE</b>	Altezza fuori terra: mt. 3
Struttura: <b>MURATURA</b>	Piani fuori terra: <b>1</b>
Stato: <b>NORMALE</b>	Piani entro terra:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	21	0.3	6.3
<b>Totale</b>	<b>21</b>		<b>6.3</b>

**CALCOLO VALORE IMMOBILE**

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
6.3	€ 1200	0.8	0	<b>€ 6048</b>



Destinazione prevalente: CABINA ENEL  
 Comune: ALGHERO Indirizzo: St. Vicinale di Garrone  
 Foglio: 52 Particelle: 56

Identificativo:  
 92

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: CABINA ENEL	Altezza fuori terra: mt. 8
Struttura: C.A.	Piani fuori terra: 1
Stato: NORMALE	Piani entro terra:

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
49	€ 1400	1.0	0	€ 68600



Destinazione prevalente: **AGRITURISMO**

Comune: **ALGHERO** Indirizzo: St. Vicinale Ungias

Foglio: **56** Particelle: **450**

Identificativo:

**95**

STRALCIO ORTOFOTO (Google)



Tipologia edilizia: <b>ABITAZIONE</b>	Altezza fuori terra: mt. <b>4</b>
Struttura: <b>MURATURA</b>	Piani fuori terra: <b>1</b>
Stato: <b>NORMALE</b>	Piani entro terra: <b>1</b>

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di Destinazione	Superficie Commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	231	1.00	231
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	231	1.00	231
<b>Totale</b>	<b>462</b>		<b>462</b>

### CALCOLO VALORE IMMOBILE

Superficie commerciale	Valore unitario/Mq	Coefficiente Vetustà	Valore % area scoperta	Valore Totale
462	€ 1900	1.00	0	<b>€ 877800</b>

### RILIEVO FOTOGRAFICO











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			REGIONE AGRARIA N°:		
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia
AGRUMETO	24959,00	SI	SI			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4244,00	SI				
BOSCO MISTO	4068,00	SI				
FRUTTETO	19745,00	SI				
INCOLTO PRODUTTIVO	1952,00	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				

REGIONE AGRARIA N°: 13  
PIANURA DI SASSARI  
Comuni di: ALGHERO, OLMEDO, PORTO TORRES, SASSARI, SORSO, TISSI, URI, USINI, STINTINO

### 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'immobile