



COMUNE DI DORGALI

(Provincia di Nuoro)

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL
CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO" CUP: F84H14002390002



PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

(art. 13 D. Lgs n. 36 / 2023)

1	Nov. 2025	Barrui	Stochino	Natale	Rapporto di verifica intermedio n.1 del 25/07/2025
0	Gen. 2024	Natale	Stochino	Barrui	Prima emissione: integrazioni in seguito a richiesta R.A.S.
Rev.	Data	Redatto	Verificato	Approvato	Note

TITOLO:	ELABORATO N.:
Piano particolare preliminare di esproprio descrittivo	G.2

Comessa	Anno	Liv.	Settore	Cod. elab.	Rev.	SCALA:
007	23	P	TER	00G2	1	/

Timbri	Progettazione: Studio IADANZA S.r.l. Arch. Paolo STOCHINO MAS Ingegneria Ambientale S.r.l.s. Arch. Marta BARRUI Ing. Rossana MARIANE Archeo. Anna Luisa SANNA	Capogruppo mandatario Mandante Mandante Mandante Mandante - Giovane prof. Mandante - Archeologa
 Studio Iadanza srl Il Direttore Tecnico Ing. Alfredo Natale Ordine degli Ingegneri Provincia di Caserta 2557	S T U D I O I A D > N Z A Studio Iadanza s.r.l. - Via Giovanni XXIII, 71 . 86170 - ISERNIA (IS) Tel. +39 0865 413460 Fax + 39 0865 250891 email: info@iadanza.eu - pec: studioiadanza@pec.it	



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

**REGIONE SARDEGNA
Comune di Dorgali
-Provincia di Nuoro-**

**Intervento 20IR009/CI-1 – Mitigazione
del rischio idrogeologico del canale tombato "Viale Umberto" codice PRGA 2006:
NU_D345_002" – CUP J81B21013390001**

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIOP



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

1 PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Progetto di fattibilità tecnico economica relativo al progetto denominato “Ricostruzione totale e adeguamento idraulico del canale tombato sito lungo corso Umberto” nel Comune di Dorgali. La relazione descrive i passaggi che hanno portato alla determinazione dell’indennità di esproprio definitiva e temporanea delle aree interessate dagli interventi in progetto, che si identificano in una fascia di rispetto su entrambe i lati di 3,00+3,00 m in corrispondenza del nuovo tracciato del canale a valle, area necessaria all’esecuzione dei lavori, nonché l’esproprio della sede stessa del nuovo canale.

Per gli immobili di proprietà degli Enti pubblici (Comune di Dorgali o altri Enti) non si darà luogo all’espropriazione, mentre per gli immobili di proprietà privata è prevista l’espropriazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere, distinte in occupazione definitiva e temporanea del suolo e del sottosuolo.

L’acquisizione degli immobili privati interessati da esproprio, nonché dei diritti reali sugli immobili medesimi, avverrà applicando le vigenti leggi in materia espropriativa con particolare riferimento alle norme previste dal D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327, dalle norme del Codice Civile e/o dalle leggi speciali e alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 26 del 15 giugno 2011. Occorre precisare che la Sentenza sopra citata ha introdotto, anche per le aree agricole o non edificabili, il valore di mercato o valore venale delle aree. In virtù di quanto sopraesposto, lo scopo della stima è riconducibile alla determinazione del più probabile valore di mercato, al fine di quantificare l’indennità di esproprio provvisoria relativa alle aree interessate dall’intervento. Si specifica come in questa fase, non avendo valutato la presenza o meno fra gli intestatari dei terreni di coltivatori diretti o imprenditori agricoli, né potendo considerare la futura esistenza di cessioni volontarie da parte dei proprietari, le presenti stime hanno valore indicativo delle cifre potenziali delle indennità espropriative.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

1.1 Identificazione catastale delle aree in esame

L'intera area interessata dall'intervento di esproprio ricade all'interno del Comune di Dorgali, in Provincia di Nuoro, è identificata in catasto al foglio 71 ed interessa i seguenti mappali, come descritti in tabella:

Codice univoco	Foglio	Particella	Qualità	Superficie [mq]	AZIONI	Area espr. definitivo [mq]	Qualità effettiva
1	71	88	orto irriguo	135,20	Attraversamento Viale Kennedy	12,00	Strada
2	71	387	orto irriguo	371,13	Attraversamento Viale Kennedy	35,00	Strada
3	71	388	orto irriguo	194,74	Attraversamento Viale Kennedy	31,10	Strada
4	71	87	orto irriguo	239,57	Servitù interrata	14,20	libero
5	71	86	orto irriguo	539,43	Servitù interrata	128,77	libero
6	71	85	orto irriguo	826,56	Servitù interrata ed Esproprio	370,00	Cessioni Lott.ne
7	71	80	orto irriguo	201,85	Esproprio	81,00	libero
8	71	78	orto irriguo	945,51	Esproprio	363,00	Vigneto
9	71	639	orto irriguo	2 760,03	Esproprio	904,00	Frutteto e Fabbricati
10	71	636	orto irriguo	41,53	Esproprio	5,00	Reliquato
11	71	637	orto irriguo	74,24	Esproprio	19,00	Stazione sollevamento
12	71	640	orto irriguo	28,28	Limitrofi	13,38	Cessioni Lott.ne
13	71	641	seminativo	2 625,00	Esproprio	601,00	Vigneto
14	71	106	seminativo	2 281,00	Esproprio	325,00	Vigneto
15	71	105	seminativo	780,00	Esproprio	235,00	Orto
16	71	104	seminativo	941,00	Esproprio	80,00	Orto
17	71	146	seminativo	722,00	Esproprio	318,00	Orto
18	71	145	seminativo	782,00	Esproprio	89,50	Orto
19	71	143	seminativo	869,00	Esproprio	14,00	Orto
20	71	142	seminativo	1 289,00	Esproprio	7,00	Orto
						3 645,95	

L'area è racchiusa integralmente in ambito extra-urbano, e dal punto di vista catastale i lotti risultano classificati come agricoli, con qualità varie, perlopiù ricadenti in Orto irriguo e Seminativo. Nelle immagini seguenti si riportano gli inquadramenti delle aree occupate dalle opere in oggetto. Si rimanda alle tavole indicate alla presente per gli inquadramenti di dettaglio.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

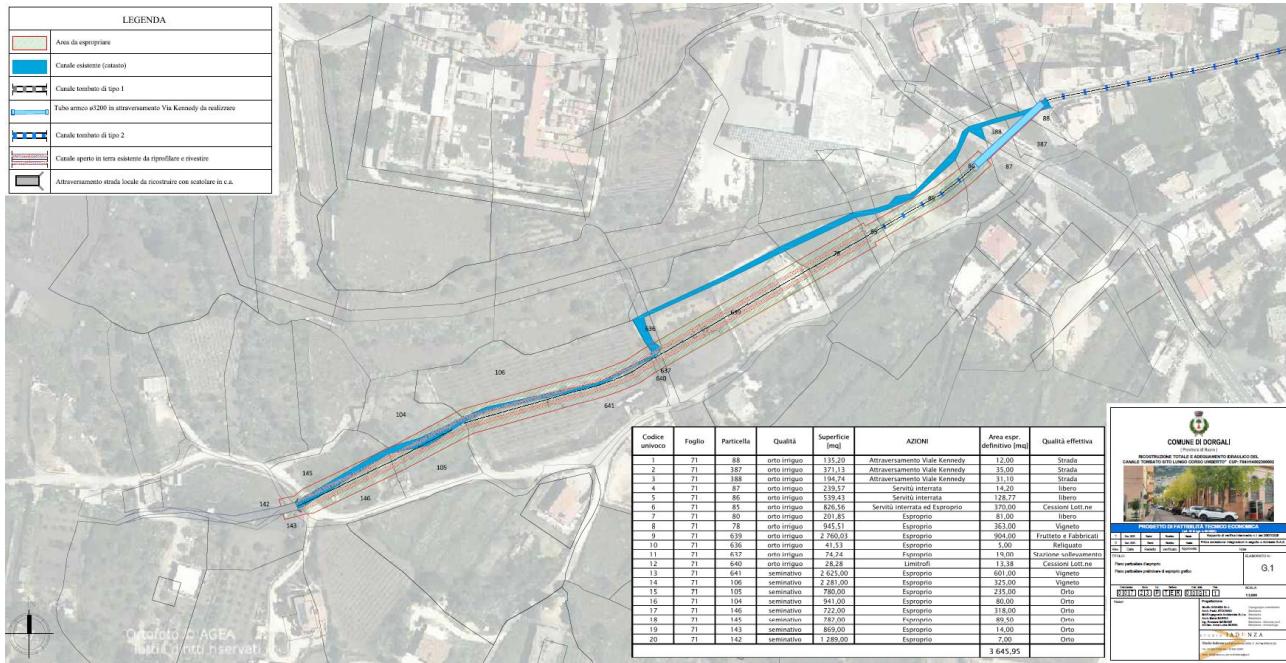


Figura 1 Estratto dalla tavola "G.1-Piano particellare preliminare di esproprio grafico. La linea blu evidenzia l'attuale corso del canale riportato nelle mappe catastali, mentre il tratteggio verde evidenzia le superfici oggetto di esproprio.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

1.2 Superamento del VAM nella determinazione dell'indennità di esproprio

La Corte Costituzionale, con sentenza 181 del 10 giugno 2011 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale prima serie speciale n.26 del 15 giugno 2011), ha dichiarato incostituzionali i valori agricoli medi introdotti dalla legge 22 ottobre 1971, n.865, articolo 16, ed integrata dalle istruzioni tecniche per la loro determinazione, mediante particolari medie ponderate, contenute nella lettera circolare n.1/8271 del 20/11/1971 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, del Ministero delle Finanze. La norma prevedeva che per ciascuna delle singole regioni agrarie delimitate dall'ISTAT fossero determinati, da un'apposita commissione provinciale costituirla presso l'allora ufficio tecnico erariale, entro il 31 gennaio di ogni anno, i valori agricoli medi, relativi al precedente anno solare, dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

Le istruzioni tecniche de Ministero delle Finanze così definivano i concetti fondamentali:

- Valori agricoli: "Tenuto conto della enunciazione fatta dal penultimo comma dell'articolo 16, per valore agricolo deve intendersi il valore venale considerato indipendentemente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli. Il "valore agricolo" si identifica in conseguenza col "più probabile prezzo di mercato dell'area in una libera contrattazione di compravendita" solo nei casi in cui il mercato non risenta, direttamente o indirettamente, dell'influenza delle suddette plusvalenze".
- Valori agricoli medi: "Per valori agricoli medi nell'ambito della regione agraria secondo i tipi di coltura effettivamente praticati s'intendono le medie ponderate dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura".

Dunque sì creò un sistema in base al quale ogni anno un'autorità preposta – la Commissione provinciale – era tenuta ad individuare i valori agricoli effettivi di mercato dei terreni e a calcolarne le medie.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

Il sistema indennitario introdotto dal combinato disposto degli articoli 15 e 16 della legge 865/1971, successivamente trasfusi rispettivamente nei commi 1e 3 dell'articolo 40 del DPR 327/2001, prevedeva che in sede di determinazione dell'indennità provvisoria si dovesse applicare il valore agricolo medio, e in sede di determinazione dell'indennità definitiva il valore agricolo effettivo dell'area considerata.

Il DPR 327/2001, modificato dal D.lgs. 302/2002, confermò questa impostazione, stabilendo espressamente all'articolo 40, comma 3, l'applicabilità del valore agricolo medio in sede di determinazione dell'indennità provvisoria e stabilendo altrettanto espressamente all'articolo 40,

comma 1, l'applicabilità del valore agricolo effettivo in sede di determinazione dell'indennità definitiva.

I valori agricoli medi, pubblicati annualmente sui BUR in apposite tabelle (da cui la loro denominazione di "valori tabellari") elaborate dalle Commissioni provinciali, avevano la funzione parametrica di consentire una prima rapida quantificazione dell'indennità provvisoria di espropriazione, mediante l'offerta di importi forfetari e comprensivi dei soprassuoli vegetali afferenti alfa coltura, scissi dall'effettivo valore dei beni considerati, ma comunque (almeno teoricamente) agganciati agli ordinari valori di mercato di beni consimili nella regione di appartenenza, dei quali costituivano una media ponderata.

Con la sentenza n. 181/2011 la Corte costituzionale ha affermato il principio dell'aderenza del ristoro a tutte le caratteristiche concrete del bene, decretandone un apprezzamento che va ben oltre l'ambito dei suoli strettamente agricoli.

Le affermazioni della Consulta, infatti, si riverberano anche sulla determinazione della indennità relativa alle aree appartenenti al cd "tertium genus"; e cioè di quei terreni che, pur non essendo dotati di capacità edificatoria, hanno potenzialità (giuridiche ed effettive) di utilizzo diverse e più redditizie di quelle agricole.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

Fino ad oggi la rigidità del VAM, che attribuiva rilevanza solo alla tipologia di colture praticate sul terreno o nella zona, aveva fatto sì che la predetta categoria di aree, non potendo considerarsi edificabile, fosse indennizzabile solo mediante i criteri tabellari con conseguente soffocamento ai fini indenni tarì di ogni plusvalore derivante dalle potenzialità di sfruttamento diverse da quelle agricole. Una volta venuto meno il VAM deve ritenersi che anche le possibilità di sfruttamento diverse da quelle agricole acquistino una propria autonoma rilevanza ai fini della determinazione della indennità di espropriazione delle aree non edificabili.

Pertanto, alla luce della nuova formulazione della norma, devono ritenersi indennizzabili in base ad un valore diverso da quello agricolo le aree non edificabili sulle quali i proprietari svolgono attività economiche diverse da quelle di coltivazione.

In questi casi l'indennizzo determinato esclusivamente sui valori agricoli non consente di tenere conto dell'effettiva consistenza economica delle aree non edificabili il cui valore non dipende da un ipotetico sfruttamento agricolo (che, spesso, non è nemmeno possibile) ma dall'aspettativa edificatoria che essi suscitano.

Più dubbia appare, invece, la valorizzazione dei terreni in stato di abbandono; qui dovrà necessariamente determinarsi una stima che tenga conto delle utilizzazioni potenziati (agricole e non) basate sulle loro caratteristiche concrete, nella misura in cui incidono sul valore di mercato.

Sembra però da escludersi che la valorizzazione extra agricola delle predette aree possa arrivare fino al punto di apprezzare destinazioni d'uso meramente future ed ipotetiche come, ad esempio, il fatto che il terreno, per la sua vicinanza al centro abitato, possa un giorno acquisire destinazione fabbricativa in seno ai piani urbanistici, entrando nell'ambito della cosiddetta "*vocazione edificatoria*", attualmente considerata dalla Cassazione non autosufficiente ai fini indennitari ove scissa dall'*edificabilità legale*.

Sull'insieme di tali problemi è stata quindi chiamata a pronunciarsi la Corte Costituzionale che con la sentenza n. 181 del 2011 ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio di indennizzo



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde da un'effettiva valutazione dell'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

La Corte ha, altresì, ritenuto che sia plausibile un'interpretazione che consenta al proprietario di terreni coltivati di percepire un indennizzo non commisurato ad un valore medio, avulso dalle caratteristiche concrete del fondo, ma al valore agricolo effettivo dello stesso desumibile dalle colture effettivamente praticate e dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

In sostanza la Corte Costituzionale ha affermato che il parametro delle coltivazioni in atto costituisce un aggancio alle caratteristiche concrete del bene solo se riferito ad aree a sfruttamento agricolo, mentre se applicato ad aree aventi una diversa destinazione economica costituisce anche esso un criterio astratto al pari del VAM.

Ne consegue che per gli espropri si può tranquillamente affermare che le aree non edificabili dovranno essere indennizzate in base al loro valore venale tenendo conto anche delle utilizzazioni extra agricole effettive o potenziali.

Resta qualche dubbio sul fatto che possa risultare valorizzata, ai fini della determinazione della indennità di espropriaione, anche la cosiddetta "*vocazione edificatoria*" delle aree espropriate, ossia la presenza nel luogo ove si trova il terreno di opere di urbanizzazione che, qualora lo strumento urbanistico ne consentisse l'edificabilità, renderebbero immediatamente possibile l'attività costruttiva. infatti, la consistenza economica di tali tipologie di aree non viene percepita dal mercato in funzione di una loro improbabile utilizzazione agricola ma in relazione alla possibilità che esse, in un futuro più o meno lontano, possano divenire edificabili. Sicché, anche per tali tipologie di terreni la valutazione secondo il valore agricolo verrebbe a costituire un criterio del tutto avulso dalla loro reale potenzialità economica.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

Al contrario, ammettere tout court che la "*vocazione edificatoria*", abbia necessariamente un'incidenza sulla determinazione della indennità di espropriazione, sembrerebbe in contrasto con l'ancora vigente impianto del T.U. per le espropriazioni che continua a basarsi sulla distinzione fra aree legalmente edificabili (art.37 comma 3) ed aree che non lo sono. Per tale via, infatti, anche i suoli privi di carattere fabbricativo verrebbero ad essere indennizzati in relazione ad una potenzialità edificatoria che non trova corrispondenza nella disciplina d'uso del bene dettata dagli strumenti urbanistici.

Si tratta, però, di un timore non completamente fondato perché tener conto dell'apprezzamento economico che il mercato fa delle aree periurbane non ancora legalmente fabbricabili non significa annoverarle a tutti gli effetti fra le aree edificabili.

Un conto è, infatti, la valutazione economica delle aree che sono effettivamente edificabili in quanto a ciò destinate dal PRG, un altro è l'apprezzamento che la vicinanza al centro abitato e la presenza di opere di urbanizzazione può determinare sul prezzo di un terreno che, comunque, rimane non edificabile.

La distinzione che il T.U. opera fra aree edificabili ed aree non edificabili conserva, quindi un senso anche qualora l'indennizzo relativo a queste ultime venga determinato in base al maggiore apprezzamento di mercato determinato dalla loro oggettiva vocazione edificatoria che, ragionevolmente, non potrà mai essere tale da produrne una equiparazione alle aree dotate di un vero e proprio indice edificatorio.

1.2 Analisi e metodologie di indagine per la ricerca del valore di mercato

Alla luce di quanto esposto al precedente punto 1. si ritiene di dover procedere individuando, nell'ordine:

A) la classificazione della tipologia dei terreni secondo un sistema che li suddivide in due sole categorie (edificabili e non edificabili), prescegliendo quale unico criterio per individuarne l'appartenenza all'una o all'altra (T.U.3°comma) quello dell'edificabilità legale, riconosciuta cioè



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

direttamente ed esclusivamente dalla legge e/o dagli strumenti urbanistici. Questo sistema fondato sulla zonizzazione dell'intero territorio comunale da parte degli strumenti suddetti, è stato recepito e reso irreversibile dagli art.32 e 37 del T.U., rigorosamente applicato dalla giurisprudenza di merito (con pochissime, marginali eccezioni) e da quella di legittimerà, e giudicato non "irragionevole né arbitrario" dalla Corte Costituzionale (sentenze 26111997 e 444/2000), la quale ha osservato che rientra nelle competenze del solo legislatore modificarlo, o sostituirlo;

B) il parametro che all'interno di ciascuna delle due categorie deve applicarsi, per la stima dell'indennità di espropriazione, atteso che il legislatore a partire dalla legge 865/1971 ha imposto meccanismi riduttivi dapprima per tutte le categorie di suoli, quindi dopo le note pronunce 5/1980 e 223/1983 della Corte Costituzionale di parziale incostituzionalità dell'art-16 di quest'ultima legge, soltanto per le aree non edificabili, ed infine con i primi due commi dell'art.5 bis anche per quelle con destinazione legale edificatoria;

C) le obiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini dell'area in relazione alle utilizzazioni autorizzate dagli strumenti di pianificazione del territorio, laddove sia dimostrabile, sempre all'interno della categoria dei suoli inedificabili, anche attraverso rigorose indagini tecniche e specializzate, che il valore agricolo sia mutato e/o aumentato in conseguenza di una diversa destinazione del bene egualmente compatibile con la sua accertata non edificabilità. E quindi, che il fondo, suscettibile di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificatorietà, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria (parcheggi, mercati, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti, ecc.), a condizione che non venga meno il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative";

D) la verifica, per piccoli centri prettamente dediti all'agricoltura, come nel caso in esame, in cui nessuna delle suddette utilizzazioni potrebbe comportare significativi movimenti nel mercato immobiliare, dei benefici che il criterio adottato apporterebbe agli espropriati rispetto al metodo di



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

valutazione basato sul sistema del valore agricolo. È infatti acclarato che nelle espropriazioni di terreni classificati agricoli il pregresso meccanismo del Valore Agricolo Medio (e –soprattutto– quello della triplicazione dello stesso) garantiva di frequente la soddisfazione delle aspettative degli espropriati, consentendo la rapida conclusione delle vicende ablative. Mentre sovente scontentava i proprietari di terreni inedificabili quando questi fossero dotati, diversamente da quelli propriamente agricoli, di potenzialità economiche ben superiori (per l'uso che era consentito dalla legge e per quello verso cui tendeva il libero mercato;

E) la verifica quantitativa del differenziale esistente tra il Valore Agricolo Medio e il valore di mercato determinato attraverso un'analisi comparativa, propria del metodo del Giudizio di Stima. Ciò anche al fine di sgombrare il campo da qualsiasi nostalgica tentazione di riutilizzo dei VAM seguendo procedimenti di stima esplicitamente negati dal parere della Corte Costituzionale.

Il rimando al valore di mercato operato dalla Corte Costituzionale induce la disciplina a ricollocare le questioni espropriative in oggetto, sostanzialmente riportandole dall'Estimo legale all'Estimo speciale. Cioè trasferendole dalle applicazioni cosiddette convenzionali, perché condizionate da norme, leggi o prassi, alle applicazioni risolvibili con la sequenza logico-operativa propria del Giudizio di Stima.

Il suddetto Giudizio prende le mosse dal quesito di stima, ossia dalla domanda dell'Amministrazione committente che richiede la prestazione peritale. Nel quesito risiede la ragion pratica, cioè lo scopo della stima, capace di condizionarla; in base al postulato della dipendenza del valore dalle finalità dell'analisi.

A questa fase di impostazione, segue la scelta del procedimento di stima, condizionato dalle caratteristiche giuridico economiche del bene oggetto di stima e dalla disponibilità dei dati. Tali considerazioni e, in particolare, quella sulla tipologia e frequenza delle informazioni probatorie del mercato di interesse, dipendono dalla corretta definizione dell'orizzonte spaziale e temporale in cui effettuare l'analisi. Ossia dalla circoscrizione geografica nella quale i meccanismi che determinano la formazione del prezzo si manifestano con medesime forme funzionali, venendo a dipendere dalle



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

stesse variabili; e dalla definizione dell'arco temporale di indagine entro cui raccogliere i dati di mercato, arco sufficientemente ampio da garantire la fondatezza del postulato sull'immanenza e sulla correttezza della previsione.

I procedimenti tra i quali effettuare la scelta sono riconducibili a due grandi famiglie:

- 1) applicazioni sintetiche o dirette;
- 2) applicazioni analitiche o indirette.

Tra le prime sussistono il procedimento per parametri tecnici o economici, il *market comparison approach*, il sistema di stima, la regressione semplice e multipla. Tra le seconde primeggiano la capitalizzazione perpetua dei redditi (nota come *in come approach*), l'analisi dei flussi di cassa (*discounted cash flow on analysis*) ed il costo di ricostruzione deprezzato, oltre che il valore di trasformazione.

Implementato il procedimento idoneo in base alle condizioni al contorno, si perviene al valore capitale dell'immobile, che si caratterizza per il profilo di sostanziale ordinarietà. Evidentemente, nel caso di differenze nelle caratteristiche intrinseche tra il bene oggetto di analisi e gli immobili selezionati per il confronto, devono essere apportate coerenti aggiunte e/o detrazioni al valore capitale, pervenendo all'effettivo valore di mercato.

1.3 Procedimento di stima

Le particelle interessate all'esproprio si trovano in Comune di Dorgali, sono distinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 71, mappali 88, 387, 388, 87, 86, 343, 335, 334, 85, 80, 78, 639, 636, 637, 640, 641, 106, 105, 104, 146, 145 143 e 142 sono esclusivamente aree a destinazione agricola sottoposte a vincolo idrogeologico, site a valle dell'abitato di Dorgali.

Dalle visure catastali indicate nel piano particellare d'esproprio risulta che le particelle di proprietà del Comune di Dorgali o di altri Enti pubblici, sono le seguenti: 388 e 85.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

Si tratta, quindi, di stimare il valore di mercato di aree non edificabili, sempre in relazione agli usi esclusivamente permessi dalla legge, tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli sovra comunale posti per legge (PAI, strumento urbanistico).

È evidente che trattandosi di aree con attività di compravendita quasi inesistenti, ma non per questo meno significative, queste afferiscono ad un mercato rarefatto, per cui i procedimenti, benché diretti, possono condurre a valutazioni improprie e, pertanto, vanno trattate con una certa attenzione. Ne consegue che nel ricorso a metodi di stima diretti vanno considerate le sole compravendite per beni analoghi.

1.4 Tabelle superfici interessate

Le superfici interessate dall'esproprio sono desunte dal piano particellare di esproprio, allegato al progetto, in base al quale il Comune di Dorgali effettuerà tutto l'iter espropriativo, compreso il frazionamento delle particelle parzialmente interessate.

Considerato che l'estensione dell'area oggetto di esproprio è limitata, sarà redatta una scheda analitica che riguarda tutti i mappali da espropriare.

Caratteristiche generali del terreno

I terreni oggetto della presente valutazione sono ubicati nell'ambito del Comune di Dorgali e posizionati a valle del centro abitato del Comune di Dorgali. La porzione da espropriare ha superficie di Mq 3.645,95. I terreni in esame sono caratterizzati da piccoli appezzamenti qualificati catastalmente a orto irriguo, vigneto e seminativo.

1.5 Vocazione edificatoria

I terreni non presentano alcuna vocazione edificatoria in conseguenza della propria condizione urbanistica e vincolistica.

1.6 Visure per immobile



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

Le visure per ciascun immobile sono state inserite in un unico allegato che fa parte integrante del progetto.

1.7 Situazione urbanistica

1. PRG vigente: I terreni da espropriare ricadono in zona¹:

- E / Aree agricole;
- H / Fascia di rispetto cimiteriale.

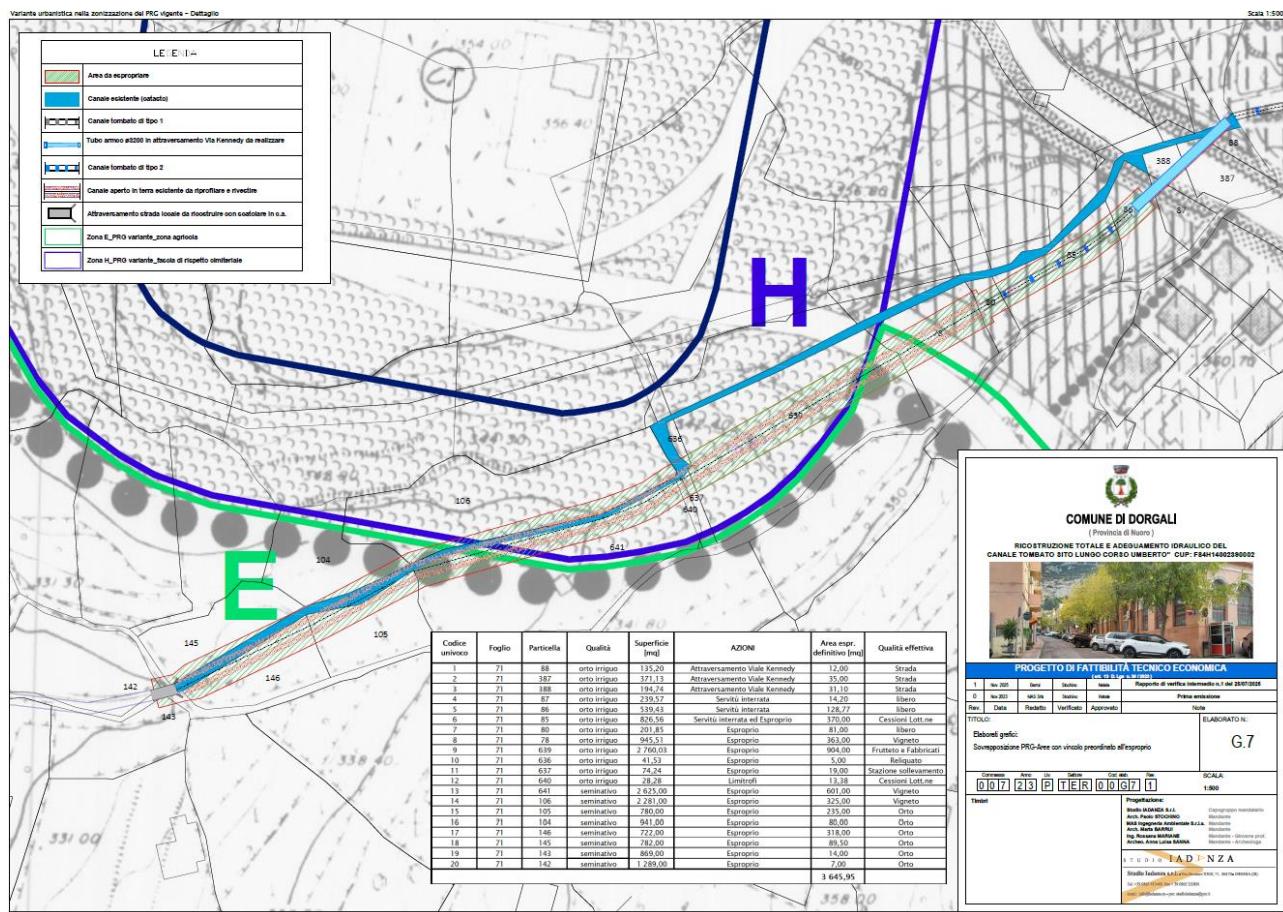


Figura 2 Tavola G.7_Sovrapposizione PRG-Aree con vincolo preordinato all'esproprio.

¹ Vedasi tavole indicate al Progetto denominate: G.4 - Zonizzazione PRG vigente; G.5 - Zonizzazione PRG variante; G.6 - Zonizzazione PRG variante – Dettaglio e G.7 - Sovrapposizione PRG-Aree con vincolo preordinato all'esproprio; C.3 - Stralcio Carta Vincoli PAI.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

2. PAI vigente in zona:

- **D2 / Danno potenziale medio e D4 / Danno potenziale molto elevato** (Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022);
- **Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** (Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022);
- **Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)** (Mappa del pericolo idraulico Regione Sardegna (PAI_PGRA_PSFF) – Rev. 2022);
- **Rg1 / Rischio idraulico moderato** (Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022);
- **Ri3 / Rischio idraulico elevato e Ri4 / Rischio idraulico molto elevato** (Mappa del rischio idraulico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022).

Tutta la cartografia relativa ai vincoli e destinazioni consentite nell'area di intervento è allegata al progetto approvato, e ad essa si è fatto riferimento per la formulazione delle considerazioni riportate nella presente relazione di stima.



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

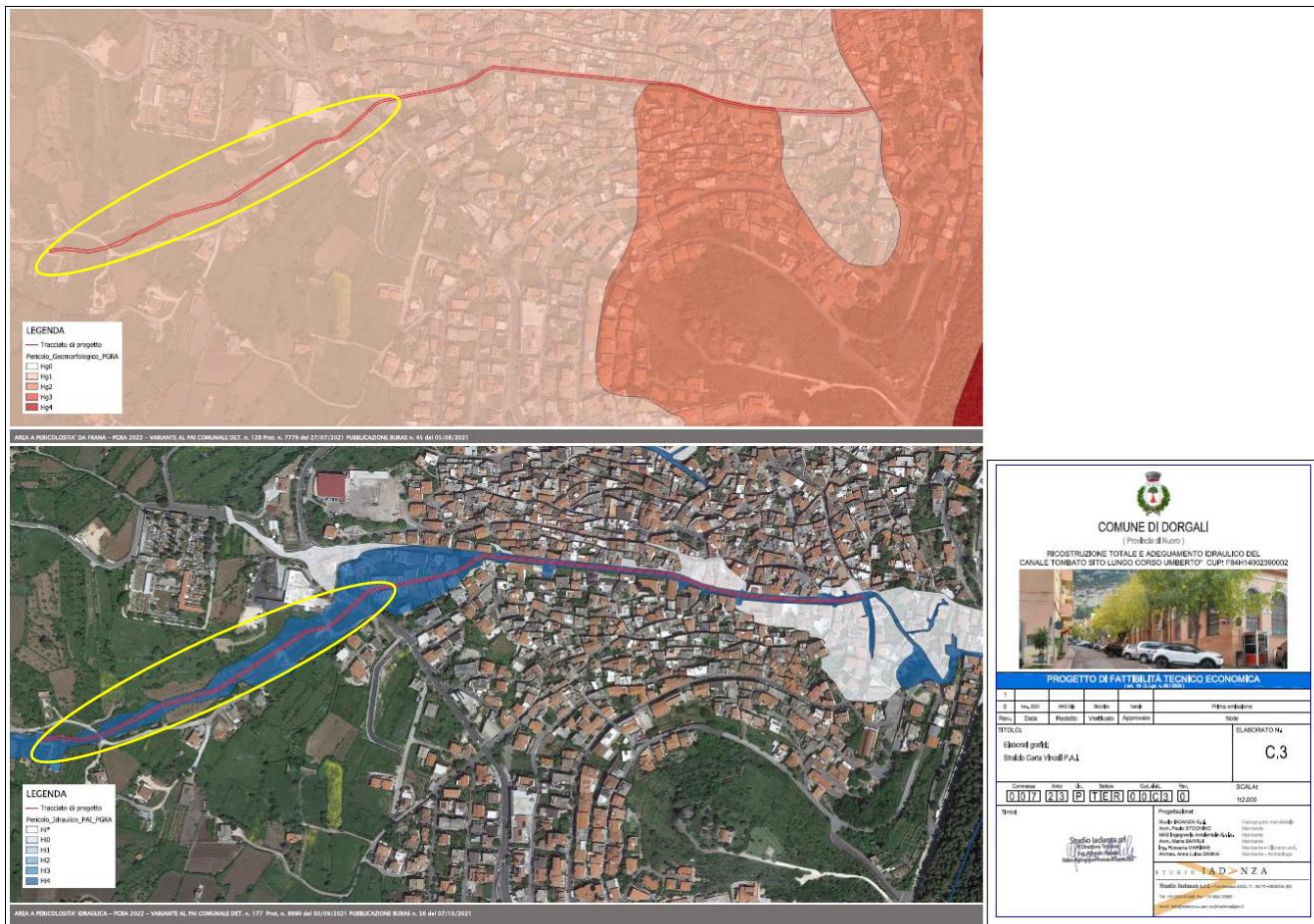


Figura 3 Tavola denominata C.3_Stralcio carta vincoli PAI. Contornata in giallo si evidenzia l'area interessata dalle procedure di esproprio.

2 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

2.1 Generalità sul Giudizio di Stima

La stima di un'area non edificabile è volta ad individuare il suo valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita. A tal fine si applicano le metodiche basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni similari e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno. Si procederà, in primo luogo, alla sua identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc. Si passa poi ad esaminare le condizioni



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

intrinseche del fondo, cioè l'esposizione, la giacitura, la fertilità l'altitudine, la presenza di acqua l'esistenza di elettrodotti, condotte o servitù varie.

Infine vengono analizzate le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc. Si applica, quindi, il metodo sintetico che consiste nell'eseguire un confronto fra il fondo oggetto della stima con altri fondi simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori. Con tale metodo verrà individuato un appropriato parametro, finalizzato alla definizione di una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è comunemente il valore di un ettaro di superficie, ma possono essere presi in considerazione altri parametri, come il reddito dominicale, la produzione lorda, il canone di affitto ecc.

Detto **X** il valore incognito del fondo, la proporzione da applicare sarà dunque la seguente:

$$X:px = Vm:Pm$$

Da cui

$$X= px \cdot Vm / Pm$$

Dove **Vm** è il valore noto di un fondo similare **px** e **Pm** sono le misure del parametro considerato, rispettivamente per il fondo oggetto della stima e il fondo di riferimento.

Per un più attendibile valore da ricercare, è opportuno fare riferimento al maggior numero possibile di fondi simili, per cui al posto di **Vm** e **Pm** verrà sostituita la sommatoria dei valori e delle misure parametriche.

2.2 INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

In relazione alle peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni sono state effettuate in loco numerose indagini di natura tecnica-economica e si è tenuto conto, altresì, sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili agli stessi, arrivando alla conclusione che il valore unitario da attribuire al terreno risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini svolte, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche



COMUNE DI DORGALI

RICOSTRUZIONE TOTALE E ADEGUAMENTO IDRAULICO DEL CANALE TOMBATO SITO LUNGO CORSO UMBERTO

estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto. Le indagini conoscitive effettuate presso operatori locali, ovvero presso agenzie specializzate, hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto del presente piano particellare di esproprio, utilizzando le metodologie di stima sintetica come prima definite.

Censuario Foglio Particella **Area (mq)**

Valore unitario €/mq

Valore totale indennità di esproprio

2.3 CONCLUSIONI

Secondo i procedimenti estimativi effettuati si reputa valida, ai fini valutativi, la stima dei terreni in caso di cessione volontaria un totale pari a **€ 28.588,75** (ventottomilacinquecentottantotto/75).

A tali importi, come si evince dalla tabella del piano particellare, vanno sommate, quando dovute, le indennità per variazioni culturali, danni e ripristini opere di soprasuolo.

ALLEGATI:

- Piano particellare;
- Planimetrie catastali con superfici da espropriare e occupazione temporanea dei suoli;
- Allegato “G.1_Piano particellare preliminare di esproprio grafico”.