

PROGRAMMI INTEGRATI DI RIORDINO URBANO

Progetto di completamento per il restauro, il recupero e la riqualificazione del Furriadroxiu e del Nuraghe Sanna per ricavarne un Centro Ricerche Ambientali e strutture di accoglienza agriturismo e di tipo B&B per ricercatori e turisti.

PROGETTO PER IL FURRIADROXIU SANNA:

- riqualificazione urbanistica del sito e del suo intorno
- restauro, ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati

Progettista responsabile: Arch. Felice Carta

Collaboratori:

Arch. Fulvio Carta
Arch. Mario Casciu
Arch. Francesca Rango
Ing. Francesca Oggiano
Dott. Francesca Lai

Espropri: Consulente alla progettazione

Prof. Ing. Roberto Pierini

IL SINDACO
Dott. Elio Sundas

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Cosimo Caddeo

Comune di Santadi
Prov. del Sud Sardegna



Tavola numero:

ALLEGATO IV

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA E
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Scala:

MARZO 2018

RELAZIONE DI STIMA
E
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

La presente relazione di stima, completa del relativo piano particellare di esproprio con relativa stima delle aree e fabbricati agricoli da occupare, si rende necessaria al fine di acquisire al patrimonio Comunale tutte le aree interessate dall'intervento avente per oggetto: **" Progetto di completamento e la riqualificazione del Furriadroxiu e del Nuraghe Sanna per ricavare un Centro Ricerche Ambientali e struttura di accoglienza agriturismo e di tipo B&B per ricreatori e turisti"**, che allo stato attuale, come risulta dalle visure allegate, sono di proprietà privata.

Al fine di poter procedere alla realizzazione delle opere di cui trattasi, è necessario eseguire l'esproprio delle superfici su cui insistono le pertinenze del **" Nuraghe Sanna "**.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DELLE AREE DA ESPROPRIARE

Le aree interessate dall'esproprio ricadono in agro del Comune di Santadi in località **"Medau Sanna"** e sono distinte nel NCT e NCEU al Foglio 508 mappali 11- 173 - 63- 584- 13, di proprietà degli eredi Locci Tullio (Locci Alessandro, Anna , Francesca , Paolo e Tullio).
Mappali 143- 8 - 645- 644 - 590 , di proprietà degli eredi Sanna Giovanni (Culurgioni Ginetta, Sanna Cristina e Francesca).

Nello strumento urbanistico vigente **" P.U.C. "** del Comune di Santadi le aree interessate ricadono in Zona **" E2 " agricola**, esterna al tessuto edilizio urbano .

Le proprietà interessate, i dati identificativi, le superfici, le qualità, classi e le relative rendite delle aree interessate, sono state desunte dalle visure catastali eseguite presso l'agenzia delle entrate di Cagliari.

CRITERIO DI STIMA

Aree agricole :

Le aree agricole interessate su cui ricade l'intervento di esproprio secondo il vigente " P.U.C. " del Comune di Santadi ricadono in zona " E2 " agricola .

Pertanto il calcolo delle indennità d'espropriazione degli immobili interessati dal progetto , è stato determinato considerando e applicando i criteri di stima ai sensi della normativa vigente in materia riguardo alle zone agricole.

Valori determinati in base alle disposizioni in materia di " **ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'** " emanati dalla Regione Autonoma della Sardegna. Determinati dalle commissioni Provinciali, ai sensi dell'Art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2201, n. 327, come modificato dal D.lgs. 302/2002, per la determinazione delle indennità definitive di esproprio di aree non edificabili.

Fabbricati agricoli :

Considerato che ricadono in zona " **E2** " agricola è stato adottato il valore che avrebbero avuto in una libera contrattazione di compravendita, ciò a seguito di una attenta valutazione oggettiva e di precedenti rogiti notarili stipulati per compravendite di immobili simili e adottati nel Comune di Santadi.

Ruderi :

In riferimento ai vecchi manufatti (Ruderi) , in considerazione della sua vetustà , precarie condizioni statiche e vincoli, il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno di conseguenza non se ne terrà conto nella stima e la sua superficie verrà assimilata ad un terreno seminativo .

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei beni come indicato nel piano particellare di esproprio.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

(Ditta CULURGIONI Ginetta – SANNA Cristina – SANNA Francesca)

N	INTESTAZIONE	DATI CATASTALI				QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE (a) ha a ca	VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM) (b) € /ha	VALORE DI MERCATO DEL BENE (c=ab)	C.D.	INDENNITA' TOTALE DI ESPROPRIO
		Foglio	Mapp	Sub	ha a ca						
1	CULURGIONI/SANNA	508	143	AA	0 90 49	Seminativo	0 90 49	4.761,00(€/ha)	4.308,23		4.308,23
2	"	508	143	BB	0 20 11	Uliveto	0 20 11	11.210,00(€/ha)	2.254,33		2.254,33
3	"	508	8		0 74 90	Seminativo	0 74 90	4.761,00(€/ha)	3.565,99		3.565,99
4	"	508	645		0 02 72	Ente Urbano	0 02 72	2.000,00(€/mq)	54.400,00		54.400,00
5	"	508	644		0 01 06	Ente Urbano	0 01 06	2.000,00(€/mq)	21.200,00		21.200,00
6	"	508	590		0 46 37	Portz.Fab.	0 46 37	4.761,00(€/ha)	2.207,67		2.207,67
TOTALI											87.936,22

2 35 65

87.936,22

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

(Ditta LOCCI Alessandro – Anna – Francesca – Paolo – Tullio)

N	INTESTAZIONE	DATI CATASTALI					QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE (a)			VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM) (b)	VALORE DI MERCATO DEL BENE (c=ab)	C.D.	INDENNITA' TOTALE DI ESPROPRIO
		Foglio	Mapp	Sub	ha	a	ca	ha	a	ca				
1	LOCCI ALESSANDRO E PIU'	508	11	AA	0	17	00	0	17	00	11.210,00(€/ha)	1.905,70		1.905,70
2	"	508	11	BB	0	36	85	0	36	85	4.761,00(€/ha)	1.754,43		1.754,43
3	"	508	173		2	09	20	2	09	20	4.761,00(€/ha)	9.960,01		9.960,01
4	"	508	63	AA	0	58	59	0	58	59	11.210,00(€/ha)	6.567,94		6.567,94
5	"	508	63	BB	0	23	21	0	23	21	2.624,00(€/ha)	609,03		609,03
6	"	508	584		1	62	50	1	62	50	4.761,00(€/ha)	7.736,62		7.736,62
7	"	508	13		0	13	65	0	13	65	4.761,00(€/ha)	649,88		649,88
TOTALI												29.183,61		29.183,61

QUADRO RIASSUNTIVO INDENNITA' DI ESPROPRIO

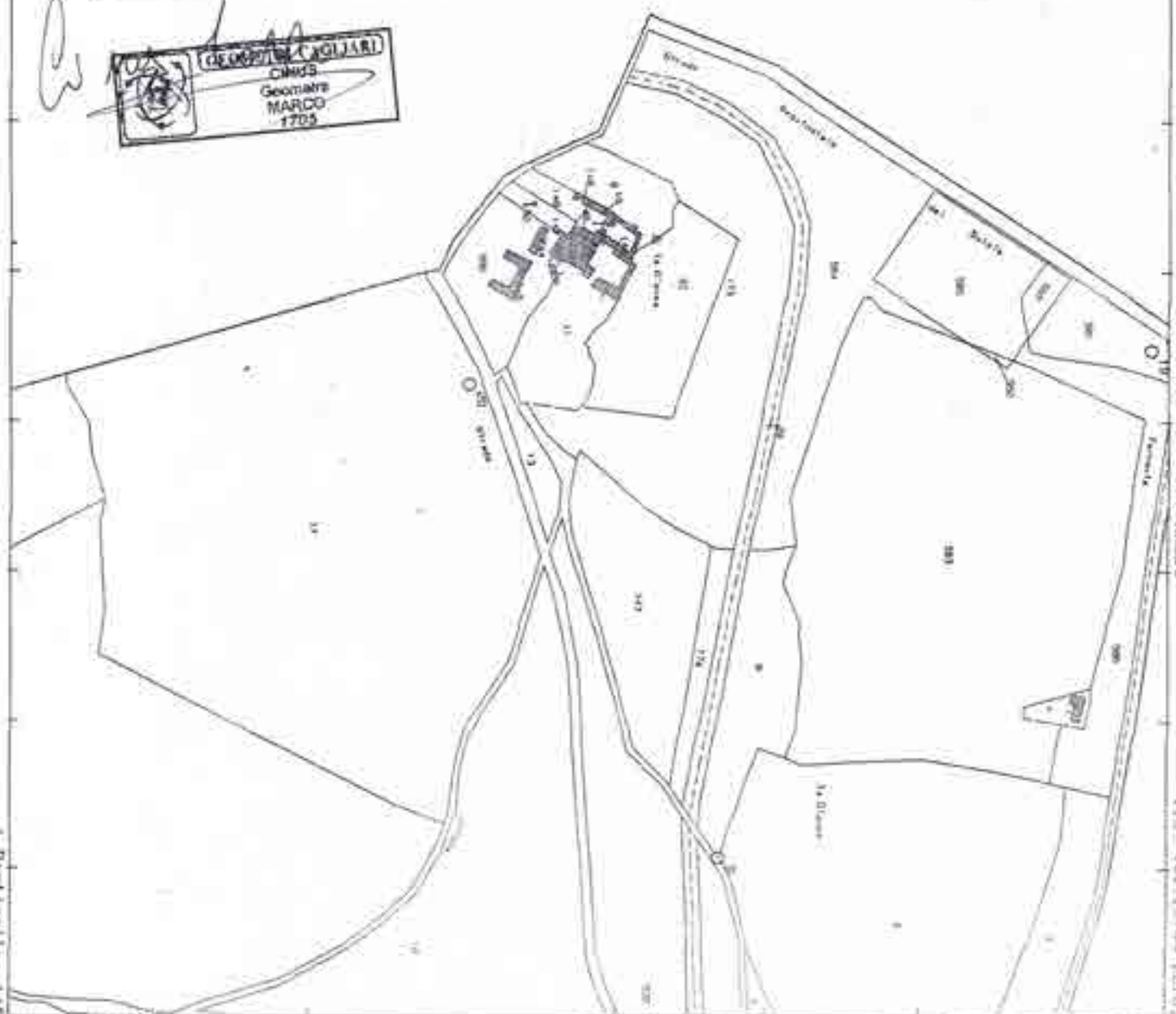
INDENNITA' DI ESPROPRIO FREDI SANNA	Euro	87.936,22
INDENNITA' DI ESPROPRIO FREDI LOCCI	Euro	29.183,61
Spese occorrenti per procedura d'esproprio	Euro	2.880,17
<hr/>		
INDENNITA' DI ESPROPRIO TOTALE	Euro	120.000,00



COMUNE DI SANTADI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

FOGLIO 508 - Scala 1: 4.000

Comune: SANTADI
Foglio: 508Scala: 1:4000
Distanza: 1000 m15-Feb-2013 11:10:10
Prot. n. 1000/2013

VISURE CATASTALI

(DITTA EREDI SANNA / DITTA EREDI LOCCI)





Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizio Catastrale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2018

Data: 15/02/2018 - Ora: 18.16.45 Fine
Visura n.: T351124 Pag: 1

Unità nella richiesta

Comune di SANTADI (Codice: 1182)

Provincia di CAGLIARI

Catasto Terreni

Foglio: 508 Particella: 143

Immobile

ID	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Indirizzo	Comune	Sub	Parte	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Reddito		
1	143	AA	SEMINATIVO	2	90,49	Dominante	Euro 21,03	Agro.	Euro 18,69	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. CA0158450 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 40526/L/2007)
	AB	ULIVETO	U	20,11	Euro 6,75	Euro 5,71				

Notifica	Partita
Annotazioni	variazione subitanea ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o per richiesta a cultura presente nel quadro tariffario

INTERESTATI

ID	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GILIA/ILICIONE, Giuseppina nata a GILIA il 08/01/1959	GI.ROTT59A48E022R*	(1) Proprietà per 2/12
2	ILICIONE/ILICIONE, Maria Antonia di 29/10/1961	SINIST80R69B745L*	(1) Proprietà per 5/12
3	ILICIONE/ILICIONE, Maria Antonia di 29/10/1961	SINIST80R69B745L*	(1) Proprietà per 5/12
DATA DI PRESENTAZIONE	DENUNCIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/2010 protocollo n. CA0254199 in atti dal 10/06/2010 Registrazione: UU Sede: FOL ESAS Volume: 9990 n. 546 del 27/06/2010 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 808 17/01/10)		

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2018

Immobile	Comune di SANTADI (Codice: 1182) Provincia di CAGLIARI Foglio: 508 Particella: 8
----------	--

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	Particella	Sub	Tono	Qualità Classe	Superficie espressa in mq ca	Deluz	Reddito		
	8		-	SEMINATIVO 2	14.90		Dominicale Euro 17,41 L. 31.705	Agario Euro 15,47 L. 29.949	Impianto meccanografico del 14/05/1985

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CITTA' DI SANTADI	06/01/1959		CLPGTT59A4HE022R*		(1) Proprietà per 212	
2	FANNA CHIARA	29/10/1980		SNDRST80R69BT45L*		(1) Proprietà per 512	
3	FANNA FRANCESCO	23/02/1982		SNPFNC82B63BT45L*		(1) Proprietà per 512	
4	FANNA FRANCESCA	27/05/2010				(1) Proprietà per 546 del	

Tributi creati: Euro 0,90

Visura per immobile in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2018

Data: 15/02/2018 - Ora: 18.18.56 Fine
 Visura n.: T352086 Pag: 1

Foglio della richiesta Comune di SANTADI (Codice: 1182) Provincia di CAGLIARI Foglio: 508 Particella: 645	
--	--

Descrizione di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha mc ca	Deduz.	Reddito	
1	508	645	-	ENTE URBANO	02 72			Tipo mapale del 28/11/2017 protocollo n. CA0203810 in atti del 28/11/2017 presentato il 28/11/2017 (n. 203810.1/2017)

Valore immobiliare in L. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 14.02.31 Fine
Visura n.: T194633 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTADI (Codice: 1182) Provincia di CAGLIARI
Circoscrizione	Foglio: 508 Particella: 644

Atti relativi ai diritti urbanistici e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Decret	Reddito		
1	508	644		-	ENTE URBANO	ha ore ca 01 06		Dominicale	Aggario	
Particella					1					

Tipo mappale del 28/11/2017 protocollo n. CA0203810 in
atti dal 28/11/2017 presentato il 28/11/2017 (a.
203810.1/2017)

Qualità immobiliare n. 1

Visura telematica escute per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 11:24:37 Fine
Visura n.: T134445 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di SANTADI (Codice: 1182)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 508 Particella: 590

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/2010 protocollo n. CA6413219 in atti dal 21/09/2010 RIPRISTINO QUALITÀ E CLASSE EST. 331522/10 (n. 6419.1/2010)	
							Dominicale	Agrario		
508	590		-	PORZ DI FA	46 37					
Particella										

Dati Anagrafici

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	2	3	4	CLRGTT59A48022R*		(1) Proprietà per 2/2	
1	2	3	4	SNNGST90R62B745L*		(1) Proprietà per 5/12	
1	2	3	4	SNNGNC82B63B745L*		(1) Proprietà per 5/12	
DEPREZZAZIONE DEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 18/06/2010 protocollo n. CA0960421 in atti dal 18/10/2010 Registrazione: UT Sede: IGLESIAS Volume: 9990 n. 546 del 27/05/2010 INTEGRAZIONE DOM VOLT CA254199/10 (n. 14152.1/2010)							

Unità immobiliare n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura Fiscoale Validata in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 13.45.12 Fine
Visura n.: T190627 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTADI (Codice: 1182)		
Colata Terrati	Provincia di CAGLIARI		
Immobile	Foglio: 508 Particella: 11		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Redditio				
						ha	are ca		Dominicale		Agrario		
1	508	11		AA	ULIVETO	U	17	00		Euro 5,71	Euro 4,83	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. CA0158426 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 40508.1/2007)	
				AB	FABB. RURALE		36	85					
variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità "disimile" o parificata a coltura presente nel quadro tariffario													

TESTATI		Partita		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario	
RE		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	LOCCE Alessandro nato a CAGLIARI il 14/08/1962			LCCLSN62M14B354K*	
2	LOCCE Anna nata a SANTADI il 02/10/1932			LCCNNA32B421182N*	
3	LOCCE Francesco nato a CAGLIARI il 26/08/1966			LCCFNC66M66B354Q*	
4	LOCCE Paolo nato a CAGLIARI il 01/08/1979			LCCPLA79M401B354S*	
5	LOCCE Tullio nato a CAGLIARI il 07/05/1977			LCCTLI77E07B354N*	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/04/2014 protocollo n. CA0036534 in atti dal 2002/2015 Registro: LOCCI Sede: CAGLIARI Registrazione: 110 Sede:		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprietà per 1/6	
				(1) Proprietà per 2/6	
				(1) Proprietà per 1/6	
				(1) Proprietà per 1/6	
				(1) Proprietà per 1/6	

Visura immobiliare n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Dati della richiesta	Comune di SANTADI (Codice: 1182) Provincia di CAGLIARI Foglio: 508 Particella: 173
Categoria Terreno	

Immobile

Codice	Foglio	Particella	Sub	Perc.	Qualità Classe	DATI CLASSEAMENTO			DATI DERIVANTI DA
						Superficie(m²)	Deduz.	Rendita	
1	508	173		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 2 09 20		Dominicale Euro 48,62 L. 94.149	Impianto meccanografico del 14/05/1985

Particella

Codice	Foglio	Particella	Sub	Perc.	Qualità Classe	DATI CLASSEAMENTO			DATI DERIVANTI DA
						Superficie(m²)	Deduz.	Rendita	
1	508	173		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 2 09 20		Dominicale Euro 48,62 L. 94.149	Impianto meccanografico del 14/05/1985

Unità Immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Data: 06/02/2018 - Ora: 11.16.31 Fine
 Visura n.: T128248 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTADI (Codice: 1182)
Catone Terreni	Provincia di CAGLIARI
	Foglio: 508 Particella: 63

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
					Superficie(m²)	Deduc.	Reddito	
					ha are ca			
508	63	AA	U	U	58 59			
		AB	PASCOLO	2	23 21			
						Dominicale Euro 19,67	Agario Euro 16,64	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. CA0657517 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11741/L/2008)
						Euro 4,20	Euro 1,92	

variazione culturale eseguita in anni del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o
 particella a coltura presente nel quadro catastale del comune

DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI				
LOCCI Alessandro nato a CAGLIARI il 14/08/1962	LOCCI SSGNMI4B354K*	(1) Proprietà per 1/6			
LOCCI Anna nata a SANTADI il 02/10/1932	LOCCINNA32R421H82N*	(1) Proprietà per 2/6			
LOCCI Francesca nata a CAGLIARI il 26/08/1966	LOCCFNC66M660354Q*	(1) Proprietà per 1/6			
LOCCI Paolo nato a CAGLIARI il 01/08/1979	LOCCPLA79M01B354S*	(1) Proprietà per 1/6			
LOCCI Tullio nato a CAGLIARI il 07/05/1977	LOCCTLA77B07B354S*	(1) Proprietà per 1/6			
DENUNZIA NEE PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 04/04/2014 protocollo n. CA0036534 in atti dal 20/02/2015 Rogante: LOCCI Sede: CAGLIARI Registrazione: UTU Sede:					
ICI ESIAS Volume 9990 n. 317 del 18/02/2015 SUCCESSIONE DI LOCCI MARCO (n. 2434/2/2015)					

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2018

Data: 14/02/2018 - Ora: 17.22.01 Fine
Visura n.: T330134 Pag. 1

Luogo della richiesta	Comune di SANTADI (Codice: 1182) Provincia di CAGLIARI Foglio: 508 Particella: 594
------------------------------	---

M	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Port	Qualità Classe	Superficie (mq)	Perizia	Reddito	
1	508	594	-	SEMINATIVO	2	1	52	50	
						ha are ca			
						Particella			
						Dominicale	Euro 37,77	Agrario	Euro 33,57
						FRAZIONAMENTO del 21/05/2003 protocollo n. 153843 in atto del 21/05/2003 (n. 1571.1/2003)			

INTERESTATI			
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ECCOCI Alessandro nato a CAGLIARI il 14/08/1962	100150620140354X*	(1) Proprietà per 1/6
2	ECCOCI Alessandra nata a SANTADI il 02/10/1912	100000032842183N*	(1) Proprietà per 2/6
3	ECCOCI Francesco nato a CAGLIARI il 26/08/1966	1000000660608354Q*	(1) Proprietà per 1/6
4	ECCOCI Enrico nato a CAGLIARI il 01/08/1979	1000000000000000000	(1) Proprietà per 1/6
5	ECCOCI Tullio nato a CAGLIARI il 07/05/1977	1000000000000000000	(1) Proprietà per 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NE PASSAGGI VERGATISA DI MORTE) del 24/04/2014 protocollo n. CAG036534 in atti del 20/02/2015 R. ginec. LOCCI Sede: CAGLIARI Registrazione: TU Sede: TUDISAS Web: 9990 in 21° del 18/02/2015 SUCCESIONE DI LOCCI MARCO (n. 24/4 2/2015)	

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 15/02/2018 - Ora: 18.15.54 File
Visura n.: T350764 Pag: 1

Comune di SANTADI (Codice: 1152)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 508 Particella: 13

Abstract

TABLE I

DISCUSSION

Source: *U.S. Census Bureau, Current Population Reports, 1990*

(1993) *Immobilization*, 1.

Tributù erariali: Euro 0,90

1000

4.2.1.1 The Validity in Anagrafe Tributaria