

Committenti: Casa di Riposo Eleonora d'Arborea di Oristano e più.

PERIZIA di STIMA

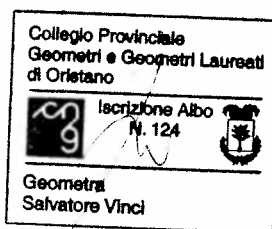
relativa ad immobili appartenenti ai seguenti enti:

- Casa di Riposo "Eleonora d'Arborea" di Oristano,
- "Congregazione Figlie di S. Giuseppe" di Oristano,
- "Congregazione delle pie Suore della Redenzione" (con sede in Roma);
- "Fondazione Nostra Signora del Rimedio" di Oristano,
- Comune di Oristano e
- ASL n 5 di Oristano

immobili già appartenenti all'eredità di Molino Giuseppina.

Oristano novembre 2010

Il perito: Geom. Salvatore Vinci



RELAZIONE di PERIZIA

Il Signor Professor **Vincenzo Falqui Cao** nato a Il Cairo (EGITTO) il 03.01.1939, residente in Oristano nella Via Parpaglia n. 38, cod. fisc. FLQ VCN 39A03 Z336N, in qualità di Presidente della “Casa di Riposo Eleonora d’Arborea” con sede in Oristano e per conto degli Enti appresso riportati :

- “Congregazione Figlie di S. Giuseppe” di Oristano,
- “Congregazione delle Pie Suore della Redenzione” (con sede in Roma);
- “Fondazione Nostra Signora del Rimedio” di Oristano,
- Comune di Oristano e
- ASL n. 5 di Oristano

mi ha conferito l’incarico di redigere una perizia per la determinazione del più probabile valore venale degli immobili appresso riportati:

1. podere posto in Oristano località “Arriu Arangiu” o “Sa perda bogada” distinto in Catasto al Foglio 12 con le particelle 8, 35, 59 e 67;
2. terreno posto in Oristano località “Torangius” distinto in Catasto al Foglio 12 con la particella 1384;
3. terreno edificabile posto in Comune di Uras, distinto in Catasto al foglio 21 con la particella 1103;
4. terreno parzialmente edificabile posto nel Comune di Uras distinto in Catasto al foglio 21 con la particella 1104;

immobili già appartenenti all’eredità di **Molino Giuseppina** ed attualmente di proprietà degli Enti sopraindicati.

Io sottoscritto Geom. Vinci Salvatore, iscritto al Collegio dei Geometri di Oristano, accettato l’incarico, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi agli immobili, onde rendermi personalmente conto delle qualità intrinseche ed estrinseche dei medesimi, la cui conoscenza è necessaria ed indispensabile per la valutazione, ho redatto la presente relazione.

SCOPO della PERIZIA

La perizia ha lo scopo di determinare il più probabile valore venale degli immobili sopraccitati.

Titolo di proprietà e provenienza di tutti gli immobili:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari

- in virtù del testamento olografo della suddetta signora Molino Giuseppina deceduta in Oristano il 27.05.1975, testamento pubblicato il 31.05.1975 per rogito Dr. Carlo Passino, registrato in Oristano il 06.06.1975 al n. 398;
- in virtù dell'ordinanza di approvazione del progetto di divisione emessa dal Tribunale di Oristano relativamente alla causa civile n. 172/1988 R.G. promossa dalla "Casa di Riposo "Eleonora d'Arborea" di Oristano e più contro il Comune di Oristano e più.

criterio seguito per la valutazione degli immobili

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno pervenire all'accertamento del valore venale degli immobili attraverso una stima eseguita con "metodo comparativo".

Tale metodo consiste nell'applicare al parametro "ettaro o mq di superficie" dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti partendo da prezzi noti di immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare.

Nel caso specifico è stato possibile accertare sul mercato una serie di valori venali riferiti all'unità di consistenza ("ettaro o mq di superficie") mediante l'applicazione dei quali, vagliati convenientemente i tipi e l'ubicazione, si può desumere direttamente il valore venale dei beni oggetto di stima.

Nella stima si è tenuto conto della crisi economica che attraversa l'intera Nazione, crisi che ha influito negativamente sul mercato immobiliare (riduzione della domanda ed eccessiva offerta; scarsa possibilità dei privati di accedere ad un mutuo; limitato interesse economico dei cittadini ad affrontare nuovi investimenti a causa di una riduzione della remuneratività, aumento dei costi di gestione, del carico fiscale ecc.).

Pertanto, tenuto conto della posizione, della conformazione e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che concorrono alla determinazione del valore, stimo gli immobili in argomento come appresso riportato.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1 - Podere posto in Oristano in località "Arriu arangiu" o "Sa perda bogada";

Trattasi di podere situato nella località "Arriu arangiu" o "Sa perda bogada", è costituito da quattro appezzamenti separati da una strada consortile, dall'acquedotto industriale e da altri canali o fossi demaniali (vedasi Planimetria n. "1" allegata).

Dista poco più di 1 km dall'abitato di Oristano al quale è collegato dalla strada vicinale "Su forru de Madeddu".

Dati catastali: è distinto in Catasto al Foglio 12 con i seguenti mappali:

mappale	35 (ex 35/a).....	Ha	1.62.18
"	8 (ex 8/a)	"	0.78.80
"	59 (ex 8/c).....	"	1.25.60
"	67 (ex 44/c).....	"	0.39.30
	Superficie complessiva	ha	4.05.97

Tutti i suddetti mappali figurano ancora intestati alla Ditta: *Molino Buschettu Giuseppina nata a Terralba l'11.05.1984 (anno errato, data esatta: 1884)*

Osservazione: non è stata ancora registrata o predisposta la Domanda di voltura per il passaggio da detta Ditta agli attuali proprietari.

Confini dei diversi appezzamenti:

- il mappale 35 confina: con la strada vicinale "su forru de Madeddu", con proprietà Falchi, con canale demaniale e proprietà Meloni, salvo altri;
- il mappale 8 confina con proprietà Falchi, con canali demaniali e con l'acquedotto del consorzio industriale, salvo altri;
- il mappale 59 è delimitato da canali demaniali e dall'acquedotto del consorzio industriale;
- il mappale 67 confina con proprietà Meloni e con canali demaniali.

Possesso: l'intero podere è posseduto dai proprietari.

Caratteristiche del terreno

- Ubicazione: località "Arriu arangiu" o "Sa perda bogada";
- Distanza dal perimetro urbano; dista circa 1 km dall'abitato di Oristano e più esattamente dal Viale della Libertà;
- Qualità: seminativo di 1^ classe attualmente incolto;
- Fertilità: buona /ottima "Bennaxi);
- Coltura praticata: attualmente incolto; ultimamente vi si praticava la coltura del riso; il terreno è sistemato per "risaia";

- Giacitura: pianeggiante;
- Ampiezza / Estensione: superficie complessiva: Ha 4.05.97;
- Conformazione: gli appezzamenti individuati con i mappali 35, 8 e 59 hanno forma pressoché trapezoidale, quello distinto col mappale 67 è di forma pressoché rettangolare;
- Accesso: diretto da strada vicinale "forru de Madeddu" e da stradella consortile, notevolmente dissestate; difficoltà di accesso;
- Frazionamento del podere: ne limita notevolmente lo sfruttamento per la coltura del riso, coltura prevalentemente praticata in questa zona;
- Opere di irrigazione: è servito da canalizzazione irrigua e di scolo;
- Piantagioni: privo di piantagioni;
- Recinzione: privo di recinzione.

Situazione urbanistico-edilizia

Nel vigente Piano Regolatore ricade interamente in "zona E agricola". mentre nel nuovo Piano Urbanistico Comunale (adottato, ma non definitivamente approvato) ricade nella "Sottozona E1 agricola".

Caratteristiche urbanistico-edilizie della zona "E agricola" relative al vigente Piano Regolatore Generale

Il Comune di Oristano, fino all'adeguamento del Nuovo Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale, per la zona agricola si deve conformare alle seguenti prescrizioni del citato P.P.R. che vengono riportate sinteticamente:

- "le nuove costruzioni devono avere esclusiva funzione agricola ed appartenenti ad imprenditori agricoli;
- per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per attività a carattere estensivo il lotto minimo è di cinque ettari.....omissis;
- per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio **non residenziali** per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari

Detti limiti hanno frenato le richieste di terreni aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed hanno influito negativamente sul loro valore.

Caratteristiche urbanistico-edilizie della "Sottozona E/1 agricola" relative al Nuovo Piano Urbanistico Comunale

La "sottozona E/1 agricola" ricade all'interno della zona territoriale omogenea "E" Agricola" per la quale le caratteristiche sono le seguenti:

"Art 44 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" - AGRICOLA

La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnia ecc..... omissis,

Destinazioni d'uso consentite:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;

- Abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica;

- Fabbricati per agriturismo;ecc. omissis.

ART. 46 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali.....omissis.

Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 1 ettaro sia per gli imprenditori agricoli professionali sia per coloro che svolgono attività agricola non professionale.

Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali è consentito esclusivamente dietro predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:

1) le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;

2) le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

All'atto della comunicazione di fine lavori il direttore dei lavori dichiara anche l'esecuzione di tutte le opere di miglioramento fondiario previste nel progetto allegato alla concessione edilizia.

La mancata o incompleta realizzazione di tali opere comporterà il mancato rilascio del certificato di agibilità.

Non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento.

Qualora l'azienda agricola sia costituita da diversi appezzamenti non contigui e purché quello principale sia esteso almeno 1 ettaro, possono essere utilizzati, al fine del computo della volumetria ammissibile, anche gli altri appezzamenti che siano comunque al servizio dell'azienda;omissis.

Al fine di agevolare ed incentivare l'utilizzo diffuso dell'agro è inoltre consentita, per fondi non inferiori a 4.000 mq, l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali, aventi altezza in gronda non superiore a m 3,00 e superficie lorda non superiore a 45 mq. omissis.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

A. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricoltura e del fondo

.omissis;

B. fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati dal successivo articolo;omissis.

Gli indici fondiari massimi sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. A del precedente comma;

- 0,03 mc/mq per le residenze;omissis.

*Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita e in 1,00 ha.
Fatte salve le distanze minime prescritte nei successivi articoli, si prescrive per
tutti i fabbricati la distanza di m 5,00 dai confini....omissis..*

ART. 48 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

*Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene
classificato come segue:*

ART. 49 - SOTTOZONA AGRICOLA "E1"

*Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata,
costituita principalmente da risaie, carciofi, orti, vigneti.*

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Osservazione: non essendo il nuovo Piano Urbanistico definitivamente approvato attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia che risultano essere le più restrittive fra quelle del Piano Regolatore Generale e quindi del Piano Paesaggistico Regionale e quelle del Nuovo P.U.C..

Valutazione.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti e cioè dell'ubicazione, dell'estensione, della destinazione urbanistica, del frazionamento del podere in più appezzamenti di tutte le altre caratteristiche che concorrono alla formazione del valore e in riferimento soprattutto ai prezzi praticati nel mercato immobiliare di Oristano per immobili simili, per il podere in questione si ritiene congruo un valore medio di € 16.000,00 ad ettaro, per cui, essendo la superficie complessiva di Ha 4.05.97 il valore dell'intero podere risulta pari a € 64.950,00.

(Ha 4.05.97 x €/ha 16.000,00,00 = € 64.950,00)
in cifra tonda € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

%%%%%%%%%

2 - Terreno posto in Oristano in località "Torangius";

Trattasi del terreno situato nella periferia dell'abitato di Oristano esattamente in località "Torangius"; si trova nella immediate adiacenze della zona sportiva di detta località (vedasi Planimetria n "2" allegata).

Dati catastali: è distinto in Catasto al Foglio 7 con la particella 1384, seminativo di 2^a classe; Ha 1.58,85, risulta ancora intestato alla Ditta: "*Loche Romano nato a Uta il 13.11.1920*" (Loche Romano già curatore dell'eredità giacente di Molino Giuseppina)

Osservazione: non è stata ancora registrata o predisposta la Domanda di per il passaggio da detta Ditta agli attuali proprietari.

Confini: confina con la strada vicinale "Bau purdeddus", con proprietà Falchi, con canale demaniale e con zona sportiva "Torangius".

Possesso: l'intero terreno è posseduto dai proprietari .

Caratteristiche del terreno)

- Ubicazione: località "Torangius";
- Distanza dal perimetro urbano; si trova nella periferia dell'abitato di Oristano e più esattamente adiacente alla zona sportiva "Torangius", a circa 100 metri dai fabbricati del Piano di Zona di Torangius, a circa 350 metri dalla Chiesa di San Paolo ed a circa 80 metri dalla strada provinciale che collega la Città Mercato con la strada Oristano-Sili.;
- Accesso: diretto da strada vicinale "bau purdeddas", strada priva di pavimentazione e notevolmente dissestata;
- Qualità: Seminativo di 2^a classe attualmente incolto;
- Fertilità: buona, "Bennaxi";
- Coltura praticata: attualmente incolto;
- Giacitura: pianeggiante;
- Ampiezza / Estensione: superficie complessiva: Ha 1.58.85;
- Conformazione: costituito da due porzioni pressoché trapezoidali formanti un unico corpo (vedasi Planimetria allegata);
- Opere di irrigazione: servito da canalizzazione irrigua sotterranea ;
- Piantagioni: privo di piantagioni;
- Recinzione: nei lati confinanti con la strada e con la proprietà Falchi la recinzione è costituita da una siepe in canne; nei lati confinanti con la zona sportiva la recinzione è in rete metallica posata su zoccolatura in muratura.

Situazione urbanistico-edilizia

Nel vigente Piano Regolatore ricade interamente in "zona E agricola" (vedasi Planimetria n. "2/B") *mentre*

nel Nuovo Piano Urbanistico Comunale, (adottato con delibera del consiglio comunale n. 45 del 13.05.2010, ma non ancora definitivamente approvato) il terreno in questione risulta diviso in due porzioni individuate con le lettere "a" e "b" (vedasi planimetria n. "2/C" allegata).

- La porzione "a", avente l'estensione di circa Ha 0.85.85 ricade nella sottozona urbanistica "E2 agricola";
- la porzione rimanente, individuata con la lettera "b", estesa circa Ha 0.73.00 ricade invece nella "sottozona urbanistica "S3 sportiva"

Caratteristiche urbanistico-edilizie della zona "E agricola" nel P.R.G.

Per questa zona le caratteristiche relative al vigente Piano Regolatore Generale (che deve adeguarsi al Piano Paesaggistico Regionale) sono quelle già riportate per il terreno di cui al n. 1.

Caratteristiche urbanistico-edilizie della Sottozona E/2 agricola" relative al Nuovo Piano Urbanistico Comunale.

La "sottozona E/2 agricola" ricade all'interno della zona territoriale omogenea "E" Agricola per la quale le caratteristiche sono quelle riportate per il terreno di cui al n. 1.

Per la sottozona E/2 Agricola le norme sono le seguenti

"ART. 50 - SOTTOZONA AGRICOLA "E2"

Sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme della zona E.

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo".

Caratteristiche urbanistico-edilizie della "Sottozona S3 sportiva" relative al Nuovo Piano Urbanistico Comunale

"La zona SOTTOZONA S3

Individua le aree da destinare a verde pubblico attrezzato, per il gioco e lo sport.

In questa sottozona è consentita la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo oltre le infrastrutture a parcheggio relative a dette destinazioni.

Gli edifici relativi a detti impianti dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo pari a 1/5 della superficie del lotto.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario, salvo deroga nell'interesse pubblico, non potrà superare i 0,5mc/mq".

L'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o da altre sottozone omogenee, dovrà esser oggetto di uno studio organico-esecutivo da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Al Consiglio Comunale è demandata anche l'approvazione degli interventi di iniziativa privata per i quali deve essere garantita la finalità dell'utilizzo pubblico di tali strutture".

Osservazione: non essendo il nuovo Piano Urbanistico definitivamente approvato attualmente sono in vigore le norme urbanistiche di salvaguardia che risultano essere le più restrittive fra quelle del Piano Regolatore Generale (che deve adeguarsi al Piano Paesaggistico Regionale) e quelle del Nuovo P.U.C..

VALUTAZIONE della porzione "a" ricadente nella "Zona E Agricola" sia nel Piano Regolatore vigente che nel Nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Per questa porzione di terreno ritengo opportuno procedere alla determinazione di due valori dei quali.

- il primo riferito alla situazione urbanistico-edilizia attuale;
- il secondo riferito alle norme del nuovo P.U.C., adottato ma non definitivamente approvato.

1^ Valutazione della porzione "a"

Valutazione che tiene conto delle norme urbanistiche vigenti (Piano Regolatore che deve adeguarsi al Piano Paesaggistico Regionale) ed ignorando le previsioni del nuovo P.U.C..

La porzione in questione pur ricadendo in zona agricola ha, senza dubbio, delle qualità superiori a quelle di un normale terreno agricolo capace di produrre un reddito perché sfruttabile solamente come tale.

Esso infatti, considerata la buona ubicazione, situato nella vicinanze del perimetro urbano in una zona edificata, non mantiene più le caratteristiche prettamente agricole, ma si inserisce in una diversa fascia di mercato detta delle "aree limiti". Dette aree non possono considerarsi edificabili, ma per la loro ubicazione, godono di apprezzamenti di mercato superiori al valore fondiario derivante dal loro utilizzo agricolo.

Per detti terreni che a tutt'oggi non hanno potuto sfruttare la volumetria edificabile consentita prima dell'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale, il valore ultimamente è calato ma il mercato è ancora discreto perché vengono ancora richiesti oltre che per uso agricolo anche per uso hobbistico.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti e cioè dell'ubicazione, dell'estensione, della destinazione urbanistica di tutte le altre caratteristiche che concorrono alla formazione del valore per questa porzione "a" ritengo cautelativamente congruo un valore di € 35.000,00,00 ad ettaro, per cui, essendo la superficie di Ha 0.85.85 il valore risulta pari a € 34.340,00.

(Ha 0.85.85 x €/Ha 35.000,00 = € 30.047,00)

in cifra tonda € 30.000,00 (euro trentamila/00).

2^ Valutazione della porzione "a"

Valutazione che tiene conto delle norme urbanistiche previste nel Nuovo Piano Urbanistico Comunale (adottato, ma non definitivamente approvato); Piano che è stato predisposto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Come già accennato nella 1^ valutazione di questa porzione, il fondo pur ricadendo in zona agricola ha, senza dubbio, delle qualità superiori a quelle di un normale terreno agricolo capace di produrre un reddito perché sfruttabile solamente come tale.

Esso infatti, considerata la buona ubicazione, situato nella vicinanze del perimetro urbano in una zona edificata, non mantiene più le caratteristiche prettamente agricole, ma si inserisce in una diversa fascia di mercato detta delle "aree limiti". Dette aree non possono considerarsi edificabili ma per la loro ubicazione, godono di apprezzamenti di mercato superiori al valore fondiario derivante dal loro utilizzo agricolo.

Per detti terreni che a tutt'oggi non hanno potuto sfruttare la volumetria edificabile consentita prima dell'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale, il valore ultimamente è calato ma il mercato è ancora discreto perché vengono ancora richiesti oltre che per uso agricolo anche per uso hobbistico ed anche perché, come già accennato, il nuovo Piano Urbanistico ne consente l'edificabilità e più esattamente prevede quanto segue: *"Al fine di agevolare ed incentivare l'utilizzo diffuso dell'agro è inoltre consentita, per fondi non inferiori a 4.000 mq, l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali, aventi altezza in gronda non superiore a m 3,00 e superficie lorda non superiore a 45 mq. omissis"*.

Pertanto, qualora il nuovo P.U.C. venga approvato senza variazioni che riguardino le zone agricole, per la porzione "a" del terreno in esame ritengo equo un valore di € 70.000,00 ad ettaro, per cui, essendo la superficie di Ha 0.85.85 il valore risulta determinato in € 60.095,00.

$$(Ha 0.85.85 \times \text{€}/\text{Ha } 70.000,00 = \text{€ } 60.095,00)$$

in cifra tonda € 60.000,00 (euro sessantamila/00).

VALUTAZIONE della porzione "b" che nel Piano Regolatore ricade nella "Zona E Agricola" mentre nel Nuovo P.U.C. risulta vincolata a "zona urbanistica "S3 sportiva".

Anche per questa porzione ritengo opportuno procedere alla determinazione di due valori, dei quali:

- il primo riferito alla situazione urbanistico-edilizia attuale;
- il secondo riferito alle norme del nuovo P.U.C., adottato ma non definitivamente approvato.

1^ Valutazione della porzione "b"

Valutazione che tiene conto delle norme urbanistiche vigenti (Piano

Regolatore che deve adeguarsi al Piano Paesaggistico Regionale) e non prende in considerazione le previsioni del nuovo P.U.C.

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente questa porzione ricade in "zona E agricola". In riferimento a quanto già riportato nella 1^ valutazione della porzione "a" e quanto altro sopraesposto per questa porzione "b" ritengo cautelativamente congruo un valore di € 35.000,00 ad ettaro, per cui, essendo la superficie di Ha 0.73.00 il valore risulta pari a € 25.550,00.

(Ha 0.73.00 x €/Ha 35.000,00 = € 25.550,00)

in cifra tonda € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).

2^ Valutazione della porzione "b"

Valutazione che tiene conto delle norme urbanistiche previste nel Nuovo P.U.C. (adottato, ma non definitivamente approvato), Piano che è stato predisposto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Per la stima di questa porzione è necessario tener conto che, qualora il nuovo Piano Urbanistico venga definitivamente approvato, la stessa porzione risulterà vincolata a "verde pubblico".

Si deve pertanto considerare che le aree colpite da vincolo preordinato alla espropriazione, divengono difficilmente appetibili poiché il relativo valore commerciale subisce una notevole riduzione

- sia perché la domanda risulta senza dubbio più limitata, poiché pochi operatori sono disposti ad investire i loro capitali in un bene che dovrà essere espropriato, con tutte le incertezze connesse a tale procedura;
- sia perché è indeterminata l'epoca in cui verrà attuata la concreta espropriazione e
- sia per le incertezze connesse all'ammontare dell'indennità, demandata a procedure lunghe e, purtroppo, talvolta discrezionali.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti e cioè dell'ubicazione, dell'estensione, del vincolo urbanistico previsto nel nuovo P.U.C. , in riferimento anche:

- all'entità della indennità di esproprio liquidata dal Comune di Oristano per terreni simili ubicati nella zona di "Torangius";
- a quanto stabilito dalla Corte Europea per i diritti dell' Uomo e dalla Corte Costituzionale relativamente alla determinazione del valore nella procedure espropriative ed
- a tutte le altre caratteristiche che concorrono alla formazione del valore

qualora il nuovo P.U.C. venga approvato senza variazioni che riguardino la zona in cui ricade la porzione "b", per la stessa porzione, in riferimento a quanto sopraindicato, ritengo giusto un valore di € 30,00 al mq, per cui, essendo la superficie di mq 7.300,00 il valore complessivo dell'intero terreno risulta pari a € 219.000,00.

(mq 7.300,00 x €/mq 30,00 = € 219.000,00)

in cifra tonda € 219.000,00 (euro duecentodiciannovemila/00).

Osservazione: qualora il nuovo Piano Urbanistico venga definitivamente approvato senza variazioni che riguardino il terreno in oggetto, per la porzione "b", come già accennato, occorre tener conto che le aree colpite da vincolo preordinato alla espropriazione, divengono molto difficilmente commerciabili.

Fra tutti i comproprietari l'unico ad avere interesse all'acquisizione è il Comune di Oristano poiché lo stesso potrebbe utilizzarlo per attuare quanto previsto nel nuovo P.U.C..

I contitolari potrebbero concordare di cederlo allo stesso Comune con prezzo da concordare.



%%%%%%%%%

3. Terreno edificabile posto in Comune di Uras, distinto in Catasto al

Foglio 21 con la particella 1103;

Trattasi del terreno situato nella periferia dell'abitato di Uras esattamente in località "Ischiscedda" (vedansi Planimetrie "n. 3" e "3/A" allegate).

Dati catastali: è distinto in Catasto al Foglio 21 con la particella 1103 (derivata dalla particella 1000), pascolo di 1^a classe, di mq 497 intestata agli attuali proprietari "Azienda Sanitaria n. 5 di Oristano, Casa di Riposo Eleonora d'Arborea di Oristano, Comune di Oristano, Congregazione delle Figlie di S. Giuseppe di Oristano e Istituto S. Maria Bambina del Rimedio di Oristano per 1/6 ciascuno".

Confini: confina con la Via U. Foscolo (strada di nuova formazione) per due lati, con le proprietà individuate in Catasto con le particelle 769 e 1070 del Foglio 21, salvo altri."

Possesso: l'intero terreno è posseduto dai proprietari.

Caratteristiche del terreno

- Ubicazione: località "Ischiscedda"; Via U. Foscolo
- Distanza dal perimetro urbano; si trova nella periferia dell'abitato di Uras e più esattamente a circa 250 metri dalla via E. Lussu;
- Strada di accesso: strada solamente tracciata ancora da realizzare;
- Qualità: terreno edificabile;
- Giacitura: pianeggiante;
- Ampiezza / Estensione: mq 497;
- Conformazione: rettangolare con due lati che prospettano sulla Via U. Foscolo strada di nuova formazione (priva di bitumatura), lati aventi lunghezza di mt 25 e 20 (vedasi Planimetria n. "3" allegata);
- Piantagioni: privo di piantagioni;
- Recinzione: privo di recinzione;

Situazione urbanistico-edilizia * ATTUALE*

Nel vigente Piano Urbanistico comunale ricade interamente in zona urbanistica "B" di completamento" per la quale le norme e gli indici da rispettare sono i seguenti:

- indice di edificabilità:fondiarìa: 3 mc/mq;
- rapporto di copertura = 0.50;
- altezza massima degli edifici: mt 9,50;
- numero massimo dei piani: 3,00;

- distacco dai confini: mt 4,00 o in aderenza;

Valutazione.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti e cioè dell'ubicazione, dell'estensione, della destinazione urbanistica di tutte le altre caratteristiche che concorrono alla formazione del valore e in riferimento soprattutto ai prezzi praticati nel mercato immobiliare di Uras per immobili simili, per il terreno in questione si ritiene congruo un valore di € 65,00 al mq, per cui, essendo la superficie di mq 497 il valore complessivo dell'intero terreno risulta pari a € 32.305,00.

(mq 497,00 x € 65,00 = € 32.305,00)
in cifra tonda € 32.000,00 (euro ~~32.000~~ duemila/00).

%%%%%%%%%

4. Terreno parzialmente edificabile posto nel Comune di Uras distinto in Catasto al Foglio 21 con la particella 1104.

Trattasi del terreno situato nella periferia dell'abitato di Uras esattamente in località "Ischiscedda" (vedansi Planimetrie "n. 3" e "n.34/A" allegate).

Dati catastali: è distinto in Catasto al Foglio 21 con la particella 1104 (derivata dalla particella 1000), pascolo di 1^a classe, di mq 3.953 intestata agli attuali proprietari "Azienda Sanitaria n. 5 di Oristano, Casa di Riposo Eleonora d'Arborea di Oristano, Comune di Oristano, Congregazione delle Figlie di S. Giuseppe di Oristano e Istituto S. Maria Bambina del Rimedio di Oristano per 1/6 ciascuno"

Confini: confina con la via U. Foscolo, con le proprietà individuate in Catasto con le particelle 646, 761, 632, 1101 del Foglio 21 salvo altri."

Possesso: l'intero terreno è posseduto dai proprietari.

Caratteristiche del terreno

- **Ubicazione:** località "Ischiscedda";
- **Distanza dal perimetro urbano;** si trova nella periferia dell'abitato di Uras e più esattamente a circa 250 metri dalla Via E. Lussu;
- **Strada di accesso:** solo in parte pavimentata con conglomerato bituminoso;
- **Qualità:** terreno in parte edificabile ed in parte ricadente in zona agricola;
- **Giacitura:** pianeggiante;
- **Ampiezza / Estensione:** mq 3.953,00;
- **Conformazione:**
 - la porzione edificabile individuata con la lettera "a" ha forma pressoché trapezoidale piuttosto irregolare con un fronte stradale di circa mt 11,00, con limitate possibilità di sfruttamento ai fini dell'edificabilità;
 - la porzione ricadente in zona agricola, individuata con la lettera "b" ha forma triangolare con un fronte stradale di circa mt 85,00;(vedasi Planimetria n. "3/A" allegata);
- **Piantagioni:** privo di piantagioni;
- **Recinzione:** privo di recinzione;
- **Situazione della strada su cui prospetta:** priva di pavimentazione;

Situazione urbanistico-edilizia

Secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno in questione risulta diviso in due porzioni individuate, come già accennato, con

le lettere "a" e "b";

- la porzione "a", confinante con le 646, 761, 1104 e strada di nuova formazione, avente l'estensione di circa di mq 285,00 ricade nella zona urbanistica "B di completamento edificabile;
- la porzione rimanente "b" estesa circa mq 3.456,00 ricade invece nella zona urbanistica "E agricola".

Questo terreno pur ricadendo in zona agricola ha, senza dubbio, delle qualità superiori a quelle di un normale terreno agricolo capace di produrre un reddito perché sfruttabile solamente come tale.

Esso infatti, considerata la buona ubicazione, situato nella vicinanze del perimetro urbano in una zona parzialmente edificata, non mantiene più le caratteristiche prettamente agricole, ma si inserisce in una diversa fascia di terreno detta delle "aree limiti". Dette aree non possono considerarsi edificabili, ma per la loro ubicazione, godono di apprezzamenti di mercato superiori al valore fondiario derivante dal loro utilizzo agricolo.

Come già accennato nella descrizione del terreno "n. 3" per la zona urbanistica "B di completamento" le norme e gli indici da rispettare sono i seguenti:

- indice di edificabilità: fondiaria: 3 mc/mq;
- rapporto di copertura = 1/2;
- altezza massima degli edifici: mt 9,50;
- numero massimo dei piani: 3,00;
- distacco dai confini: mt 4,00 o in aderenza;

Per la zona Urbanistica "E agricola le norme e gli indici da rispettare sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario:
0.03 mc/mq per le residenze;
0.20 per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche, ricovero per attrezzi agricoli ecc;

Valutazione.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti e cioè dell'ubicazione, dell'estensione, della conformazione, delle caratteristiche urbanistico-edilizie di tutti gli altri elementi che concorrono alla formazione del valore e in riferimento soprattutto ai prezzi praticati nel mercato immobiliare di Uras per immobili simili a quello da valutare stimo il terreno in questione nel modo seguente:

- porzione edificabile: a 50,00 €/mq
per cui, essendo la superficie di mq 285,00 il valore risulta di a
€ 14.250,00 ed, in cifra tonda, di € 14.000,00

(mq 28500 x €/mq 50,00 = € 14.250);

- porzione in zona agricola: a 1,80 €/mq
per cui, essendo la superficie di mq 3.456,00 il valore risulta, in cifra tonda, di € 6.000,00

(mq 3.456 x €/mq 1,80 = € 6.220,80: -6.000,00 in c.t.-).

Pertanto il valore complessivo dell'intero terreno viene quindi determinato, in cifra tonda, in € 20.000,00

(€ 14.000,00 + € 6.000,80 = € 20.000,00)

diconsi euro ventimila/00)

RIEPILOGO dei VALORI degli IMMOBILI:

N°	Immobili	Valore dell'immobile €
1	Podere posto in Oristano località "Arriu Arangiu" o "Sa perda bogada" distinto in Catasto al foglio 12 con le particelle 8, 35, 59 e 67;	65.000,00
2	terreno posto in località "Torangius" distinto in Catasto al foglio 12 con la particella 1384; - porzione "a": secondo Piano R.G (zona agricola)..... - porzione "a" (secondo Nuovo P.U.C (zona agricola)..... - porzione "b" secondo Piano R.G (zona agricola)..... - porzione "b" secondo Nuovo P.U.C (verde pubblico).....	30.000,00 60.000,00 26.000,00 219.000,00
3	terreno edificabile posto in Comune di Uras, distinto in Catasto al foglio 21 con la particella 1103;	32.000,00
4	Terreno parzialmente edificabile posto in Comune di Uras, distinto in Catasto al foglio 21 con la particella 1104; porzione "a": secondo Piano R.G (zona agricola)..... porzione "": secondo Piano R.G (zona agricola).....	14.000,00 6.000,00

Il perito: Geom. Salvatore Vinci