



<b>COMUNE DI ESCOLCA</b>	<b>PROVINCIA SUD SARDEGNA</b>
<b>STUDIO DI FATTIBILITÀ</b>	
<b>PER LA “REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO DA DESTINARE A CENTRO DI INFORMAZIONE TURISTICA”</b>	

<b>RELAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO</b>	<b>Allegato N° 0</b>
	<b>Data    Ottobre 2024</b>

**Il Sindaco**  
**Dott. Eugenio Lai**

**Il Progettista**  
**Geom. Massimo Erriu**

## **RELAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

### **Premessa**

Il sottoscritto Geom. Massimo Erriu in base alla perizia di stima redige il presente Piano Particellare di esproprio per la valutazione dell'indennità di esproprio del fabbricato ricadenti Nel Piano di Fabbricazione vigente l'immobile è compreso nella zona B "Completamento", in ambito di interesse storico è inserito nel centro matrice. Ogni intervento edilizio è subordinato all'osservanza del Piano di Fabbricazione ed in questo caso all'osservanza delle direttive del Piano Particolareggiato che ne detta le regole.

Gli standard edilizi sono quelli previsti nella scheda n. 58 del P.P. isolato e, comparto 1. interessato dal progetto "Lavori di Realizzazione di parcheggi e riqualificazione edificio da destinare a centro di informazione turistica".

Il piano è corredato dall'elenco della ditta che in catasto risulta proprietaria dell'immobile da espropriare, ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.

L'indennità presunta di espropriazione è determinata in base alle leggi e normative vigenti.

Il fabbricato e l'area su cui è edificato si trova in comune di Escolca distinto al nuovo Catasto Urbano al foglio 4 particelle 170 e 172 . il primo, il mapp. 170, è censito come fabbricato rurale di mq 30; il secondo, il mapp. 172, è classificato nella Cat. F01 (Area urbana) di 165 mq.

Il lotto ha una superficie reale di mq 255,13.

Vi si accede dalla Via Roma, con la quale confina a sud, ad est confina con la proprietà Cadoni e ad Ovest con la proprietà Lecca.

L'esproprio viene eseguito per i lavori che interessano la Realizzazione di parcheggi lungo la via Roma e riqualificazione edificio da destinare a centro di informazione turistica.

Dalle visure catastali e dalle indagini svolte risulta che il fabbricato è di proprietà privata e precisamente dei Sig.ri Cadoni Rinalda e Cadoni Gianfranco.

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 Nuoro (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. Non è necessario tracciare l'ingombro futuro con un retino rosso perché sia il fabbricato che l'area su cui insiste sarà espropriata completamente.

### 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 questo caso ad una particella. In particolare, viene indicata la ditta catastale, il fabbricato e la sua categoria catastale. Viene inoltre riportato l'esproprio, l'utilizzo reale del bene, che non sempre corrisponde con quello catastale, l'indennità da corrispondere alla ditta.

Un problema importante riguarda la veridicità delle informazioni contenute nel data base catastale, che non sempre corrisponde 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

Durante i sopralluoghi effettuati sono state accertate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile indagato, il tutto finalizzato ad individuare gli incrementi o i decrementi (deprezzamento) da applicare al valore stimato che confermano in toto la perizia redatta dal Responsabile del servizio Tecnico Geom. Massimo Erriu.

Le principali cause del deprezzamento di un fabbricato sono:

Considerata la vetustà del fabbricato e il suo stato di manutenzione e conservazione, sopra esposta, si esclude il metodo di stima a prezzo di costo o a valore di costruzione.

Si ritiene conveniente, pertanto utilizzare il metodo di stima sintetico o a valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche utili alla determinazione del presunto valore ed in particolare dei seguenti fattori:

- Ubicazione rispetto al centro abitato;
- Grado di utilizzazione e lavori da eseguire per il suo utilizzo allo stato attuale;
- Superficie utile attuale dei fabbricati;
- Volume realizzabile secondo lo strumento urbanistico vigente;
- Facilità di accesso;
- Stato di manutenzione;
- Appetibilità di mercato;
- Valore di mercato di transazioni similari recenti;
- Superficie dell'area;
- Esistenza dei servizi primari;
- Distanza dei servizi secondari.

Tenendo conto dei suddetti fattori e considerato:

- a) Che il prezzo di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Escolca, nelle zone A e B, va da € 20 a € 35 al metro quadrato a seconda dell'ubicazione rispetto al centro dell'abitato ed al volume edificabile consentito dagli strumenti urbanistici;
- b) Che il prezzo di mercato dei fabbricati in precarie condizioni, e inagibili, nel Comune di Escolca è il seguente:
  - Fabbricati realizzati da almeno 50 anni in pietrame e copertura in tegole curve, destinati ad abitazione: da 150 a 200 €/mq. di superficie utile per i vani d'abitazione e il 60% di tale valore per i vani accessori alle residenze;
  - Fabbricati per abitazione dai 25 ai 40 anni in blocchi di Cls. o laterizio, coperti con soletta piana: 130 a 180 €/mq.;
  - Locali per uso commerciale o comunque di categoria "C" con le stesse caratteristiche costruttive dei precedenti, da 120 a 180 €/mq.

Per le considerazioni dei fattori sopra citati ritengo equo attribuire al fabbricato collabente oggetto di stima i seguenti valori unitari, ai quali verrà applicato un coefficiente di svalutazione a seconda delle condizioni del fabbricato:

- Parte di fabbricato (Cat. F/1): 150 €/mq;
- Parte di fabbricato adibito a servizi accessori (60%): € 108/mq.;
- Valore dell'area essendo al centro dell'abitato sulla Via principale: € 35/mq.
- Coefficiente di svalutazione: 40%.

Con tali elementi sono, pertanto, in grado di procedere alla determinazione del valore dell'immobile, arrotondato all'unità di Euro, come a seguito:

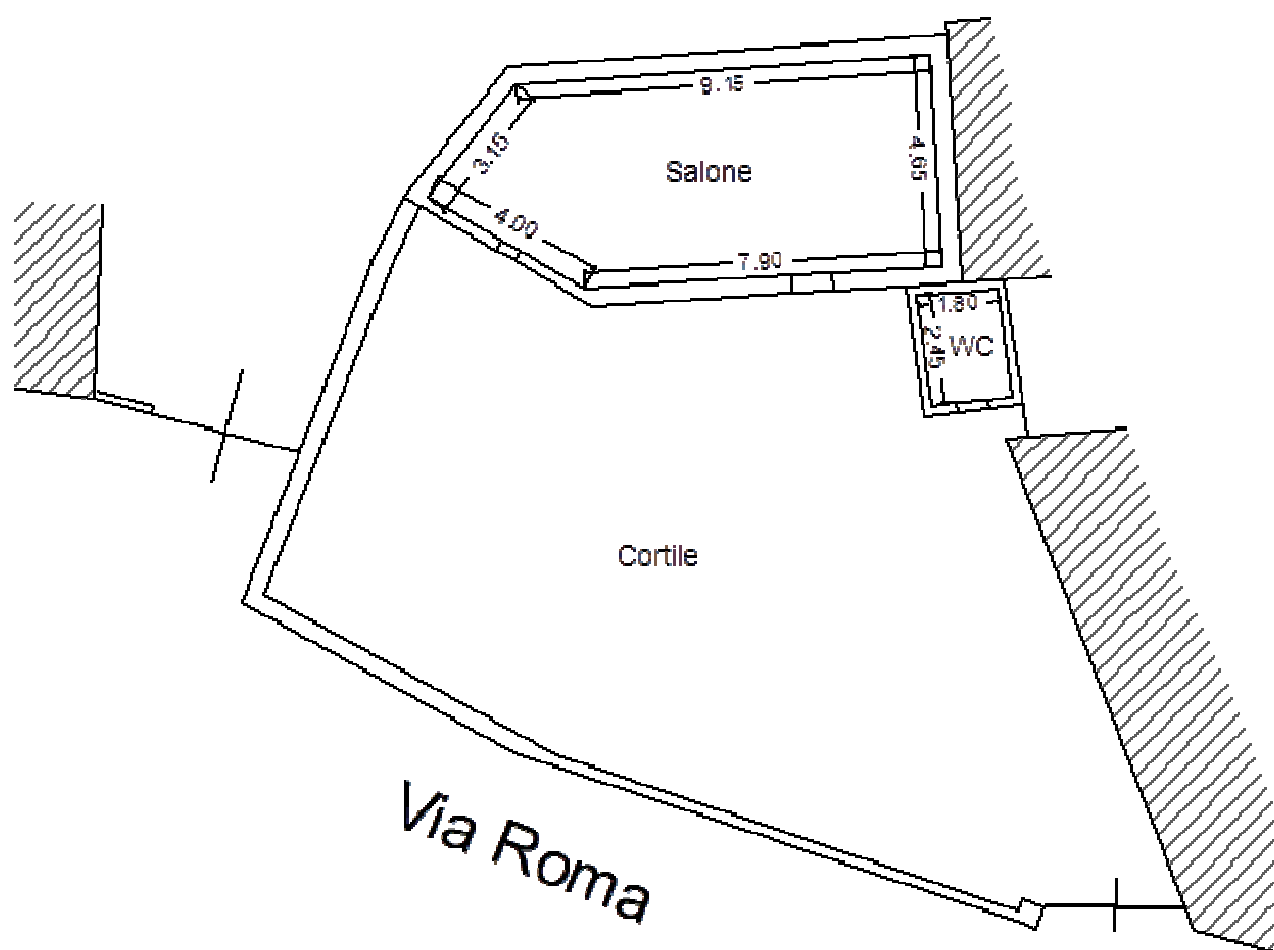
Valore area: mq. 255 x €/mq. 32,00 .....	= €	8.160,00
Valore fabbricato: s.u. mq. 40,40x € 150 =	€	6.060,00
s.a. mq. 4,40x € 108 =	€	<u>475,20</u>
Sommano .....	€	6.535,20
Coefficiente di svalutazione 40% .....	= -€	2.614,08
Valore fabbricato .....	€	<u>3.921,12</u>
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€	12.081,12
Che si arrotonda a .....	€	12.000,00
Diconsi Euro dodicimila/00)		

Di Seguito:

- Estratto di mappa della zona in cui è sito l'immobile;

- Piante, visura e fotografie dell'immobile.





Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di **ESCOLCA (D431) (NU)**

Foglio **4** Particella **170**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **30 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 04/06/1985

> **Dati identificativi**

Comune di **ESCOLCA (D431) (NU)**

Foglio **4** Particella **170**

Partita: **1066**

Impianto meccanografico del 04/06/1985

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **30 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 04/06/1985

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1. CADONI Antonio ; Di Francesco**

Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/03/2003 Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO Sede SANLURI (CA) Repertorio n. 64073 - DONAZIONE ACCETTATA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 2422.1/2003 Reparto PI di NUORO - Pratica n. 98806 in atti dal 24/04/2003

> **2. CADONI Gianfranco  
(CF CDNGFR51H24B354Y)**

nato a CAGLIARI (CA) il 24/06/1951

Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 1)

> **3. CADONI Rinalda  
(CF CDNRLD53H48D431T)**

nata a ESCOLCA (SU) il 08/06/1953

Diritto di: Proprieta' per 1/2 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di **ESCOLCA (D431) (NU)**

Foglio **4** Particella **172**

**Classamento:**

Categoria **F/1<sup>st</sup>**, Consistenza **165 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA ROMA n. SN

**Ultimo atto di aggiornamento:** DEMOLIZIONE TOTALE del 11/05/2006 Pratica n. NU0043626 in atti dal 11/05/2006 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1569.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **ESCOLCA (D431) (NU)**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio **4** Particella **172**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ESCOLCA (D431) (NU)**

Foglio **4** Particella **172**

> **Indirizzo**

VIA ROMA n. SN

DEMOLIZIONE TOTALE del 11/05/2006 Pratica n. NU0043626 in atti dal 11/05/2006 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1569.1/2006)

> **Dati di classamento**



Categoria F/1<sup>al</sup>, Consistenza 165 m<sup>2</sup>

DEMOLIZIONE TOTALE del 11/05/2006 Pratica n. NU0043626 in atti dal 11/05/2006 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1569.1/2006)

---

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

➤ **1. CADONI Gianfranco**  
**(CF CDNGFR51H24B354Y)**  
nato a CAGLIARI (CA) il 24/06/1951  
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/03/2003 Pubblico ufficiale NOT IBBA Sede SANLURI (CA) Repertorio n. 64073 - UR Sede SANLURI (CA) Registrazione n. 380 registrato in data 19/03/2003 - DONAZIONE Voltura n. 98806.1/2003 - Pratica n. 105580 in atti dal 06/05/2003

➤ **2. CADONI Rinalda**  
**(CF CDNRLD53H48D431T)**  
nata a ESCOLCA (SU) il 08/06/1953  
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica*













COMUNE DI ESCOLCA															
Lavori di Riqualificazione Ex Cinema, area di pertinenza e miglioramento della viabilità stradale della via Vittorio Emanuele															
ELENCO DELLE PARTICELLE ESPROPRIANDE E CALCOLO DELLE INDENNITÀ															
REGIONE AGRARIA N. 3															
N° d'ordine	INTESTAZIONE CATASTALE	PROPRIETA' EFFETTIVA	IDENT. DITTA	DATI CATASTALI			SUPERFICIE DA ESPROPRIARE (SE)	SUPERFICIE OCCUPAZIONE TEMPORANEA (ST)	ZONA STRUM. URB.	QUALITA' EFFETTIVA	CI	R.A.	R.D.	Maggiorazione per CESSIONE BONARIA (D)=(B+B*0,10)	TOTALE INDENNITÀ (B+C+D)
				FOGLIO	MAPPALE	Sup. mq	Sup. mq	mq							
	Cadoni Antonio di Francesco nato a _____ - il _____ C.F. _____	//////////////////////////////////// ////////////////////////////////////<													

Totale oneri di espropriazione	€ 12.000,00
Imposta di registro	€ 1.080,00
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Imposta Catastale	€ 50,00
Imposta spese non soggette a IVA	€ 27,50
Spese Notarili	€ 900,00
Totale oneri di espropriazione	€ 14.107,50