



COMUNE DI SESTU

(Città Metropolitana di Cagliari)

Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e SUAPEE

Codice Fiscale: 80004890929

Indirizzo: via Scipione, 1 - 09028 Sestu (CA)

Partita Iva: 01098920927

PEC: protocollo.sestu@pec.it

email: urbanistica@comune.sestu.ca.it

Responsabile del Settore: ing. Antonio Fadda tel. 070/2360256 | email antonio.fadda@comune.sestu.ca.it

Urbanistica ed Edilizia Privata:

ing. Alida Carboni tel. 070/2360296 – ing. Alberto Pistuddi tel. 070/2360474 – geom. Carlo Manunza tel. 070/2360260
geom. Francesco Cocco tel. 070/2360264 – geom. Marco Spano tel. 070/2360475
dott.ssa Roberta Piroddi tel. 070/2360250 – dott.ssa Maria Bonaria Perria tel. 070/2360476

SUAPEE:

dott.ssa Silvia Usai tel. 070/2360251 – ing. Riccardo Littera tel. 070/2360283

Oggetto: Determinazione del più probabile valore di mercato di alcuni terreni di proprietà comunale situati in località Magangiosa (F. 17 particelle 430, 433, 460).

PREMESSA

L'amministrazione comunale con i propri atti deliberativi (*Piano delle alienazioni e valorizzazioni*, da ultimo quello approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 12/12/2023) ha programmato la vendita di diversi immobili comunali con la finalità di utilizzare i proventi derivanti dall'alienazione per la realizzazione di opere pubbliche.

In particolare all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni sopra richiamato sono inseriti i terreni situati in loc. "Magangiosa", distinti al N.C.T. al F. 17 particelle 430, 433, 460.

INDIVIDUAZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni immobili in narrativa sono costituiti da tre terreni, situati in località "Magangiosa" e risultanti di proprietà del Comune di Sestu per "antico possesso".

Essi risultano in prossimità della S.S. 131 alla chilometrica 12+500 circa con accesso da una viabilità secondaria che si innesta dalla strada Provinciale n. 4 Sestu - San Sperate.

INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE

I terreni sono identificati catastalmente al Foglio 17, particelle:

- 430..... di Ha 0.00.87, reddito Dominicale € 0,09, reddito Agrario € 0,09
- 433..... di Ha 0.00.52, reddito Dominicale € 0,05, reddito Agrario € 0,05
- 460..... di Ha 0.36.71, reddito Dominicale € 6,64, reddito Agrario € 1,90,

per una superficie complessiva pari a Ha. 0.38.10 (mq 3.810).

L'individuazione catastale con provenienza storica è riportata negli allegati alla presente.

CARATTERISTICHE INTRISECHE DEI TERRENI

Le particelle 430 e 433 risultano intercluse e di fatto vanno a formare un unico lotto con la particella 460 che presenta un accesso da una viabilità secondaria che si innesta sulla sp. n. 4 Sestu – San Sperate; in passato venivano utilizzate per finalità di coltivazioni agricole, attualmente non sono presenti coltivazioni.

Nei terreni in narrativa non sono presenti servitù attive di passaggio, di condutture aeree e/o interrate. Le particelle 460 e 430 sono confinanti con le proprietà del CASIC e del Flumendosa, nelle quali insistono due sottoservizi di acquedotto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E RELATIVA SUSCETTIBILITA' EDIFICATORIA

Lo strumento urbanistico costituito dal vigente PUC, recependo le previsioni della variante al P.di F concretizzatasi nei piani attestati lungo la S.S. 131 in vigore dal 09.09.2002, classifica le particelle 430, 433 e 460 in zona D "Industriale - artigianale – commerciale o di deposito", sottozona "D1" con facoltà di edificazione diretta (non è prevista la redazione di un piano di lottizzazione).

Per la sottozona in esame è prescritta la cessione a titolo di standard di una quota pari al 10 % della superficie territoriale e l'assunzione in esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. La quota di superficie in cessione, pari al 10 %, va individuata di norma all'interno delle aree a verde filtro di rispetto stradale; in tal caso il lotto edificabile risulta (escluse le strade) coincidente con la superficie fondiaria alla quale vanno riferiti tutti i rapporti parametrici e le prescrizioni d'uso definiti nel presente articolo.

Allo stato attuale i suddetti terreni sono privi di sottoservizi di urbanizzazione e privi di collettori di adduzione alle reti primarie; non sono altresì previste programmazioni generali da parte del Comune di Sestu e dell'Ente Gestore del Servizio Unico Integrato per la realizzazione di collettori primari di sottoservizi dai quali poter diramare le reti a servizio delle aree in narrativa.

L'indice fondiario insediabile è pari a 4 mc/mq, con rapporto di superficie coperta pari allo 0.40 mq/mq, altezza massima pari a mt. 10.00 misurati dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio o trave di copertura, distanza dai confini del lotto verso le strade di almeno mt. 15 e dagli altri confini di almeno mt. 8.

GIUDIZIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il giudizio di stima di aree diverse da quelle agricole, che hanno una potenzialità edificatoria, può essere quello del valore di mercato attraverso una comparazione con altre aree simili di cui si conoscano per un periodo comunque recente i valori di compravendita. Altro metodo di stima può essere identificato attraverso il valore di trasformazione dell'area, ponderando il valore finale del fabbricato che si potrà edificare e il costo sostenibile per la trasformazione ($V_t = V_m - K$).

Per gli immobili in argomento si assume quale giudizio di stima quello relativo al valore di mercato.

Questo Settore nell'anno 2010 ha condotto una valutazione dei valori delle aree ai fini ICI incluse nella pianificazione dell'Aree Attestate sulla S.S. 131, per le diverse destinazioni d'uso.

In particolare per le zone D sottozone "D1" e "D2", veniva individuato un valore unitario a metro quadrato distinto in tre ordini di aliquota in ragione dello status urbanistico e attuativo dell'area. Nello specifico della zona "D1" in considerazione della mera classificazione urbanistica l'incidenza a mq è risultata pari a 34,70 €/mq a far data dal marzo 2003 elevata poi a 81,78 €/mq in considerazione dello sviluppo edilizio intercorso tra il 2000 ed il 2008.

Con il passare del tempo però si è riscontrata una riduzione nell'attività edilizia, una flessione del mercato immobiliare, una contrazione della domanda e dell'offerta che ha portato a ritenere giustificata una riduzione di base del 35% dei valori determinati con ulteriori possibili riduzioni percentuali in ragione di fattori di vincolo o condizioni intrinseche dei terreni.

Nella fattispecie per effetto dell'assenza di una viabilità funzionale ai lotti oggetto della presente stima si ritiene applicabile un'ulteriore riduzione del 3%.

Per quanto sopra esposto si riepilogano e riportano in appresso i valori attribuibili alle singole aree nel modo seguente:

- particella **430** di Ha 0.00.87, ricadente in zona D1 valore unitario €/mq 51,03 che si arrotonda a €/mq 51,00;
- particella **433** di Ha 0.00.52, ricadente in zona D1 valore unitario €/mq 51,03 €/mq che si arrotonda a €/mq 51,00;

- particella **460** di Ha 0.36.71, ricadente in zona D1 valore unitario €/mq 51,03 €/mq che si arrotonda a €/mq 51,00;

Pertanto ne consegue che il valore finale e complessivo dei cespiti che l'Amministrazione Comunale intende porre sul mercato immobiliare assommano complessivamente a € **194.310.000.**

(Dicorsi Euro centonovantaquattromilatrecentodieci/00).

Si rassegna la presente perizia per gli usi istituzionali consentiti.

Il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio e SUAPE

ing. Antonio Fadda