



COMUNE DI NURAMINIS

Provincia del Sud Sardegna



AMPLIAMENTO DELLA STRADA DI COMUNICAZIONE NURAMINIS - VILLAGRECA - REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE E PIU' - I° STRALCIO FUNZIONALE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

ELABORATO

A.08

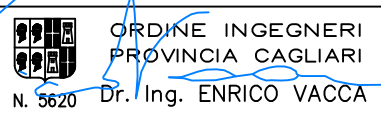
RELAZIONE ESPROPRIAZIONI E PIANO PARTICELLARE AREE DA ACQUISIRE

VISTO/VALIDAZIONE

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

GEOM. SERGIO PILLONI

IL PROFESSIONISTA



CODICE

Committente	Opera	Settore	Elaborato
NUR	001	ELT	A08

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
00	NOV 2023	Prima emissione	LV	EV	EV

RELAZIONE ESPROPRIAZIONI E PIANO PARTICELLARE AREE DA ACQUISIRE

Ampliamento della strada di comunicazione Nuraminis – Villagrecia

Realizzazione pista ciclabile e più – I° STRALCIO FUNZIONALE

1.	GENERALITA'	2
2.	LE MAPPE CATASTALI	2
3.	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO	2
4.	PREMESSE ESTIMATIVE	2
5.	SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA	3
5.1.	STIMA DELLE AREE AGRICOLE	3
5.2.	INDENNITA' AGGIUNTIVE	4
6.	TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO DI ESPROPRIO	4
7.	CRITERI GEOMETRICI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE	4
8.	CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ	5
9.	COSTI TECNICI	6
10.	QUADRO ECONOMICO DELLE INDENNITA' E CONCLUSIONI	6

1. GENERALITA'

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano l'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione delle " Ampliamento della strada di comunicazione Nuraminis – Villagrecia", da realizzare nel territorio del comune di Nuraminis. Le opere previste in progetto si caratterizzano per essere di tipo lineare e da eseguire su aree limitrofe alla strada comunale Nuraminis-Villagrecia.

La proposta progettuale prevede adeguamenti dimensionali e la realizzazione di una pista ciclabile a doppio senso di marcia su un lato della nuova strada.

Le opere previste in progetto e i suoi complementi, nonché la differente procedura prevista dalla normativa vigente per l'acquisizione delle aree necessarie alla loro realizzazione, hanno suggerito di suddividere in parti, distinte per foglio di mappa, il progetto delle aree da acquisire.

2. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali, utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite presso le Agenzie del Territorio di Cagliari, in formato magnetico.

Le mappe catastali sono poi state sovrapposte alla cartografia utilizzata per la progettazione delle opere, facendo riferimento ai punti trigonometrici riportati nelle mappe stesse e con l'utilizzo delle coordinate fornite dall'Agenzia del Territorio. Questa operazione ha evidenziato una sostanziale coerenza tra le mappe catastali e il rilievo aerofotogrammetrico utilizzato per la progettazione.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Le principali Leggi in materia espropriativa e vincolistica cui si fa riferimento sono:

D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" modificato ed integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302;

4. 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 inedificate (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.

5. SCELTE DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima si basa sulla netta distinzione 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:

- Procedimento di stima indiretto o analitico;
- 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 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.

5.1. STIMA DELLE 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.

Pertanto, La stima delle indennità provvisorie deve essere condotta in maniera ponderata e tendere - sin da subito - ad una che giusta valutazione indennitaria, specificamente calibrata su valori di stima pertinenti rispetto alle singole peculiarità e comprensiva di tutte le voci di cui si compone l'indennità di esproprio nel suo complesso.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3, del TU (VAM), sono stati considerati inapplicabili i VAM ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria da riconoscere agli espropriati.

In particolare, la Corte, nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili, ha stabilito i seguenti principi cardine:

- *la valutazione va fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti;*
- *va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio, corrispondente al VA;*
- *vanno considerati tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;*
- *le valutazioni delle aree debbono, da subito (cioè già in fase di proposta), essere fatte in base a valori più adeguati.*

Stante quanto affermato dalla Corte, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, in fase progettuale, è necessario prevedere il rilievo e la verifica dello stato dei luoghi, delle qualità agricole e delle destinazioni urbanistiche (art.15 del TU), per giungere a valori attendibili e proponibili nella fase successiva, il più possibile corrispondenti ad un adeguato ristoro.

Preliminarmente occorre individuare le varie tipologie di aree agricole, che, secondo la normativa vigente, si suddividono in:

- *aree con vocazione agricola effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il valore agricolo effettivo VAE;*
- *aree con vocazione agricola ma non effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il valore agricolo effettivo VAE, in quanto la mancata coltivazione risulta irrilevante ai fini della stima del valore del bene;*
- *aree presuntivamente prive di vocazione agricola (parcheggi e sterrati), per le quali, oltre all'applicazione del VAE per ciò che concerne il suolo, deve essere sommato l'eventuale riconoscimento relativo ai soprassuoli.*

5.2. INDENNITA' AGGIUNTIVE

Per il calcolo delle indennità aggiuntive da corrispondere ad eventuali fittavoli o coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 40 c. 4 e art. 42 del TUE, è stata considerata la tabella VAM 2007 - Regione Agraria n. 11 – Ufficio del Territorio di Cagliari considerando l'indice di rivalutazione ISTAT.

6. TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO DI ESPROPRIO

Come indicato in precedenza, le tavole del piano rappresenteranno ed evidenziano ogni specifica tipologia di occupazione, in particolare:

- le aree di esproprio definitivo dell'opera principale e delle parti funzionalmente connesse ad essa o complementari;
- viabilità esistente;
- attraversamenti di aree demaniali (corsi d'acqua, ecc.).

Tali aree sono opportunamente individuate nelle tavole allegate per mezzo contorno riportante che comprende l'occupazione derivante dalla realizzazione delle opere oltre a una fascia aggiuntiva di 1,00 m per aree da acquisire per pertinenza stradale. Le planimetrie riportano le particelle interessate dalle nuove opere e le aree da espropriare;

7. CRITERI GEOMETRICI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

Il Piano delle Espropriazioni rientra fra gli elaborati che compongono il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, pertanto, allo scopo di avere una individuazione delle aree interessate e dei relativi costi, si è proceduto alla definizione dei criteri che sono stati seguiti nella delimitazione.

I contorni di tutte le aree sono stati ricavati dalle planimetrie di progetto, alle quali sono state sovrapposte le mappe catastali, opportunamente georeferenziate, come detto in precedenza, con riferimento a punti trigonometrici noti.

Dopo la sovrapposizione delle opere di progetto alle mappe catastali reperite e georeferenziate, sono stati creati i poligoni per identificare la natura e l'entità 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. Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

A puro titolo indicativo si possono indicare i seguenti aspetti significativi:

- nelle situazioni normali di rilevato la fascia di esproprio è pari a m 1,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia o dell'ingombro alla base del rilevato.
- nelle situazioni normali di muri o sistemi di gabbionate la fascia di esproprio è di 1,00 m, su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro delle fondazioni del muro o della base di appoggio delle gabbionate.

Le linee di ingombro delle opere rappresentano, pertanto, l'elemento di riferimento per l'individuazione dei limiti delle aree da espropriare necessarie per:

- allargamento della sede stradale;
- realizzazione della pista ciclabile;
- realizzazione degli scavi e dei rilevati;

8. CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

Come prima fase è stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto e, in sintesi, sono state individuate le seguenti aree:

- tipologia aree: agricole
- qualità catastale: seminativo, seminativo irriguo e pascolo

La tipologia di occupazione delle aree in relazione alle prescrizioni progettuali è "aree da espropriare definitivamente";

Sulla base delle informazioni reperite dall'elenco delle ditte (superfici di esproprio, destinazione d'uso dei terreni), vista la configurazione planimetrica delle occupazioni e analizzata la normativa vigente, si è provveduto ad eseguire la quantificazione economica delle indennità di esproprio secondo i criteri indicati nel D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e in particolare, trattandosi di terreni non edificabili, la quantificazione è stata eseguita in base agli articoli 40, 41 e 42.

Sulla base delle classificazioni effettuate e delle prescrizioni riportate negli articoli sopraelencati del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", si è provveduto al calcolo delle indennità delle aree agricole.

L'indennità per le aree agricole è stata determinata sulla base di valori agricoli di mercato relativi alla coltura effettivamente praticata, moltiplicato tali valori per la superficie da espropriare.

I Valori Agricoli Medi, reperiti presso il sito internet dell'Agenzia del Territorio, sono stati utilizzati per il calcolo delle maggiorazioni spettanti al proprietario coltivatore diretto o al fittavolo (art. 40, comma 4 e art. 42 comma 1 del DPR 327 del 08.06.2001). Il comune di Nuraminis appartiene alla regione agraria n. 11 della Provincia di Cagliari e i V.A.M sono aggiornati al 2007. Ai fini della stima si è ipotizzata, come figura prevalente, quella del proprietario coltivatore diretto; in caso di accettazione della proposta d'indennità, sarà risarcito anche la quota per la cessione volontaria prevista dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 45.

Nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, per la provincia di Cagliari, con ultimo aggiornamento relativo all'anno 2007, e per la Regione Agraria n° 11 (dove è compreso il comune di Nuraminis), per i terreni con tipo di coltura "Seminativo" viene stabilito un valore di 8.742,00 €/ha, per il tipo di coltura Seminativo Irriguo €/ha 14.345 e per il Pascolo €/ha 3.620.

9. COSTI TECNICI

Sono state considerate, inoltre, tutte le indennità relative ad eventuali maggiorazioni a seguito di determinazione della Terna di Tecnici e della Commissione Provinciale, gli interessi legali, le spese per pubblicazioni e per le trascrizioni dei decreti, le notifiche e le spese notarili.

10. QUADRO ECONOMICO DELLE INDENNITA' E CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni di natura estimativa illustrate nella presente relazione, in sintesi, le aree ricadono interamente nel territorio comunale di Nuraminis.

L'area è caratterizzata da zone agricole con prevalenza di colture a seminato

Dal punto di vista morfologico, il territorio interessato è del tipo collinare/pianeggiante. Durante i sopralluoghi effettuati, non è stato riscontrato, sulle aree interessate dal progetto, la presenza di manufatti non censiti all'Agenzia del Territorio.

Le aree interessate dall'intervento saranno determinate in aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto, aree oggetto di occupazione temporanea definite da: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi – provvisori - di materiali di risulta etc.

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

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

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

Alla presente relazione viene allegato il piano particellare delle espropriazioni, l'elenco delle ditte Catastali, riportante tutti i dati necessari alla determinazione delle indennità, le tabelle riepilogative delle indennità distinte per tipologia di zona e una tabella di riepilogo generale.

Il valore complessivo delle indennità così determinato risulta pari a **€ 13.000,00**.

IDENTIFICATIVO	DATI CATASTALI										AREE				CALCOLO INDENNITA' AREE AGRICOLE				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	22	24
N° PIANO	PROVINCIA	COMUNE	DITTA INTESTATARIA CATASTALE	CODICE COMUNE	FOGLIO	P.LLA	TIPOLOGIA AREA	QUALITA' CATASTALE	V.A.M.	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE	SUPERFICIE DA ASSERVIRE / CONVENZIONARE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	RELIQUATO	VALORE AGRICOLO UNITARIO (VA)	INDENNITA' ESPROPRIO	INDENNITA' ASSERVIMENTO	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	INDENNITA' DI RELIQUATO
									€/mq	mq	mq	mq	mq	mq	€/mq	€	€	€	€
									Da utilizzare per i riconoscimenti di cui all'art. 40 comma 4 e art. 37 comma 9 etc									col. 16*14*num. Anni (1 anni)/12	-
																		ART.49	
1	CA	NURAMINIS	MANCA CARMELO nato a NURAMINIS (CA) il 11/08/1948 MNCCML48M11F983O MEDDA MARIA GABRIELA nata a NURAMINIS (CA) il 12/02/1957 MDDMGB57B52F983X	F983	7	263	AGRICOLA	SEMINATIVO		3 540	230		230		1,00	230,00		19,17	
2	CA		CORDA GIOVANNETTA nata a SERRENTI (CA) il 05/10/1928 CRDGNN28R45I667W PIGA ANTONELLO nato a CAGLIARI (CA) il 30/03/1959 PGINNLS9C30B354V PIGA GERARDO nato a CAGLIARI (CA) il 18/06/1950 PGIGRD50H18B354N PIGA RAIMONDO nato a CAGLIARI (CA) il 15/01/1956 PGIRND56A15B354U	F983	7	243	AGRICOLA	SEMINATIVO		2 055	135		135		1,00	135,00		11,25	
3	CA	NURAMINIS	MUGHETTO ALESSANDRO nato a ORISTANO (OR) il 04/12/1981 MGHLSN81T04G113E MUGHETTO STEFANO nato a ORISTANO (OR) il 23/02/1985 MGHSFN85B23G113C	F983	7	242	AGRICOLA	SEMINATIVO		2 945	135		135		1,00	135,00		11,25	
4	CA	NURAMINIS	RODOLICO PATRIZIA nata a NURAMINIS (CA) il 19/09/1960 RDLPRZ60P59F983S	F983	7	333	AGRICOLA	SEMINATIVO		3 465	455		455		1,00	455,00		37,92	
5	CA	NURAMINIS	MANNIAS LEONARDO nato a NURAMINIS (CA) il 19/03/1950 MNNLRD50C19F983Y	F983	7	1158	AGRICOLA	SEMINATIVO		5119	150		150,00		1,00	150,00		12,50	
6	CA	NURAMINIS	CARDIA CARMEN nata a NURAMINIS (CA) il 07/02/1930 CRDCMN30B47F983B CARDIA GESUINO nato a NURAMINIS (CA) il 13/02/1934 CRDGSN34B13F983Q CARDIA LAURA nata a NURAMINIS (CA) il 18/09/1926 CRDLRA26P58F983X CARDIA LUGIA nata a NURAMINIS (CA) il 20/09/1917 CRDLGU17P60F983D CARDIA MARIA nata a NURAMINIS (CA) il 17/06/1937 CRDMRA37H57F983N CARDIA MARIA ASSUNTA nata a BELGIO (EE) il 27/08/1956 CRDMSS56M67Z103H	F983	7	241	AGRICOLA	SEMINATIVO		3565	155		155		1,00	155,00		12,92	
7	CA	NURAMINIS	LOI RODOLFO nato a NURAMINIS (CA) il 31/08/1948 LOIRLF48M31F983M SCHIAVON MARIA VANDA nata a UTA (CA) il 31/08/1956 SCHMVN56M71L521G	F983	7	315	AGRICOLA	SEMINATIVO		9230	765		765		1,00	765,00		63,75	
8	CA	NURAMINIS	MEDDA CLAUDIO nato a BELGIO (EE) il 09/02/1963 MDDCLD63B09Z103E MEDDA EUGENIO nato a NURAMINIS (CA) il 22/01/1942 MDDGNE42A22F983O MEDDA GIUSEPPE nato a NURAMINIS (CA) il 22/02/1941 MDGPP41B22F983G MEDDA LIDIA nata a NURAMINIS (CA) il 22/06/1945 MDDLDI45H62F983H MEDDA MARIA BONARIA nata a NURAMINIS (CA) il 20/05/1939 MDDMBN39E60F983W MEDDA MAURO nato a BELGIO (EE) il 13/10/1959 MDDMRA59R13Z103O MEDDA RENATA nata a BELGIO (EE) il 23/09/1965 MDDRNT65P63Z103W MEDDA ROSALBA nata a BELGIO (EE) il 09/04/1961 MDDRLLB61D49Z103A	F983	7	316	AGRICOLA	SEM. IRRIGUO		19455	165		165		1,4345	236,69		19,72	
9	CA	NURAMINIS	CARIA ANTONIO nato a NURAMINIS (CA) il 13/10/1935 CRANTN35R13F983C	F983	7	294	AGRICOLA	SEMINATIVO		2470	30		30		1,00	30,00		2,50	
10	CA	NURAMINIS	CARIA ANTONIO nato a NURAMINIS (CA) il 13/10/1935 CRANTN35R13F983C	F983	7	358	AGRICOLA	SEMINATIVO		725	25		25		1,00	25,00		2,08	
11	CA	NURAMINIS	LOI GIUSEPPE nato a NURAMINIS (CA) il 20/09/1946 LOIGPP46P20F983T	F983	7	357	AGRICOLA	SEMINATIVO		755	30		30		1,00	30,00		2,50	
12	CA	NURAMINIS	CARIA ANTONIO nato a NURAMINIS (CA) il 13/10/1935 CRANTN35R13F983C	F983	7	292	AGRICOLA	SEMINATIVO		670	30		30		1,00	30,00		2,50	
13	CA	NURAMINIS	PEDDIO ANTONIO nato a CAGLIARI (CA) il 01/09/1968 PDDNTN68P01B354X	F983	7	392	AGRICOLA	SEMINATIVO		4200	245		245		1,00	245,00		20,42	
14	CA	NURAMINIS	SATTA RAFFAELE nato a SERRENTI (CA) il 21/11/1957 STTRFL57S21I667K	F983	7	314	AGRICOLA	SEMINATIVO		4015	410		410		1,00	410,00		34,17	
15	CA	NURAMINIS	MARONGUI FURCAS GRECA	F983	7	313	AGRICOLA	SEMINATIVO		2160	10		10		1,00	10,00		0,83	
16	CA	NURAMINIS	FOIS LEA nata a SERRENTI (CA) il 18/03/1949 FSOLEA49C58I667Z SABA ELENA nata a CAGLIARI (CA) il 05/06/1981 SBALNE81H45B354V SABA MAURO nato a CAGLIARI (CA) il 11/07/1987 SBAMRA87L11B354J	F983	7	409	AGRICOLA	SEM. IRRIGUO		2750	380		380		1,4345	545,11		45,43	
17	CA	NURAMINIS	PILLITU STEFANIA nata a CAGLIARI (CA) il 23/08/1973 PLLSFN73M63B354F	F983	7	408	AGRICOLA	SEM. IRRIGUO		1640	145		145		1,4345	208,00		17,33	
18	CA	NURAMINIS	MANNIAS LEONARDO nato a NURAMINIS (CA) il 19/03/1950 MNNLRD50C19F983Y	F983	7	312	AGRICOLA	SEMINATIVO		1600	155		155		1,00	155,00		12,92	
19	CA	NURAMINIS	ZONCA ANGELO GABRIELE nato a CAGLIARI (CA) il 17/04/1974 ZNCNLG74D17B354C	F983	7	311	AGRICOLA	SEMINATIVO		2400	170		170		1,00	170,00		14,17	
20	CA	NURAMINIS	PISU ANTONIO nato a SERRENTI (CA) il 20/02/1946 PSINTN46B20I667O PISU GIANFRANCO nato a SERRENTI (CA) il 17/09/1961 PSIGFR61P17I667D	F983	7	384	AGRICOLA	SEMINATIVO		14140	230		230		1,00	230,00		19,17	
21	CA	NURAMINIS	MANNIAS LEONARDO nato a NURAMINIS (CA) il 19/03/1950 MNNLRD50C19F983Y	F983	7	291	AGRICOLA	SEMINATIVO		14130	10		10		1,00	10,00		0,83	
SUBTOTALI											4 060	0	4 060	0		€ 4 359,81	€ -	€ 362,48	€ -

TITOLO		RIFERIMENTI	METODO DI CALCOLO	COEFF.	IMP. PARZIALE	IMP. TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a)	Indennità base	a1) Aree Agricole: articolo 40 comma 1 TU	a1) VA		4 359,81	
		a2) Aree Edificabili: ex art. 37 TU	a2) Valore venale=V.V.xSup. Edificabile		-	
		a3) Fabbricati: articolo 38 comma 1 TU	a3) Stima		-	
	PARZIALE INDENNITA' BASE				4 359,81	
b)	Indennità aggiuntive per cessione volontaria	Articolo 45 comma 2 lettera a) TU e Circolare - Legge 244/07	10% di a2)	0,10	-	
c)	Indennità aggiuntive per proprietari coltivatori diretti ecc.	Articolo 40 comma 4 TU	a1+a2=(V.A.M.x75% Sup. agric.+edif.)	0,75	3 269,85	
d)	Indennità aggiuntive per coloni affittuari, ecc.	Articolo 42 TU	a1+a2=(V.A.M.x25% Sup. agric.+edif.)	0,25	1 089,95	
e)	Indennità occupazione di urgenza	Articolo 22bis TU, in base alla durata media presumibile della procedura = T (max 1 anni)	1/12 indennità base x T (1 anni)	0,083	363,32	
f)	Indennità per danni diretti o indiretti	Stima - valutazione forfettaria	10-40% Indennità base (0,4)		-	
g)	Deprezzamenti	Articolo 33 TU	10-60% Indennità base (0,6)		-	
h)	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		Stima (vedi elenco ditte)		-	
	Possibili acquisizioni fondo residuo		Stima (vedi elenco ditte)		-	
	PARZIALE MAGGIORAZIONI				4 723,12	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO						9 082,93

2. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a)	Indennità per occupazione temporanea (Piste, aree di stoccaggio ..., vedi oneri di capitolato, da anticipare impresa)	Articoli 49 e 50 TU - in base al tempo necessario = T	a) 1/12 indennità base x T (tempo di occupazione)		362,48

3. INDENNITA' DEFINITIVA Articolo 21 TU					
a)	Eventuali maggiorazioni a seguito determinazioni della Terna	Terna di tecnici	2/3 indennità esproprio x 10-20%	0,067	292,11
b)	Eventuali maggiorazioni a seguito determinazioni della Commissione Provinciale Espropri	C.P.E.	2/3 esproprio x 10-20%	0,067	292,11
	PARZIALE OCC. TEMP. E INDENNITA' DEF.				946,70
TOTALE INDENNITA'					10 029,62

4. INTERESSI					
a)	Interessi legali	Si valuta un periodo di anni 2	Totale di indennità di esproprio corrente per tasso legale corrente (1,5% per 2 anni)	0,03	272,49

5. SPESE						
a)	Pubblicazioni varie	Quotidiani nazionali, locali e GURI	Indennità base x 10% e comunque non inferiore a Euro 40 000,00	0,10	435,98	
b)	Registrazione Trascrizione decreti, notifiche Notai per atti cessione volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità per (8-10% per imposta di registro imposte ipotecarie/catastali) più 8-12% Trascrizioni, notifiche ecc. (Risoluz. n. 243/E Agenzia Entrate).	0,16	1 453,27	
	PARZIALE INTERESSI E SPESE				2 161,74	

TOTALE GENERALE ESPROPRI					12 191,36
---------------------------------	--	--	--	--	------------------

TOTALE GENERALE ESPROPRI (in cifra tonda)					13 000,00
--	--	--	--	--	------------------