

**S.S. n.128 "Centrale Sarda"**

Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì  
1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700

**PROGETTO DEFINITIVO**

COD. CA356

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

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

*Dott. Ing. Francesco Nicchiarelli (Ord. Ing. Prov. Roma 14711)*

**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 15138)*

**RESPONSABILE SIA:**

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

**VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

*Dott. Ing. Edoardo Quattrone*

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

*MANDATARIA:*



*MANDANTI:*



**ESPROPRI**

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO		NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG. ANNO	CA356_T00ES00ESP01_A			
DPCA0356	D 21	CODICE ELAB.	T00ES00ESP01	A	VARIE
D					
C					
B					
A	EMISSIONE	NOV. 2021	A.CECCOTTI	M.A.CUCCARO	F. NICCHIARELLI
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

## Sommario

1.	Introduzione .....	2
2.	DESCRIZIONE DELLE AREE .....	2
2.1	Caratteristica e Consistenza .....	2
2.2	Mappe catastali .....	3
2.3	Georeferenziazione cartografica.....	3
2.4	Redazione del Piano Particellare d’esproprio.....	3
2.5	Inquadramento Territoriale ed Ambientale .....	4
2.6	Inquadramento Urbanistico .....	5
2.7	Le aree interessate dal procedimento espropriativo .....	10
2.8	Superfici da acquisire.....	11
2.9	Fasce di rispetto .....	11
3.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL’ INDENNITA’ DI ESPROPRIO .....	12
3.1	Premesse estimative. ....	12
3.2	Scelte del criterio di stima. ....	13
3.3	Individuazione delle zone omogenee.....	13
3.4	Ricerca dei comparabili .....	14
4.	CALCOLO DELL’ INDENNITA’ DI ESPROPRIO .....	22
4.1	Aree Agricole.....	22
4.2	Fabbricati di Civile Abitazione .....	23
4.3	Fabbricati.....	23
5	CALCOLO DELL’ INDENNITA’ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	24
6	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE .....	24
7	ALLEGATI .....	25
7.1	RUDERI NON ACCATASTATI DA DEMOLIRE.....	25
7.2	TABELLE VAM.....	28
7.3	QUOTAZIONI OMI .....	30

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

## 1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto le aree che verranno interessate dai lavori per la messa in sicurezza della S.S. 128 “Centrale Sarda” del Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700.

L’area di intervento si sviluppa tra il bivio del Comune di Monastir ed il bivio del Comune di Senorbì, interessando per brevi tratti stradali i comuni di Ussana, Samatzai, Pimentel, Barrali ed Ortacesus nella provincia di Cagliari.

L’intervento si sviluppa in aree agricole coltivate a Seminato, Seminato irriguo, Uliveto, Orto irriguo, 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

L’area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture a seminato, uliveto, pascolo cespugliato. 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.

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

- Comune di Monastir (F333) – fogli catastali n° 4, 8, 9, 27;
- Comune di Ussana (L512) – fogli catastali n° 1, 3, 4, 5, 7, 34;
- Comune di Samatzai (H739) – fogli catastali n° 20, 21, 24, 25;
- Comune di Pimentel (G669) – fogli catastali n° 13;

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- Comune di Barrali (A677) – fogli catastali n° 1, 2, 3, 4;
- Comune di Ortacesus (G133) – fogli catastali n° 17, 19;
- Comune di Senorbì (I615) - fogli catastali n° 8, 13.

## 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’extrapolazione 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

L'intervento realizza il secondo lotto dei lavori di adeguamento e messa in sicurezza della S.S. 128 “Centrale Sarda” che si sviluppa tra il bivio del Comune di Monastir ed il bivio del Comune di Senorbì, interessando per brevi tratti stradali i comuni di Ussana, Samatzai, Pimentel, Barrali ed Ortacesus.

Il tratto in progetto è quello compreso dal km 0+200 al km 16+700 si sviluppa principalmente in ambito extraurbano, attraversando terreni sede di seminativi non irrigui, sistemi colturali e particellari complessi, oliveti e boschi di latifoglie, ad eccezione dei tratti iniziali e finali che segnano rispettivamente l'uscita dal Comune di Monastir e l'ingresso nel Comune di Senorbì.

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	



Figura -1 Localizzazione del tracciato di progetto 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.

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

### Comune di Monastir

La zona D a carattere industriale, artigianale e commerciale identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli nonché le aree



<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i><b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b></i>	

interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali. In particolare, i terreni interessati si identificano nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D1 – Aree commerciali
- Sottozona D3 – Aree industriali
- Sottozona DCIA – Aree commerciali, industriali e artigianali

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

La Sottozona E1 identifica gli ambiti territoriali caratterizzati da una produzione agricola tipica e specializzata, in relazione alle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli. Tali aree interessano prevalentemente gli ambiti delle alluvioni recenti del Riu Mannu, caratterizzati dal sistema degli orti giardino e sistemi di frangiventatura a cipresso e latifoglie che costituisce un elemento di grande valore paesaggistico-ambientale e identitario del sistema territoriale. L'ambito E 1 è caratterizzato da paesaggi dell'orticoltura e della frutticoltura tipica e specializzata ed interessa una superficie di 852 ettari del territorio comunale, corrispondente al 27% del territorio comunale ed al 39% del territorio agricolo produttivo.

La Sottozona E2 individua le aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Interessa prevalentemente gli ambiti delle alluvioni antiche del Riu Mannu, a nord del territorio comunale, ed due settori in località Sa Gora de Arriali e di in località Su Fraigu/Basigna. L'ambito agricolo, caratterizzato da paesaggi dell'agricoltura di pianura, interessa una superficie di circa 1.205 ettari, corrispondente al 38% del territorio comunale ed al 55% del territorio agricolo produttivo.

La Sottozona E5 interessa il sistema delle colture poste sui versanti collinari di Pedrera - Monte Zara, che per i caratteri geopedologici ed agronomici dei suoli, risultano marginali per l'attività agricola.

### Comune di Ussana

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

La Sottozona E1 Comprende aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, di aziende in produzione, comprese quelle atte ad accogliere insediamenti di tipo agro-

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i><b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b></i>	

industriale, quali: distillerie di essenze vegetali coltivate in loco, polveriere e simili, difficilmente allocabili in zone omogenee di tipo “D”.

La Sottosezione E2 comprende aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni.

La Sottosezione E3 Comprende aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo- produttivi di carattere individuale. Nelle zone facilmente accessibili dagli abitati è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, ma nel tempo libero e per autoconsumo (agricoltura peri-urbana).

La Sottozona E5 Comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

### Comune di Samatzai

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

La Sottozona E1 è rappresentata da una ridotta area del bacino del Rio Mannu, oggi adibita a colture

viticole specializzate.

La Sottosezione E2 è suddivisa nelle seguenti subzone:

- la Subzona E2a è rappresentata da terreni ricadenti nei comprensori irrigui di Senorbi Sud e Ussana, a destinazioni preferenziali agricole specializzate.
- la Subzona E2b è rappresentata da terreni non irrigui a buona capacità agricola.
- La Subzona E2c è rappresentata da terreni con minore capacità agricola con destinazione preferenziale ad attività di trasformazione dei prodotti agro-pastorali.
- La Subzona E2d è rappresentata da terreni compresi tra la circonvallazione e l'abitato, con buone capacità agricole.

La Sottozona E5 è rappresentata da aree marginali per l'agricoltura avendo basso rendimento agrario.

### Comune di Barrali

ART. 10 - ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE ARTIGIANALE E MERCANTILE



<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i><b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b></i>	

Nelle zone D è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.

Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona omogenea o una superficie di almeno 2 ha purché preventivamente venga predisposto ed approvato uno studio urbanistico dell'intera zona.

La destinazione di questa zona è riservata specificatamente agli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, nonché i depositi commerciali e simili.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione ad eccezione di quelli necessari ad accogliere il personale di custodia ed il proprio nucleo familiare, nella misura massima, per lotto, di un alloggio la cui superficie utile non ecceda 110 mq.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere una dotazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari al 10% dell'intera superficie interessata al Piano attuativo. Qualora siano previsti depositi commerciali dovrà essere prevista, in aggiunta a quanto prescritto per gli spazi pubblici, una dotazione integrativa di spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Detti spazi a parcheggio dovranno per almeno il 50% essere esterni alla recinzione del lotto.

Nelle zone D l'indicazione del PUC può attuarsi mediante formazione di un piano particolareggiato (PIP) ai sensi dell'art. 27 L. 22 ottobre 1971 n. 865.

Valgono le seguenti norme:

- 1) La densità territoriale massima, definita in mq di soletta lorda per ogni metro quadrato di superficie edificabile (superficie complessiva del P.d.L. meno aree per spazi pubblici e viabilità) è di 0,5 mq/mq.
- 2) La superficie dei lotti, la densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti ed i rapporti di copertura, saranno definiti dal piano di lottizzazione.
- 3) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt 8,00.
- 4) I distacchi minimi devono essere di mt 8 dal ciglio delle strade interne e di mt 5 dagli altri confini. Sono ammesse costruzioni in aderenza di confine.

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

5) Le recinzioni potranno avere altezza massima di mt 3,00 e dovranno essere a giorno sui fronti strada.

6) Le aree libere dovranno essere sistemate decorosamente e piantumate sui confini dei lotti.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

La Sottozona E1 è rappresentata da quelle aree caratterizzate da una potenzialità produttiva agricola tipica e specializzata o già utilizzata con tali caratteristiche.

La Sottosezione E2 è rappresentata da quelle aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

La Sottozona E3 è rappresentata da quelle aree che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.

La Sottosezione E5 è suddivisa nelle seguenti subzone:

- La Subzona E5a è rappresentata da quelle aree marginali per attività agricole nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- La Subzona E5b è rappresentata da aree marginali per l'attività agricola nelle quali si prevede una riconversione ad uso silvo-forestale produttiva o di tutela ambientale.

### Comune di Ortacesus

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

La Sottozona E1 è rappresentata da quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, cioè quelle colture praticate in particolari ambiti territoriali circoscrivibili sul piano geografico. Sono da considerare per esempio i vigneti D.O.C. (la cui produzione è circoscritta, per legge, a determinate zone), le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, ecc.

La Sottosezione E2 è rappresentata da quelle aree dove l'agricoltura assume primaria importanza, ma le colture praticate non soddisfano i requisiti per l'attribuzione alla sottozona E1.

La Sottozona E3 è rappresentata da quelle aree nelle quali si rinvencono produzioni agricole tipiche (vigneti), ma che l'elevata frammentazione e polverizzazione aziendale non consente l'attribuzione alla sottoclasse E1.

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

La Sottozona E4 è rappresentata da quelle aree agricole caratterizzate da un'elevata concentrazione insediativa, poste a ridosso delle cinte periurbane o conglobate in aggregati abitativi in cui prevalgono tipologie edilizie rurali, soprattutto di vecchio impianto. Nel territorio comunale nessuna area è stata attribuita a tale sottozona.

La Sottozona E5 è rappresentata da quelle aree non ricadenti nelle altre sottozone. Sono caratterizzate da scarsa produttività e da costi di eventuali miglioramenti eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali.

### Comune di Senorbì

Nel PUC non sono indicate le aree E Uso agricole.

## 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.;

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- 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: **498.863 mq;**
- 2) Superficie da asservire/convenzionare: **89.787 mq;**
- 3) Superficie da occupare temporaneamente non finalizzata all'esproprio: **190364 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

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i><b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b></i>	

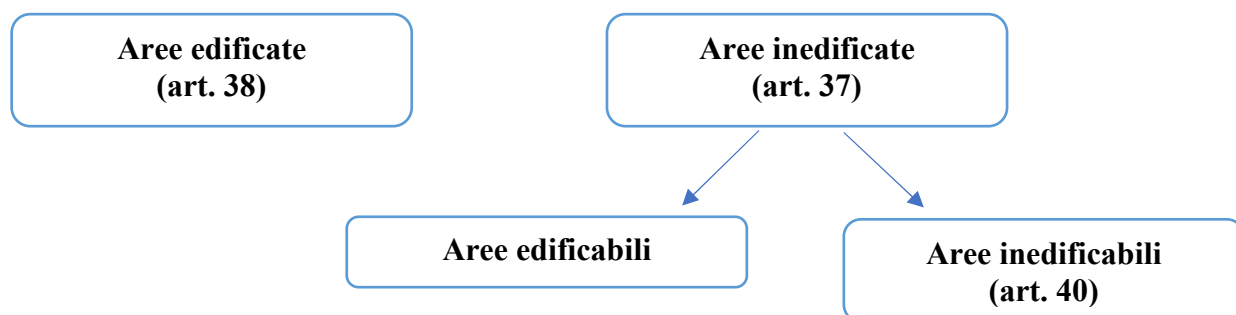
evidenziare come tale disposizione legislativa sia stata una delle più disattese da parte delle Amministrazioni Comunali.

La strada prevista in progetto è del tipo C. Per tale classificazione di strada 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 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.

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i><b>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</b></i>	

### 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;

Il 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
ORTO IRRIG
PASCOLO ARB
SEMIN IRRIG
VIGNETO
ULIVETO
PASC CESPUG
INCOLT STER
SEMIN ARBOR
ENTE URBANO
MANDORLETO

### 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.);



<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> GRUPPO FS ITALIANE
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- 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:

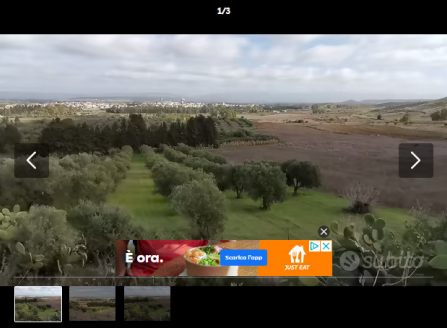

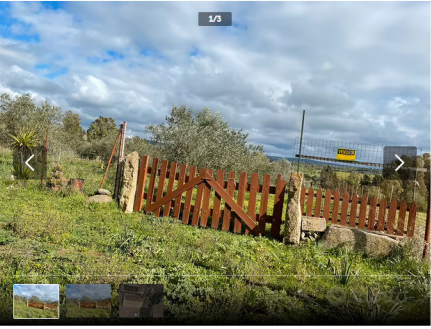
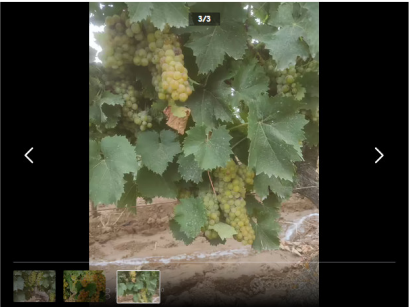
entitribunali.it                      nessun risultato

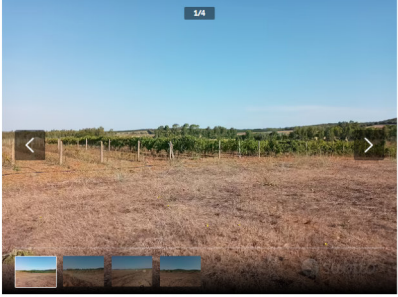

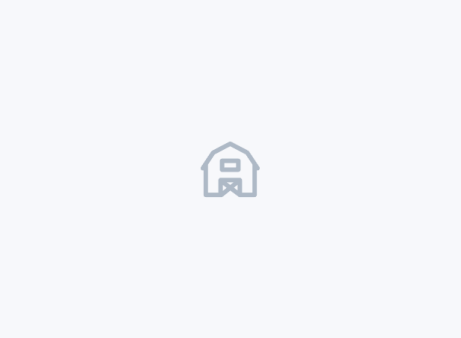
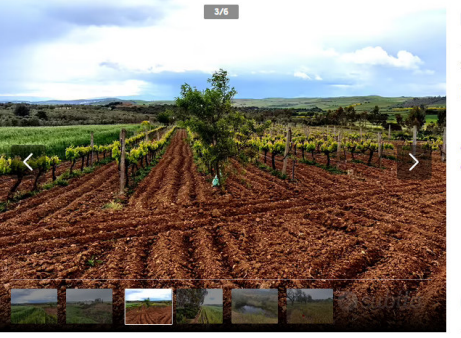
astegiudiziarie.it

TERRENO		
quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'azienda agricola costituita da tre lotti di terreno con sovrastanti fabbricati e manufatti ad uso agricolo, destinati a porcilaia, stalla e vaccheria		
INDIRIZZO	PIANO	DISPONIBILITÀ
Loc. Tistivillu, SS 128, Monastir (SU)	-	-
VANI	METRI QUADRI	CERTIFICAZIONE ENERGETICA
-	-	-
DATI CATASTALI		
-		
📄 Dati relativi alla Vendita		
DATA E ORA UDIENZA	TIPO DI VENDITA	MODALITÀ DI VENDITA
19/01/2022 ore 09:00	senza incanto	Asincrona telematica
LUOGO DELLA VENDITA	LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE	TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE
-	-	18/01/2022 ore 13:00
PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA
€ 156.442,64	€ 117.331,98	€ 8.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	DEPOSITO IN CONTO SPESE	
20.000,00	-	

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- ☒ astagiudiziaria.com                      nessun risultato
- ☒ asteannunci.it                              nessun risultato
- ☒ astalegale.net                              nessun risultato
- ☒ portaleaste.com                            nessun risultato
- ☒ tribunale.cagliari.it                      richiama astagiudiziaria.it
- ☒ subito.it

<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; font-size: 0.8em;"> <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>4 gen alle 16:32   1</p> <p><b>Uliveto</b></p> <p>MONASTIR (SU)</p> <p><b>25.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Marcello</b></p> <p>Nessuna recensione</p> </div> </div> <hr/> <p><b>Dati principali</b></p> <p>5000 mq</p> <hr/> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Vendesi uliveto circa 70 piante, in comune di monastir. Gli ulivi hanno circa 70 anni e sono in piena produzione.</p> </div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; font-size: 0.8em;"> <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>21 nov alle 17:05   9</p> <p><b>Terreno agrumeto</b></p> <p>MONASTIR (SU)</p> <p><b>16.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Gigi</b></p> <p>Nessuna recensione</p> </div> </div> <hr/> <p><b>Dati principali</b></p> <p>7000 mq</p> <hr/> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Monastir terreno agrumeto irriguo 7000 MQ , fronte strada SP7 .. VENDO no perditempo PREZZO POCO TRATABILE.</p> </div>
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; font-size: 0.8em;"> <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>4 gen alle 07:20   0</p> <p><b>Oliveto</b></p> <p>SENORBÌ (SU)</p> <p><b>18.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Raniero</b></p> <p>Nessuna recensione</p> </div> </div> <hr/> <p><b>Dati principali</b></p> <p>5000 mq</p> <hr/> <p><b>Descrizione</b></p> <p>LOC sa mitza de ghiani oliveto in produzione . Irrigato recintato ottimo investimento. Valuto permutate di qualsiasi genere . Immobili, auto, moto, autocarri ecc . Strada per Sant'Andrea Frius . Vicino al fiume.</p> </div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; font-size: 0.8em;"> <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>3 dic alle 17:33   2</p> <p><b>Vigneto moscatello</b></p> <p>USSANA (SU)</p> <p><b>30.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>la larghezza quante. ore il prezzo e trattabile</b></p> <p>Nessuna recensione</p> </div> </div> <hr/> <p><b>Dati principali</b></p> <p>11000 mq</p> <hr/> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Vendesi terreno di 11000 m di cui 10000 impiantato a moscatello più 1000m con varie piante da frutta .Inclusa casa di 40m da ristrutturare.prezzo 30000 non trattabile</p> </div>

 <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>15 nov alle 19:11   ID: 350261732</p> <p><b>Terreno Agricolo 3,5 ha</b></p> <p>USSANA (SU)</p> <p><b>60.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Pietro Garau</b> ★ Nessuna recensione</p> <p><b>Dati principali</b></p> <p>35000 mq</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Terreno Agricolo di ha 3,5 recintato vendo. Compreso di vigneto, uliveto, impianto di irrigazione. Pozzo e pompa sommersa inclusa. Prezzo trattabile</p>	 <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>13 nov alle 18:45   ID: 4</p> <p><b>Terreno agricolo</b></p> <p>USSANA (SU)</p> <p><b>18.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Luigi</b> 4.5 ★★★★★</p> <p><b>Dati principali</b></p> <p>15000 mq</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Vendesi terreno agricolo 15mila mq in agro di Ussana a ridosso della SS 128, una porzione di terreno e piantumato a eucalpti il terreno non irriguo ma con una piccola sonda si trova l'acqua in abbondanza prezzo 18.000,00 euro per informazioni contattare il numero</p>
 <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>12 gen alle 19:48   ID: 0</p> <p><b>Terreno agricolo</b></p> <p>PIMENTEL (SU)</p> <p><b>120.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Daniela</b> ★ Nessuna recensione</p> <p><b>Dati principali</b></p> <p>85000 mq</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Vendesi terreno agricolo di ettari 8,5 con due pozzi artesiani Prezzo €120000 Località Sciocco Pimentel</p>	 <p><b>TERRENI E RUSTICI</b></p> <p>10 gen alle 10:26   ID: 36</p> <p><b>Posseimento rurale</b></p> <p>PIMENTEL (SU)</p> <p><b>43.000 €</b></p> <p>Calcola la tua assicurazione casa</p> <p><b>Laura</b> ★ Nessuna recensione</p> <p><b>Dati principali</b></p> <p>43000 mq</p> <p><b>Descrizione</b></p> <p>Vendesi terreno agricolo con CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA sito nelle campagne di Pimentel in località "Sa piscina e su para" al confine con Ortacesus. Il terreno, al momento, contiene una vigna di ca 500 ceppi ed è dotato di impianto a goccia, (vitigni: Monica, Bovale, Semidano, Vermentino e uva da tavola), olivi (ca 40) e una vasta area messa a coltura di cereali (3 ettari ca). Sono presenti alberi di eucalpto e un'area lasciata alla sola crescita di macchia mediterranea.</p>

<b>S.S. 128 "Centrale Sarda"</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	



**Terreno in strada ussana, s.n.c, Monastir**

**45.000 €**

7.500 m2 Non edificabile

Vendesi terreno agricolo irriguo (consorzio di bonifica) + pozzo, di 7.500 mq, zona SS. n. 466 per Ussana, dista circa 400 metri dal cen...



[Contatta](#)



[Salva](#)



**Terreno in strada Statale 131 Carlo Felice, Mon...**

Da **40.950 €** ~~43.050 €~~ ↓ 5%

Asta giudiziaria ⌚ Data vendita 09/03/22

4 m2 Non edificabile

ASTA GIUDIZIARIA: Piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 4.090



[Contatta](#)



[Salva](#)



casa.it

nessun risultato

immobiliare.it



**Terreno agricolo Strada Statale Centrale Sarda, Monastir**

€ 74.000 | 20.000 m<sup>2</sup>  
superficie

Vendesi terreno di 20.000 mq totali di cui 7.000 mq con 110 piante di ulivo, 100 piante di frangivento e 13.000 mq di terreno libero. È completamente recintato, fornito di impianto di irrigazione con l'approvvigionamento fornito dall'ente comunale per gli ulivi e strada asfaltata. Visita guidata:...

[CONTATTA](#)  



**Terreno agricolo Strada Statale Centrale Sarda, Monastir**

€ 62.000 | 20.000 m<sup>2</sup>  
superficie

Vendesi terreno agricolo di 20.000 mq totali con 150 piante di eucalipto, piante di fico e la quota per piantare il vigneto su tutto il terreno. È completamente recintato, con impianto di irrigazione utilizzabile in due modalità differenti (sfruttando l'approvvigionamento fornito dall'ente comunale o...

[CONTATTA](#)  





### Terreno agricolo Sp7, Monastir

€ 17.500 8.000 m<sup>2</sup>  
superficie


Vendesi terreno agricolo di 8.000 mq di parzialmente libero con filare di olive. Il terreno è completamente recintato, dotato di sistema di irrigazione con approvvigionamento fornito dall'ente comunale e strada asfaltata. Visita guidata: Possibilità di visita guidata nel terreno tramite prenotazione al numero riportato nell'annuncio. Prezzo trattabile! Località: Monastir (CA) Superficie:...

[CONTATTA](#)  

Kijiji.it

nessun risultato

caasa.it

<p><b>Terreno agricolo piantumato e irriguo con capanno.</b> <b>16.000 €</b></p> <p>FOTO</p>  <p>15/11/2021 <span style="float: right;">★ Salva nei preferiti</span></p> <p><b>DETTAGLI</b></p> <p>Prezzo: <b>16.000 €</b>      Inserzionista: <b>Privato</b></p> <p>Metri quadri (m<sup>2</sup>): <b>400</b>      Tipo contratto: <b>Vendita</b></p> <p>Classe energetica: <b>G (Legge 90/2013)</b>      Comune: <b>Monastir</b></p> <p><b>DESCRIZIONE</b></p> <p>Terreno agricolo di 4000 mq, comune di Monastir, località Su Campu, arato e piantumato con vari alberi (ulivi, uva ecc.), irriguo, costeggiato da canale di irrigazione e attrezzato con impianto di irrigazione interno, predisposto per allaccio della corrente elettrica, con capanno per attrezzi magazzino ed altro. vendo a 20000 euro ovvero 5 euro al mq. Per contattarci tel. ...</p>	<p><b>Dettagli Immobile</b></p> <p><b>83.325 €</b> 630 Mq</p> <p>Rif: SU1246901</p> <p>Contratto: Vendita</p> <p>Tipologia: Terreno Agricolo</p> <p>Comune: Ortacesus</p> <p>Zona:</p> <p>Località: Località non indicata</p> <p>Indirizzo: Località "Bau Sa Mora"</p> <p>Prezzo: 83.325 €</p> <p>Nuova Costruzione: No</p> <p>Superficie: 630 Mq</p> <p>Condizioni: Non Disponibili</p> <p>Disponibilità: Non Disponibili</p> <p>Ascensore: No</p> <p><b>Classe energetica</b></p> <p>Classe energetica: ND</p> <p>EPgl (da fonti rinnovabili): 0.00</p> <p>EPgl (da fonti non rinnovabili): 0.00</p> <p><b>Descrizione dell'immobile</b></p> <p>ASTA GIUDIZIARIA:</p> <p>Lotto nr. 7</p> <p>Lotto n°7) In Comune di Ortacesus: proprietà superficiera per una quota pari all'intero dell'unità immobiliare costituita da terreno sito in località "Bau Sa Mora", della superficie catastale di 1.676 (milseicentosestantasei) metri quadrati, sulla quale insiste un capannone composto da più vani e servizi. L'unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente libera.</p> <p>Lotto n°7) In Comune di Ortacesus: proprietà superficiera per una quota pari all'intero dell'unità immobiliare costituita da terreno sito in località "Bau Sa Mora", della superficie catastale di 1.676 (milseicentosestantasei) metri quadrati, sulla quale insiste un capannone composto da più vani e servizi. L'unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente libera.</p>
---	--

vivastreet.it

nessun risultato

ID TERRENO	Prezzo di vendita (€)	Superficie (mq)	Costo al mq (€/mq)
------------	-----------------------	-----------------	--------------------

Terreno 1	25'000,00	5'000,00	5,00
Terreno 2	16'000,00	7'000,00	2,28
Terreno 3	18'000,00	5'000,00	3,60
Terreno 4	30'000,00	11'000,00	2,72
Terreno 5	60'000,00	35'000,00	1,71
Terreno 6	18'000,00	15'000,00	1,20
Terreno 7	120'000,00	85'000,00	1,41
Terreno 8	43'000,00	43'000,00	1,00
Terreno 9	45'000,00	7'500,00	6,00
Terreno 10	74'000,00	20'000,00	3,70
Terreno 11	62'000,00	20'000,00	3,10
Terreno 12	17'500,00	8'000,00	2,18
Terreno 13	16'000,00	4'000,00	4,00

Dall'esame dei dati, il valore massimo che si può riscontrare, non supera i 6,00 €/mq<sup>2</sup> 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 2020 ed ancora con quelle dell'annuario dell'agricoltura italiana 2020.

Le tabelle descritte riportano le seguenti casistiche:

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
SARDEGNA	CAGLIARI	- Collina litoranea	Seminativi e ortofioricole	7.3	4.7	23.4	9,624
SARDEGNA	CAGLIARI	- Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	3.2	3.1	3.9	34,967
SARDEGNA	CAGLIARI	- Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	34.2	16.6	40.3	1,588
SARDEGNA	CAGLIARI	- Collina litoranea	Oliveti	11.7	11.4	12.0	1,040
SARDEGNA	CAGLIARI	- Collina litoranea	Vigneti	10.1	8.6	12.4	746

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

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
<b>SARDEGNA</b>		
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.



<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> <small>GRUPPO FS ITALIANE</small>
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	5.000	9.000
Seminativo irriguo	B354A	12.000	20.000
Orto irriguo	B354A	15.000	25.000
Frutteto	B354C	14.000	27.000
Vigneto	B354D	10.000	18.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	15.000	27.000
Uliveto	B354E	9.000	21.000
Pascolo	B354B	2.300	4.500
Bosco alto fusto	B354F	2.700	7.000
Mandorleto	B354C	7.000	14.000
Incolto sterile	B354H	600	1.200

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:

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		 <b>anas</b> GRUPPO FS ITALIANE
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

- 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

Così come già detto in precedenza, non si riscontra la presenza d'immobili, ma ruderi abbandonati non accatastati in pessimo stato di conservazione.

Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è emerso il valore di mercato degli immobili per civile abitazione, relativi al solo Comune di Senorbì.

Da detta indagine, le quotazioni OMI dell'agenzia del Territorio, in fascia extraurbana, zona agricola (R1) viene stimato tra:

- Minimo: 450 €/mq;
- Massimo: 600 €/mq.

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

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

## 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 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a **2.191.744,64 €** arrotondati a **2.300.000,00 €** suddiviso nelle seguenti voci:

INDENNITA' ESPROPRIO	837.588,42 €
INDENNITA' AGGIUNTIVA COLTIVATORE DIRETTO	465.335,98 €
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	79,762.41 €
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	116.333,99 €
INDENNITA' PER DEPREZZAMENTI EX ART. 33 A PARTI RESIDUE	255.216,41 €
INDENNITA' PER SOPRASSUOLO	251.276,52 €
INDENNITA' COMPLESSIVA	2.191.744,64 €
TOTALE ESPROPRI	2.300.000,00 €

## 7 ALLEGATI

### 7.1 RUDERI NON ACCATASTATI DA DEMOLIRE

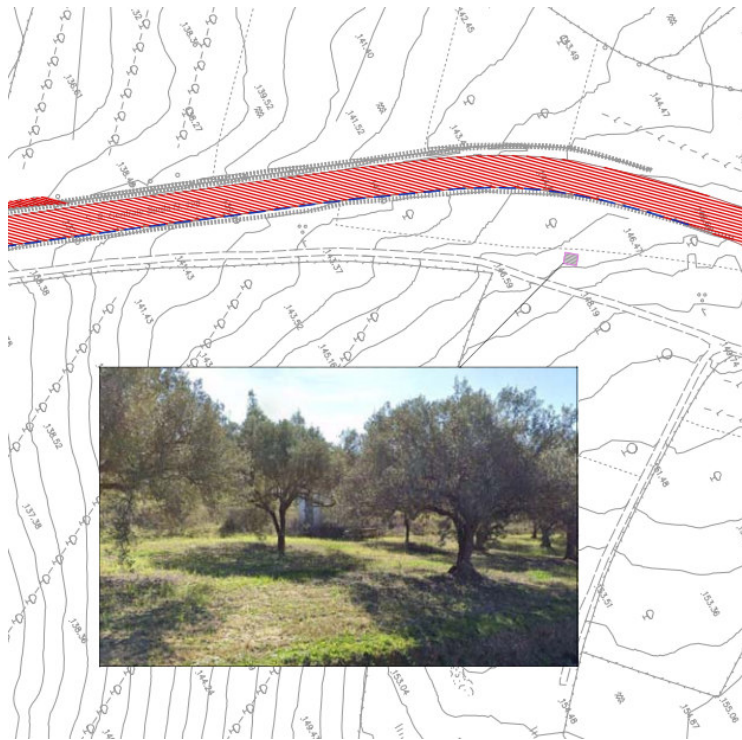
Km 2+640.00



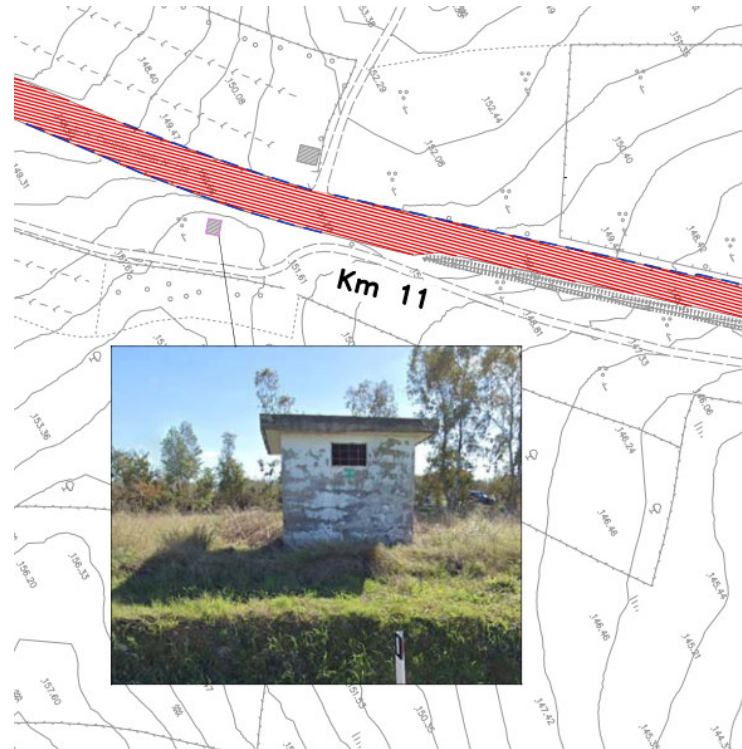
Km 4+140



Km 10+300.00



Km 10+420.00





Km 11+300.00



Km 11+320.00



<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbi 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

## 7.2 TABELLE VAM

<b>REGIONE AGRARIA N°: 3</b> COLLINE DEL SARRABUS Comuni di: ARMUNGIA, BALLAO, <u>BARRALI</u> , BURCEI, DOLIANOVA, SAN NICOLO' GERREI, SANT' ANDREA FRIUS, SILIUS, VILLASALTO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	31023,00	SI	SI	
BOSCO D' ALTO FUSTO	3775,00	SI		
CANNETO				
FRUTTETO	16227,00	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1054,00	SI		
MANDORLETO	7902,00	SI		
ORTO IRRIGUO	17186,00	SI		
PASCOLO	2755,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	3515,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	1822,00	SI		
SEMINATIVO	4805,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	5749,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO				
SEMINATIVO IRRIGUO	10601,00	SI		
ULIVETO	12915,00	SI		
VIGNETO	10090,00	SI		



**REGIONE AGRARIA N°: 11**

CAMPIDANO DI SERRENTI

Comuni di: DECIMOPUTZU, DONORI, FURTEI, GUASILA, MONASTIR,  
 NURAMINIS, ORTACESUS, PIMENTEL, SAMASSI, SAMATZAI, SAN  
 SPERATE, SEGARIU, SERDIANA, SERRAMANNA, SERRENTI,  
USSANA, VALLERMOsa, VILLAMAR, VILLASOR

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	38184,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	3775,00	SI		
CANNETO	2733,00	SI		
CARRUBETO				
FRUTTETO	21444,00	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1405,00	SI		
MANDORLETO	9055,00	SI		
ORTO				
ORTO IRRIGUO	20997,00	SI		
PASCOLO	3620,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	4342,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	1887,00	SI		
SEMINATIVO	8742,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	8380,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	14345,00	SI		
ULIVETO	11640,00	SI		
VIGNETO	14399,00	SI		

**REGIONE AGRARIA N°: 1**

COLLINE DELLA TREXENTA

Comuni di: BARUMINI, COLLINAS, GENURI, GESICO, GESTURI, GONI, GUAMAGGIORE, LAS PLASSAS, MANDAS, SAN BASILIO, SELEGAS, SENRORBI, SETZU, SIDDI, SIURGUS DONIGALA, SUELLI, TUILI, TURRI, USSARAMANNA, VILLANOVAFORRU, VILLANOVAFRANCA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO				
BOSCO D'ALTO FUSTO	3971,00	SI		
CANNETO	2234,00	SI		
FRUTTETO	18098,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	1179,00	SI		
MANDORLETO	8632,00	SI		
ORTO IRRIGUO	16412,00	SI		
PASCOLO	3163,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	3515,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	1822,00	SI		
SEMINATIVO	5494,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	5976,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO				
SEMINATIVO IRRIGUO	12474,00	SI		
ULIVETO	13319,00	SI		
VIGNETO	11236,00	SI		

<b>S.S. 128 “Centrale Sarda”</b> Lotto 0 bivio Monastir – bivio Senorbì 1° stralcio dal km 0+200 al km 16+700		
CA356	<i>Relazione giustificativa delle indennità di esproprio</i>	

### 7.3 QUOTAZIONI OMI

**Provincia:** CAGLIARI

**Comune:** SENORBÌ

**Fascia/zona:** Extraurbana/AGRICOLA

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**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	450	600	L	1,5	2	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