



COMUNE DI SAN NICOLÒ GERREI

PROVINCIA SUD SARDEGNA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA
SISTEMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEL TRATTO DI STRADA
RICADENTE NEL TERRITORIO COMUNALE - SA SERRA MANNA
LOCALITÀ S.S. 387 DEL GERREI" ALL'ALTEZZA DEL KM 48+210

Ing. Antonio Orgiana

Ing. Antonio Orgiana

Via C. Battisti 21/A - 09061 ORROLI (SU) - Tel. 0782-847472 - MAIL: antonio.orgiana@gmail.com

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE
D'ESPROPRIO

Allegato

N° 4

DATA

Maggio 2024

Il Sindaco:

Dott. Stefano Soro

Il Progettista:

Dr. Ing. Antonio Orgiana

Il R.U.P.

Ing. Stefano Tuligi

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Premessa

Il sottoscritto Dr. Ing. Antonio Orgiana redige la presente relazione allegata al Piano Particellare di esproprio per la valutazione delle aree e delle indennità di esproprio dei terreni ricadenti nella zona interessata dal progetto *“Lavori di sistemazione e messa in sicurezza del tratto di strada ricadente nel territorio comunale - Sa Serra Manna località SS 387 “del Gerrei” all'altezza del Km 48+210”*.

Il piano particellare è redatto in base alle mappe catastali aggiornate e in base alla visita eseguita in loco in data 15/04/2024. Le informazioni riportate nel presente piano e lo stato di fatto descritto è riferibile alla predetta data.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare, ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate. Per ogni ditta è indicata l'indennità presunta di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti.

Le particelle interessate all'esproprio si trovano in comune di San Nicolò Gerrei distinte al nuovo Catasto Terreni al foglio 14 particella 16 e 117 confinanti con la strada SS. 387 e la strada comunale “Baccu Padenti”.

L'esproprio viene eseguito per i lavori che interessano l'intersezione a raso.

Dalle visure catastali risulta che le particelle sono di proprietà privata.

Il piano particellare di esproprio è redatto conformemente a quanto riportato dal DPR 8 giugno 2001 nr. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione di pubblica utilità”.

Elaborato Planimetrico

Al piano di esproprio viene allegato un elaborato grafico in cui viene utilizzata la mappa catastale aggiornata vigente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto Terreni). Tale elaborato riporta fedelmente i disegni progettuali e l'ingombro attuale dell'opera. Per ottenerla si è proceduto come segue: sovrapposizione degli elaborati di progetto con gli elaborati catastali. Le carte, georeferenziate sullo stesso sistema di coordinate, permettono una precisa corrispondenza. Si è poi tracciato l'ingombro futuro con un retino rosso. La differenza tra le due linee rappresenta l'area di esproprio. Tale elaborato indica planimetricamente tutti i punti od elementi necessari per permettere all'espropriando ed al responsabile del procedimento di individuare su carta lo stato dei luoghi.

Elenco ditte

L'elenco ditte rappresenta l'elaborato principale del Piano Particellare di esproprio. In esso, infatti, sono contenute informazioni relative a tutte le particelle soggette ad esproprio. In particolare, viene indicata la ditta catastale, la superficie del mappale e la sua categoria catastale. Viene inoltre riportata la superficie espropriata, l'utilizzo reale del bene, che non sempre corrisponde con quello catastale, l'indennità unitaria di esproprio e l'indennità totale corrisposta a ciascuna ditta. Problema importante riguarda la veridicità delle informazioni contenute nel data base catastale, che non sempre corrispondono alla realtà per la mancata legittimazione di alcuni passaggi in atto tra vivi o per decesso

del proprietario. E' necessario quindi approfondire successivamente la reale corrispondenza necessaria per la notifica dei dati di esproprio.

Calcolo dell'indennità unitaria

L'indennità di esproprio è determinata in base al criterio del Valore Agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate nel fondo. Il territorio in esame è caratterizzato da appezzamenti con la prevalenza di pascolo.

Per il calcolo dell'indennità si è calcolato il valore medio a ettaro di terreno.

Per il calcolo del valore del terreno si deve valutare separatamente il Valore del Suolo e il Valore del Soprasuolo. Attualmente la normativa prevede che il calcolo dell'indennità di esproprio venga effettuato tramite il Calcolo del Valore di Mercato del bene stesso e non più tramite l'utilizzo del Valore Agricolo Medio (VAM) ricavato dalle tabelle che ogni anno venivano pubblicate dalla Commissione provinciale Espropri.

Per il calcolo del valore di mercato è quindi necessaria l'indagine sul mercato fondiario riguardante beni simili e comparabili tra di loro. A tali beni vengono poi aggiunte una percentuale o dedotta una percentuale a seconda dei fattori positivi o negativi che sono tipici del bene stesso.

Si tratta di area ricadente in zona **H1** fascia di rispetto stradale.

L'area interessata dall'esproprio riguarda le particelle 16 e 117 censite nel F. 14 del catasto terreni di Cagliari site nel comune di San Nicolò Gerrei. Tali aree ricadono in zona omogenea **H1** (zona di rispetto stradale).

Si tratta di aree a vocazione pascolo, il presunto valore venale medio reperito per tipologie simili è stato individuato pari 0,50 €/mq. Il Valore venale di riferimento per tale zona **H1** è di €4.000,00 a ettaro.

Non è necessario il calcolo del soprassuolo perché nelle aree da espropriare non ci sono soprassuoli.

Non rientrano altri costi aggiuntivi (di recinzioni o muri a secco). Non rientrano altresì indennità relative a manufatti in quanto nessun manufatto è presente. Si prevedono inoltre i costi per un eventuale frazionamento delle aree e l'inserimento in mappa dell'opera.

In base a quanto detto si valuta che valori congrui unitari (quindi a mq.) delle colture presenti siano quelli riportati nella tabella allegata alla presente relazione.

COMUNE DI SAN NICOLO' GERREI

Lavori di sistemazione e messa in sicurezza del tratto di strada ricadente nel territorio comunale -Sa Serra Manna

Località SS387 "Del Gerrei" all'altezza del Km 48+210

ELENCO DELLE PARTICELLE ESPROPRIANDE E CALCOLO DELLE INDENNITÀ																				
REGIONE AGRARIA N. 3																				
N° d'ordine	INTESTAZIONE CATASTALE	PROPRIETÀ EFFETTIVA	IDENT. DITTA	DATI CATASTALI				SUPERFICIE DA ESPROPRIARE (SE)		SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA (ST)		ZONA STRUMENTO URBANIST.	QUALITÀ EFFETTIVA	VALORE AGRICOLO €/ha (A)	INDENNITÀ PROVVISORIA DESPROPRIO (B)=(A/10000*SE)	INDENNITÀ OCCUPAZIONE ANNUA (C)=(A/10000*ST/12)	Maggiorazione per CESSIONE BONARIA (D)=(B+B*0,5)	TOTALE INDENNITÀ (B+C+D)		
				FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca	ha	a	ca									
1	Secci Daniele nato a San Nicolò Gerrei (SU) il 19/04/1945 C.F. SCCNL45D19G383U Secci Maria nata San Nicolò Gerrei (SU) il 31/05/1950 C.F. SCCMRA50E71G383S Secci Peppina nata a San Nicolò Gerrei (SU) il 09/11/1946 C.F. SCCPPN46S49G383A	Secci Daniele nato a San Nicolò Gerrei (SU) il 19/04/1945 C.F. SCCNL45D19G383U Secci Maria nata San Nicolò Gerrei (SU) il 31/05/1950 C.F. SCCMRA50E71G383S Secci Peppina nata a San Nicolò Gerrei (SU) il 09/11/1946 C.F. SCCPPN46S49G383A	1	14	117	0	52	25	0	19	72	0	0	H1	Pascolo	€ 4.000,00	€ 788,80	€ -	€ 394,40	€ 1.183,20
2	Porcu Giuseppe nato a San Nicolò Gerrei (SU) il 18/08/1963 C.F. PRCGPP63M18G383D	Porcu Giuseppe nato a San Nicolò Gerrei (SU) il 18/08/1963 C.F. PRCGPP63M18G383D	2	14	16	0	44	0	0	10	65	0	0	H1	Pascolo	€ 4.000,00	€ 426,00	€ -	€ 213,00	€ 639,00

Totale oneri di espropriazione

€ 1.822,20

Spese per registrazione, trascrizioni e voltura

€ 300,00

Spese Notarili

€ 1.377,80

Totale oneri di espropriazione

€ 3.500,00



Figura 1 - Planimetria piano particolare d'esproprio

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **08/05/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA)**

Foglio **14** Particella **16**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,41**

agrario **Euro 2,95**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **4.400 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. CA0124894 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 21739.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/06/2020 all'Organismo Pagatore ARGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0363452 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1829.2020.0000411)

> Dati identificativi

Comune di **SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA)**

Foglio **14** Particella **16**

Impianto meccanografico del 14/05/1985

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI
DA ESAMINARE

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 3,41**

agrario **Euro 2,95**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **4.400 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. CA0124894 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 21739.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/06/2020 all'Organismo Pagatore ARGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0363452 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1829.2020.0000411)

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

-
- > **1. PORCU Giuseppe**
(CF PRCGPP63M18G383D)
nato a SAN NICOLO' GERREI (SU) il 18/08/1963
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)
1. Atto del 01/12/1998 Pubblico ufficiale VACCA
ROBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n.
146122 - Trascrizione n. 21050.1/1998 in atti dal
17/12/1998
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

P_SUDSAR - P_SUDSAR - 1 - 2025-02-13 - 0003996

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **08/05/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA)**

Foglio **14** Particella **117**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,24**

agrario **Euro 2,70**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **5.225 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. CA0561752 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 12182.1/2010)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)

> Dati identificativi

Comune di **SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA)**

Foglio **14** Particella **117**

Impianto meccanografico del 14/05/1985

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 3,24**

agrario **Euro 2,70**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **U**

Superficie: **5.225 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. CA0561752 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 12182.1/2010)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1. SECCI Daniele (CF SCCDNL45D19G383U)
nato a SAN NICOLO' GERREI (SU) il 19/04/1945
Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

> 2. SECCI Maria (CF SCCMRA50E71G383S)
nata a SAN NICOLO' GERREI (SU) il 31/05/1950
Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

> 3. SECCI Peppina (CF SCCPPN46S49G383A)
nata a SAN NICOLO' GERREI (SU) il 09/11/1946
Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
15/09/2006 - CERTIFICATO DI MORTE DI ARBA
NICOLINA Voltura n. 14169.1/2007 - Pratica n.
CA0490012 in atti dal 31/07/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90