

**COMUNE DI TORTOLÌ**      **PROVINCIA OGLIASTRA**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E URBANISTICA  
SERVIZIO URBANISTICA

Via Garibaldi, 1 08048 TORTOLÌ -

Tel 0782600732 - email: [urbanistica@comuneditortoli.it](mailto:urbanistica@comuneditortoli.it)

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DI DUE BENI DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITI IN LOCALITÀ  
BACCASARA**

## Introduzione

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 12 del 05/03/2009 avente per oggetto l' "Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008 n. 133", ha indicato tra le aree da alienare anche quelle oggetto della presente stima, ricadenti in località "Baccasara", nei pressi della sopraelevata dell' asse industriale che si immette sulla SS 125.

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato degli immobili di che trattasi, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire l'immissione nel mercato degli stessi, così come previsto dalla Deliberazione di Consiglio sopra menzionata.

## Descrizione degli immobili e del relativo contesto

Gli immobili in oggetto, ubicati in località "Baccasara" nel Comune di Tortolì, sono rappresentati da due lotti distinti, designati come lotto "A" e lotto "B", ricadenti entrambi all'interno del foglio 4 del N.C.T.:

- il lotto "A", è rappresentato dall'accorpamento dei mappali n. 810, 812, 849 e 867, e risulta attraversato da una fascia appartenente in parte al Demanio Regionale - Consorzio Industriale e in parte a una ditta privata (rispettivamente in corrispondenza dei mappali n. 811 e n. 81). La superficie dei mappali di proprietà comunale è rispettivamente:

<i>mapp. 810</i>	<i>mq 15.520,00</i>
<i>mapp. 812</i>	<i>mq 300,00</i>
<i>mapp. 849</i>	<i>mq 1.580,00</i>
<i>mapp. 867</i>	<i>mq 165,00</i>

per una superficie totale di **mq 17.565,00**;

- il lotto "B", è invece rappresentato da un unico mappale, il n. 301, della superficie di **mq 4.568,00**.

Il primo lotto ha forma trapezoidale e costeggia il lato nord della sopraelevata dell' asse industriale che si collega alla SS 125; il secondo, di forma anch'esso trapezoidale, è

ubicato più a nord-est rispetto al primo, e dista da esso circa 60 m. Entrambi sono raggiungibili attraverso stradine di accesso che si dipartono dalla Via Baccasara, all'altezza della rotatoria prossima alla Cantina Sociale.

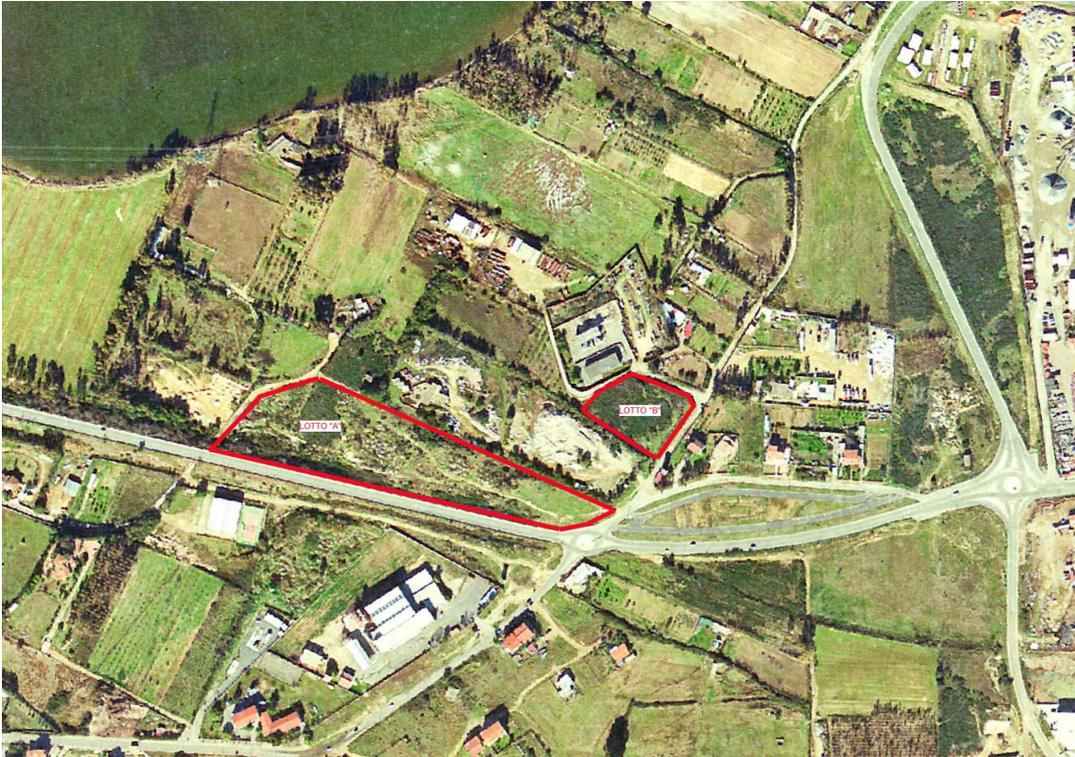


Fig. 1: stralcio ortofoto con indicazione aree interessate

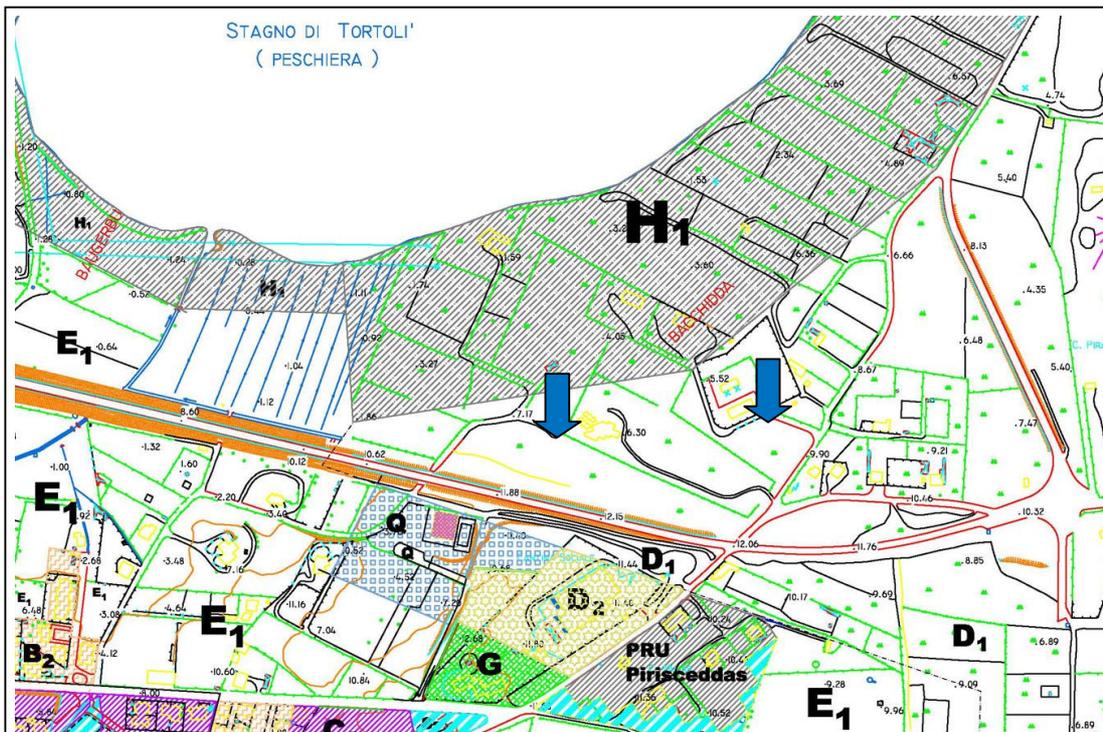


Fig. 2: stralcio PRG – indicazione lotti in oggetto

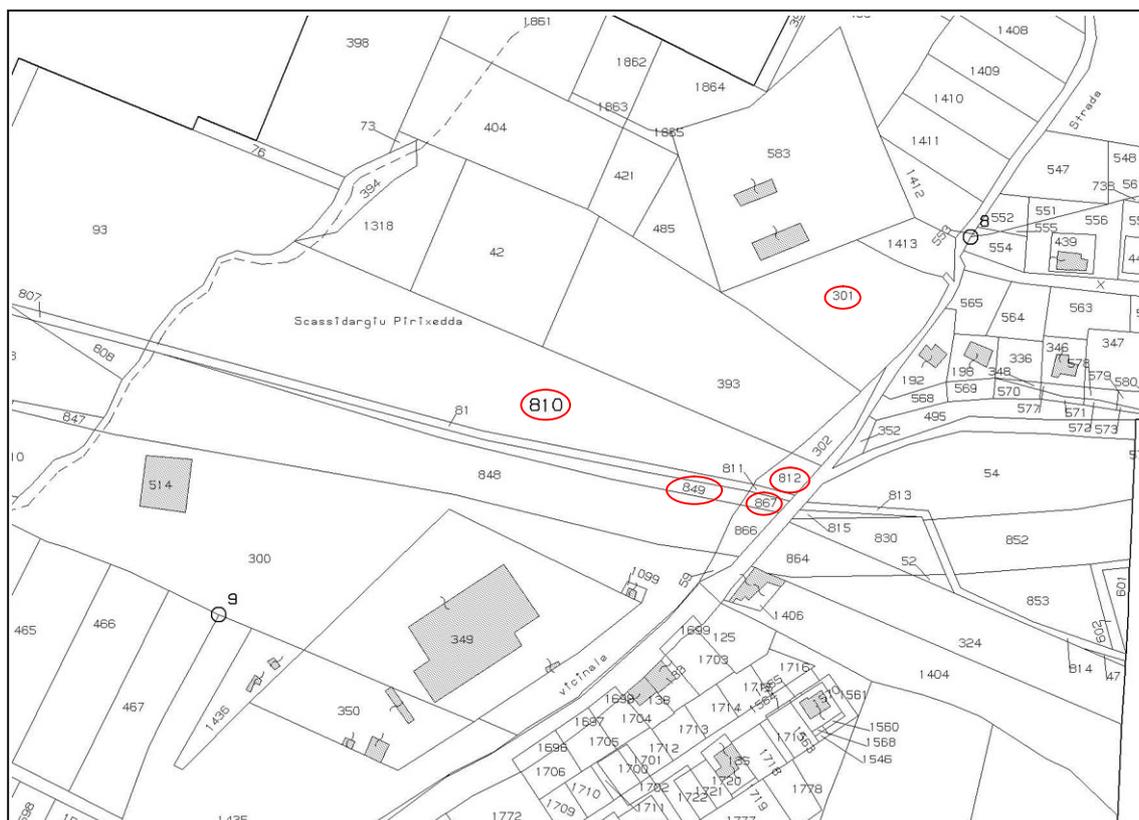


Fig. 3: stralcio N.C.T. Foglio 4 – individuazione mappali interessati

Sotto l'aspetto urbanistico, entrambe le aree ricadono in zona D1 del PRG e nello specifico sono designate come zone n. 7 del PRGI, ossia "aree per il verde attrezzato".

Le Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono:

**Sottozona D1: Del nucleo industriale:**

*" Il P.R.G. prende atto e fa proprie le destinazioni d'uso e le prescrizioni del Piano Regolatore per il Nucleo Industriale di Tortoli – Arbatax per la cui attuazione devono tuttavia essere rispettate le norme generali e quelle speciali richiamate nell' Art. 3 nonché quelle vigenti in materia di salvaguardia dell'ambiente ecologico, con particolare riguardo allo Stagno di Tortoli. Tali norme si applicano all'intera area perimetrata con punteggiatura nel P.R.G. Industriale."*

Le Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Industriale prevedono:

**Zona 7: aree per il verde attrezzato:**

*" All'interno dell'agglomerato industriale sono individuate tre aree che, per le loro caratteristiche preesistenti alla definizione del piano regolatore industriale, sono destinate a "verde attrezzato". Le tre aree suddette sono: la sughereta all'interno dell'area dell'ex cartiera , l'area adiacente la zona artigianale (n.1), che ha visto nel passato la realizzazione di diverse costruzioni destinate a civile abitazione e l'area verde di rispetto*

*lungo il viale Arbatax in vicinanza dello stabilimento Intermare di proprietà del Consorzio. Nell'area per il verde attrezzato adiacente alla zona artigianale n.1 sono ancora in esecuzione i lavori di costruzione di un Motel e di attrezzature sportive e ricreative , in detta area oltre ai fabbricati compresi nel succitato progetto , potranno essere realizzate altre strutture destinate ad uso sportivo e ricreativo. In quest'area sono vietati ampliamenti di edifici da destinare a case di civile abitazione e sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione volti al miglioramento igienico sanitario delle costruzioni oggetto di sanatoria edilizia. La presente variante, prevede, per la sola zona 7 di proprietà consortile una utilizzazione destinata ad uso sportivo e ricreativo a basso impatto ambientale ovvero strutture sempre a basso impatto ambientale destinate a uffici del Consorzio.”*

### **Stima dell'area**

Sulla base di quanto rilevabile dallo stato di fatto dei lotti, inseriti in un contesto prevalentemente caratterizzato da aree agricole E1 da una parte e da lotti a destinati a fabbricati ad uso artigianale dall'altra (zona 1 del PRGI), si ritiene che il probabile valore di mercato possa essere compreso pertanto tra il valore venale di un terreno agricolo non edificabile, della stessa specie del terreno in questione presente nelle immediate vicinanze e che presenta la più alta redditività e il valore di mercato di un terreno appartenente alla zona 1 del PRGI, che prevede l'edificazione finalizzata ad attività artigianali.

#### **1) Determinazione del valore agricolo**

La coltura praticata nelle vicinanze con la più alta redditività è quella di orto irriguo alla quale, come rilevabile dalle tabelle pubblicate dalla R.A.S. relativamente ai valori agricoli medi per i vari comuni della Sardegna per l'anno 2008, confermati per il 2009, viene attribuito un valore di 13.203,00 €/Ha.

Seguendo la procedura di calcolo del valore venale delle aree agricole, considerando i sotto elencati valori, si ottiene:

- V.A.M. : 13.203 €/Ha;
- superficie interessata: 2,2133 Ha;
- coefficiente di merito per caratteristiche intrinseche (fertilità, ampiezza fondo, ecc): 1,6
- coefficiente di merito per caratteristiche estrinseche ( vicinanza a vie di comunicazione, salubrità dei luoghi, ecc ): 1,6

$$13.203 \times 2,2133 \times 1,6 \times 1,6 = 74.808,83 \text{ €}$$

dal quale si ricava un prezzo unitario di **3,4 €/mq**.

## 2) Determinazione del valore per suscettività edificatoria

La determinazione del valore viene ottenuta applicando la metodologia sintetico-comparativa, ossia si considera il prezzo di mercato praticato per terreni edificabili nella fascia contigua all'area interessata, classificata come zona 1 del PRGI, destinata a fabbricati per imprese artigianali e se ne determina il prezzo medio. Per tale calcolo si ipotizza un periodo di tempo entro il quale è possibile una revisione dello strumento urbanistico e nel nostro caso considerato che è in corso di elaborazione il nuovo PUC, si può considerare un termine di un anno.

Si sconta quindi il prezzo medio come sopra determinato, per il periodo di un anno, al saggio di sconto dell'8% (saggio di investimento del capitale industriale) applicando la formula:

$$V = P / q^n$$

Ove:

*P* = prezzo di mercato noto:

$$n = 1;$$

$$q = 1,08;$$

Il valore *V* così ottenuto va ulteriormente revisionato alla luce di coefficienti di merito che tengano conto sia di fattori quali posizione, panoramicità, fronte su strada, distanza dalle reti, etc.

A tal fine, considerata la contiguità con la zona 1 del PRGI, si considera il valore di terreni aventi caratteristiche simili alle aree in oggetto ma compresi all'interno della zona industriale destinata a zona artigianale.

È stato possibile rilevare che il prezzo di vendita praticato è incluso in un range che va da 35 a 45 €/mq; pertanto si considera un valore medio di 40 €/mq.

Si ritiene che il coefficiente da applicare, considerando il dislivello esistente rispetto alla viabilità principale e la posizione delle aree in questione, sarebbe pari a 0,80.

Si ottiene pertanto,

$$V = (40 / 1,08) \times 0,80 = 29,63 \text{ €/mq}$$

ossia un prezzo unitario di **29,63 €/mq**.

I valori ottenuti secondo le procedure di calcolo illustrate ai punti 1) e 2) vanno interpretati

in maniera differente per i due lotti in questione, in quanto il PUC del Comune di Tortolì, in fase di elaborazione, prevede nuove destinazioni d'uso per entrambi:

- per il lotto "A" è prevista una trasformazione in zona "G2" (servizi generali), nella quale, secondo le previsioni del redigendo PUC, è consentita l'edificazione con l'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq;
- per il lotto "B" è invece prevista una trasformazione in zona "D11" (a vocazione artigianale), nella quale potranno essere quindi realizzate strutture destinate alle imprese artigiane.

Pertanto, in considerazione di questi fattori, si ritiene che per il lotto "A" si possa considerare un prezzo unitario di **10,00 €/mq**, per il lotto "B" di **30,00 €/mq**.

**In conclusione: il valore del lotto "A" viene determinato in € 175.650,00 e il valore del lotto "B" in € 137.040,00, per un totale di € 312.690,00.**

17 maggio 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Ing. Mauro Cerina

**COMUNE DI TORTOLÌ**      **PROVINCIA OGLIASTRA**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO E URBANISTICA  
SERVIZIO URBANISTICA

Via Garibaldi, 1 08048 TORTOLÌ -

Tel 0782600732 - email: [urbanistica@comuneditortoli.it](mailto:urbanistica@comuneditortoli.it)

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DI DUE BENI DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITI IN LOCALITÀ  
BACCASARA**

## Introduzione

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 12 del 05/03/2009 avente per oggetto l' "Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della legge 6 agosto 2008 n. 133", ha indicato tra le aree da alienare anche quelle oggetto della presente stima, ricadenti in località "Baccasara", nei pressi della sopraelevata dell' asse industriale che si immette sulla SS 125.

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato degli immobili di che trattasi, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa, onde consentire l'immissione nel mercato degli stessi, così come previsto dalla Deliberazione di Consiglio sopra menzionata.

## Descrizione degli immobili e del relativo contesto

Gli immobili in oggetto, ubicati in località "Baccasara" nel Comune di Tortolì, sono rappresentati da due lotti distinti, designati come lotto "A" e lotto "B", ricadenti entrambi all'interno del foglio 4 del N.C.T.:

- il lotto "A", è rappresentato dall'accorpamento dei mappali n. 810, 812, 849 e 867, e risulta attraversato da una fascia appartenente in parte al Demanio Regionale - Consorzio Industriale e in parte a una ditta privata (rispettivamente in corrispondenza dei mappali n. 811 e n. 81). La superficie dei mappali di proprietà comunale è rispettivamente:

<i>mapp. 810</i>	<i>mq 15.520,00</i>
<i>mapp. 812</i>	<i>mq 300,00</i>
<i>mapp. 849</i>	<i>mq 1.580,00</i>
<i>mapp. 867</i>	<i>mq 165,00</i>

per una superficie totale di **mq 17.565,00**;

- il lotto "B", è invece rappresentato da un unico mappale, il n. 301, della superficie di **mq 4.568,00**.

Il primo lotto ha forma trapezoidale e costeggia il lato nord della sopraelevata dell' asse industriale che si collega alla SS 125; il secondo, di forma anch'esso trapezoidale, è

ubicato più a nord-est rispetto al primo, e dista da esso circa 60 m. Entrambi sono raggiungibili attraverso stradine di accesso che si dipartono dalla Via Baccasara, all'altezza della rotatoria prossima alla Cantina Sociale.

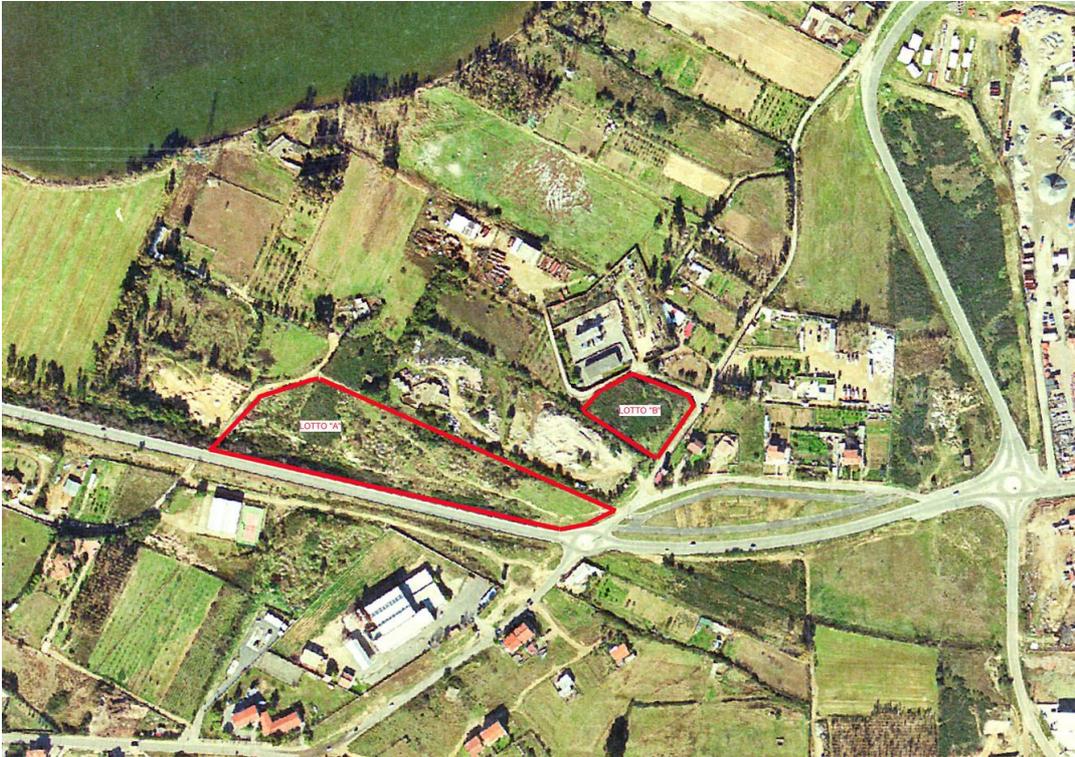


Fig. 1: stralcio ortofoto con indicazione aree interessate

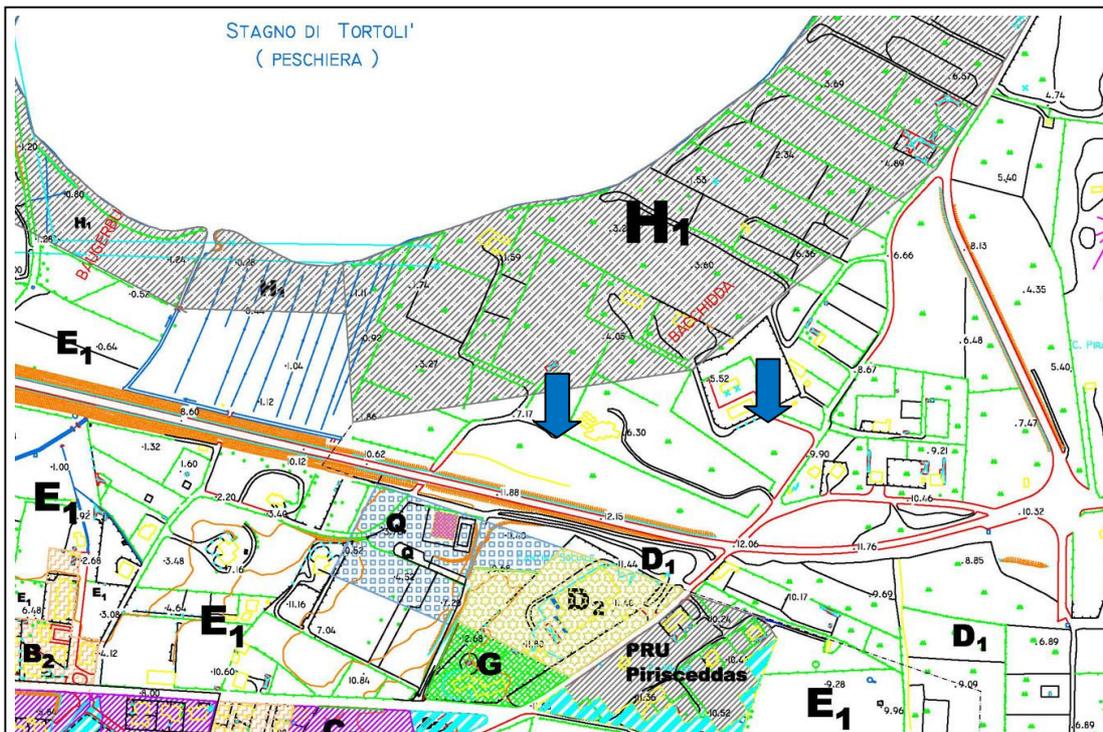


Fig. 2: stralcio PRG – indicazione lotti in oggetto

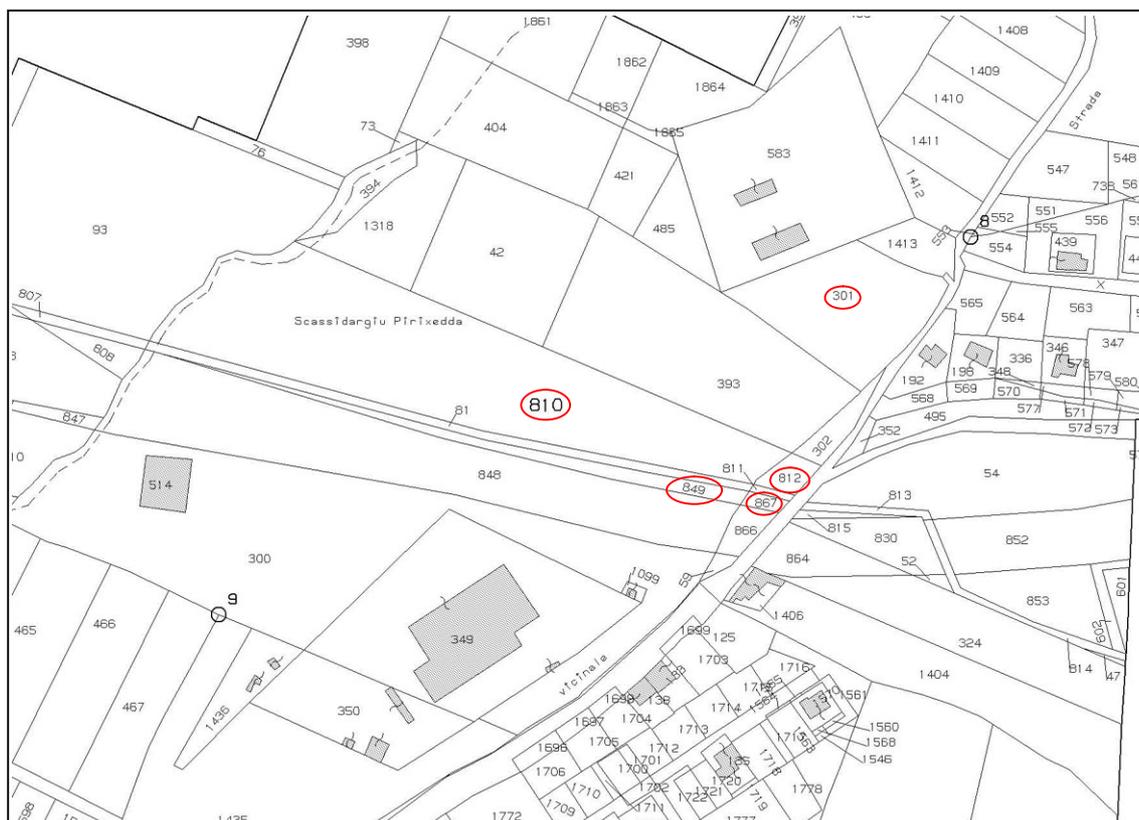


Fig. 3: stralcio N.C.T. Foglio 4 – individuazione mappali interessati

Sotto l'aspetto urbanistico, entrambe le aree ricadono in zona D1 del PRG e nello specifico sono designate come zone n. 7 del PRGI, ossia "aree per il verde attrezzato".

Le Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono:

**Sottozona D1: Del nucleo industriale:**

*" Il P.R.G. prende atto e fa proprie le destinazioni d'uso e le prescrizioni del Piano Regolatore per il Nucleo Industriale di Tortoli – Arbatax per la cui attuazione devono tuttavia essere rispettate le norme generali e quelle speciali richiamate nell' Art. 3 nonché quelle vigenti in materia di salvaguardia dell'ambiente ecologico, con particolare riguardo allo Stagno di Tortoli. Tali norme si applicano all'intera area perimetrata con punteggiatura nel P.R.G. Industriale."*

Le Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Industriale prevedono:

**Zona 7: aree per il verde attrezzato:**

*" All'interno dell'agglomerato industriale sono individuate tre aree che, per le loro caratteristiche preesistenti alla definizione del piano regolatore industriale, sono destinate a "verde attrezzato". Le tre aree suddette sono: la sughereta all'interno dell'area dell'ex cartiera , l'area adiacente la zona artigianale (n.1), che ha visto nel passato la realizzazione di diverse costruzioni destinate a civile abitazione e l'area verde di rispetto*

*lungo il viale Arbatax in vicinanza dello stabilimento Intermare di proprietà del Consorzio. Nell'area per il verde attrezzato adiacente alla zona artigianale n.1 sono ancora in esecuzione i lavori di costruzione di un Motel e di attrezzature sportive e ricreative , in detta area oltre ai fabbricati compresi nel succitato progetto , potranno essere realizzate altre strutture destinate ad uso sportivo e ricreativo. In quest'area sono vietati ampliamenti di edifici da destinare a case di civile abitazione e sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione volti al miglioramento igienico sanitario delle costruzioni oggetto di sanatoria edilizia. La presente variante, prevede, per la sola zona 7 di proprietà consortile una utilizzazione destinata ad uso sportivo e ricreativo a basso impatto ambientale ovvero strutture sempre a basso impatto ambientale destinate a uffici del Consorzio.”*

### **Stima dell'area**

Sulla base di quanto rilevabile dallo stato di fatto dei lotti, inseriti in un contesto prevalentemente caratterizzato da aree agricole E1 da una parte e da lotti a destinati a fabbricati ad uso artigianale dall'altra (zona 1 del PRGI), si ritiene che il probabile valore di mercato possa essere compreso pertanto tra il valore venale di un terreno agricolo non edificabile, della stessa specie del terreno in questione presente nelle immediate vicinanze e che presenta la più alta redditività e il valore di mercato di un terreno appartenente alla zona 1 del PRGI, che prevede l'edificazione finalizzata ad attività artigianali.

#### 1) Determinazione del valore agricolo

La coltura praticata nelle vicinanze con la più alta redditività è quella di orto irriguo alla quale, come rilevabile dalle tabelle pubblicate dalla R.A.S. relativamente ai valori agricoli medi per i vari comuni della Sardegna per l'anno 2008, confermati per il 2009, viene attribuito un valore di 13.203,00 €/Ha.

Seguendo la procedura di calcolo del valore venale delle aree agricole, considerando i sotto elencati valori, si ottiene:

- V.A.M. : 13.203 €/Ha;
- superficie interessata: 2,2133 Ha;
- coefficiente di merito per caratteristiche intrinseche (fertilità, ampiezza fondo, ecc): 1,6
- coefficiente di merito per caratteristiche estrinseche ( vicinanza a vie di comunicazione, salubrità dei luoghi, ecc ): 1,6

$$13.203 \times 2,2133 \times 1,6 \times 1,6 = 74.808,83 \text{ €}$$

dal quale si ricava un prezzo unitario di **3,4 €/mq**.

## 2) Determinazione del valore per suscettività edificatoria

La determinazione del valore viene ottenuta applicando la metodologia sintetico-comparativa, ossia si considera il prezzo di mercato praticato per terreni edificabili nella fascia contigua all'area interessata, classificata come zona 1 del PRGI, destinata a fabbricati per imprese artigianali e se ne determina il prezzo medio. Per tale calcolo si ipotizza un periodo di tempo entro il quale è possibile una revisione dello strumento urbanistico e nel nostro caso considerato che è in corso di elaborazione il nuovo PUC, si può considerare un termine di un anno.

Si sconta quindi il prezzo medio come sopra determinato, per il periodo di un anno, al saggio di sconto dell'8% (saggio di investimento del capitale industriale) applicando la formula:

$$V = P / q^n$$

Ove:

*P* = prezzo di mercato noto:

$$n = 1;$$

$$q = 1,08;$$

Il valore *V* così ottenuto va ulteriormente revisionato alla luce di coefficienti di merito che tengano conto sia di fattori quali posizione, panoramicità, fronte su strada, distanza dalle reti, etc.

A tal fine, considerata la contiguità con la zona 1 del PRGI, si considera il valore di terreni aventi caratteristiche simili alle aree in oggetto ma compresi all'interno della zona industriale destinata a zona artigianale.

È stato possibile rilevare che il prezzo di vendita praticato è incluso in un range che va da 35 a 45 €/mq; pertanto si considera un valore medio di 40 €/mq.

Si ritiene che il coefficiente da applicare, considerando il dislivello esistente rispetto alla viabilità principale e la posizione delle aree in questione, sarebbe pari a 0,80.

Si ottiene pertanto,

$$V = (40 / 1,08) \times 0,80 = 29,63 \text{ €/mq}$$

ossia un prezzo unitario di **29,63 €/mq**.

I valori ottenuti secondo le procedure di calcolo illustrate ai punti 1) e 2) vanno interpretati

in maniera differente per i due lotti in questione, in quanto il PUC del Comune di Tortolì, in fase di elaborazione, prevede nuove destinazioni d'uso per entrambi:

- per il lotto "A" è prevista una trasformazione in zona "G2" (servizi generali), nella quale, secondo le previsioni del redigendo PUC, è consentita l'edificazione con l'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq;
- per il lotto "B" è invece prevista una trasformazione in zona "D11" (a vocazione artigianale), nella quale potranno essere quindi realizzate strutture destinate alle imprese artigiane.

Pertanto, in considerazione di questi fattori, si ritiene che per il lotto "A" si possa considerare un prezzo unitario di **10,00 €/mq**, per il lotto "B" di **30,00 €/mq**.

**In conclusione: il valore del lotto "A" viene determinato in € 175.650,00 e il valore del lotto "B" in € 137.040,00, per un totale di € 312.690,00.**

17 maggio 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Ing. Mauro Cerina