



COMUNE DI SINNAI
Provincia di Cagliari
Settore Urbanistica

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Permuta e alienazione di un tratto della vecchia strada comunale “Campu Longu”

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 30.03.2011, esecutiva nelle forme di legge, ha sdemanializzato parte della vecchia strada comunale denominata “Campu Longu”, ormai in disuso, sita a Solanas, e contenuta nella scheda n° 7 del “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari”, allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 12.05.2009.

Con nota prot. n. 5629 del 08.04.2011, il Sig. Giuseppe Carta ha rivolto istanza di permuta e acquisto relativamente al suddetto tratto di strada. Si tratta della proposta di acquisire un tratto della vecchia strada comunale denominata “Campu Longu” che attraversa la proprietà del richiedente, parte in permuta con alcune superfici degli stessi proprietari, occupate per la realizzazione della strada pubblica “Via degli Ibischi” e parte attraverso l’acquisto. Alla luce degli elaborati presentati e degli accertamenti effettuati, viene redatta la presente relazione con lo scopo di individuare il valore economico dei beni in oggetto e quindi determinare le condizioni della permuta e dell’alienazione.

1. PROPRIETÀ COMUNALE

1.1 Individuazione degli Immobili

Tipologia: Terreno edificabile, ex Tratto di strada pubblica, sdemanializzata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 30.03.2011, distinta nel N.C.T. al Foglio 81/A mappale 1286 di superficie pari a mq. 615 (tipo di frazionamento n. 266875 .1/2011 in atti dal 27/06/2011 - protocollo n° CA0266875 del 21/06/2011).

Ubicazione: Località Solanas “Cuili Murvoni” del Comune di Sinnai.

Accessi: Via degli Ibischi.

Dati catastali: Catasto terreni del Comune di Sinnai.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
			Ha are ca
81/A	Reliquato stradale		00 06 15

Destinazione urbanistica:

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona C4, unico comparto di espansione urbana, nella frazione di Solanas, in località "Cuili Murvoni", oltre i 2 km dal mare.

L'attuazione del comparto avverrà tramite piano di lottizzazione, nel rispetto della disciplina generale per le zone C e delle prescrizioni specifiche dettate all'art. 22 delle Norme di Attuazione del vigente P.U.C.

1.2 Descrizione

Il terreno in oggetto è sito a Solanas, in località "Cuili Murvoni" nel Comune di Sinnai. Si tratta di una parte della strada comunale denominata "Campu Longu", ormai in disuso. Con la deliberazione suddetta si è ascritto il reliquato stradale al patrimonio disponibile del Comune, e pertanto, ricadendo in zona urbanistica C4, ha acquisito la tipologia di terreno edificabile.

Attraversa il lotto urbanistico, già edificato con regolare Concessione Edilizia per la costruzione di una unità immobiliare.

L'area in questione ha una estensione di mq. 615, verificata a seguito di frazionamento.

2. PROPRIETÀ CARTA

2.1 Individuazione Degli Immobili

Tipologia: Superficie occupata per la realizzazione della strada pubblica denominata "Via degli Ibischi", distinta nel N.C.T. al Foglio 81/A mappale 1285 di superficie pari a mq. 37 (tipo di frazionamento n . 266875 .1/2011 in atti dal 27/06/2011 - protocollo n° CA0266875 del 21/06/2011).

Ubicazione: Località Solanas "Cuili Murvoni" del Comune di Sinnai.

Dati catastali: Catasto terreni del Comune di Sinnai.

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca
81/A	1285	Semin Arbor	3	00 00 37
Intestazione Catastale		<ul style="list-style-type: none">• ARGIOLO Barbara nata a SINNAI il 28/02/1924• ESCANA Eugenio nato a SINNAI il 11/11/1920		

Destinazione urbanistica:

L'immobile fa parte di sede viaria pubblica denominata Via degli Ibischi, ubicata in zona C4, unico comparto di espansione urbana, nella frazione di Solanas, in località "Cuili Murvoni", situata oltre i 2 km dal mare.

2.2 Descrizione

Le superfici in oggetto di proprietà dei richiedenti, furono occupate per la realizzazione della strada pubblica suddetta che costituisce l'alternativa alla vecchia strada comunale denominata "Campu Longu", ormai in disuso.

3. CRITERI ESTIMATIVI

Alla luce delle caratteristiche degli immobili e del vigente Piano Urbanistico Comunale, si è ritenuto di individuarne il valore attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima utilizzato, quello sintetico comparativo, basato sul parametro della cubatura edificabile, ha posto a confronto i dati, relativi alla zona di Solanas, diffusi dalle aziende operanti nel settore immobiliare, restituendo un valore medio di **1000,00 €** per mc edificato in zona B.

4. VALORE DEGLI IMMOBILI

I terreni in oggetto sono ubicati in zona C dove l'indice territoriale massimo è pari a $I_t = 0,3$ mc/mq e la volumetria massima assegnata alla residenza è pari al 70%.

La procedura seguita per determinare il valore di mercato può essere sintetizzata nella seguente tabella:

	St (mq) (Superficie Territoriale)	Vmax realizzabile (mc) (St x 0,3)	Vresidenziale (mc) (Vmax x 0,7)	Valore immobile trasformato (€) (Vresidenziale x 1000 €/mc)	IA (%) Incidenza Area	Valore di mercato (€) (Vresidenziale x 1000 €/mc) x 0,20	Valore unitario (€/mq) (Valore di mercato/St)
Proprietà Comunale	615	184,5	129,15	129150,00	0,20	25830,00	42,00
Proprietà privata	37	11,1	7,77	7770,00	0,20	1554,00	42,00

Posta un'incidenza dell'area sul valore dell'immobile trasformato pari al 20%, il valore unitario di mercato delle aree in oggetto è pari a **42,00 €/mq**

Pertanto, l'importo pari al valore unitario moltiplicato per la differenza tra quanto ceduto e quanto acquisito, sarà:

$$615 \text{ mq} - 37 \text{ mq} = \mathbf{578 \text{ mq}}$$

dove

37 mq = superficie in permuta

615 mq = superficie da alienare

$$578 \text{ mq} \times 42,00 \text{ €/mq} = \mathbf{24.276,00 \text{ €}}$$

Sinnai, 03.02.2012

Il Responsabile del Settore
F.to Ing. Silvia Serra