

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA DEGLI IMMOBILI DI  
PROPRIETA' DELL'IGEA S.P.A.**

**Immobile n°34 – Pertinenza ad uso esclusivo sita in  
Guspini, Località Monteverchio**

Stazione appaltante: Ditta IGEA S.P.A. Interventi Geo Ambientali  
Contratto d'Appalto n°08 del 11/04/2016 CIG ZEA18D8136

Professionista: Ing. Gianmarco Pilo



## INDICE

INDICE.....	3
Premessa e svolgimento delle operazioni peritali .....	4
Le caratteristiche urbanistiche .....	4
Immobile n°34 RIF. CAT. N.C.T. F. 402 MAPP. 22 (parte), costituito da una pertinenza ad uso esclusivo .....	19
Descrizione dell’immobile .....	19
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	21
Stima del bene .....	22
Il valore di mercato.....	23
Conclusioni e asseverazione.....	26
Elenco degli allegati: .....	26

## **Premessa e svolgimento delle operazioni peritali**

La presente relazione di stima fa parte di un più ampio compendio tecnico costituito da n°45 relazioni, come da capitolato tecnico posto a base di gara ed ampliato in seguito ad estensione di incarico. Secondo quanto sopra alle pagine seguenti verrà unicamente approfondito quanto richiesto per l'immobile n°34 – Pertinenza ad uso esclusivo sita in Guspini, Località Montevecchio. La presente relazione viene redatta su incarico della ditta “IGEA S.P.A.” in riferimento al contratto d'appalto n°08 del 11/04/2016 CIG ZEA18D8136 e successiva integrazione. L'incarico ha lo scopo di determinare, tra le altre attività e per la porzione di particella catastale in esame, il suo valore di mercato e quanto altro utile alla stazione appaltante ai fini della gestione presente e futura del proprio patrimonio immobiliare. Tale immobile n°34 è costituito da un cortile ad uso esclusivo ed è identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°34 RIF.CAT. N.C.T. F. 402 MAPPALE 22 (parte) costituito da una pertinenza ad uso esclusivo, attualmente in uso;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°34 è stato oggetto di un sopralluogo in data 16/11/2016. Nel sopralluogo effettuato sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di raggiungere l'ottenimento dei prezzi di mercato posti alla base della presente relazione di perizia.

All'interno delle operazioni peritali, oltre al sopralluogo, sono stati reperiti attraverso il coordinamento con la stazione appaltante, tutti i documenti amministrativi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Guspini e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

## **Le caratteristiche urbanistiche**

Si passa ora all'analisi urbanistica dell'area in cui l'immobile n°34 è sito. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda anche a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso gli uffici del Comune di Guspini all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

Si sottolinea sin d'ora il fatto che la perimetrazione dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia non ricomprende l'intero mappale del N.C.T. al F. 402 n°22, bensì ne ricomprende solo una parte. La perimetrazione dell'immobile n°34 coincide con l'estensione del cortile di pertinenza esclusiva di un appartamento sito al piano terreno di una palazzina per civili abitazioni. Per questa ragione all'interno delle operazioni peritali è stato richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica per l'intero mappale n°22 del N.C.T., anche se l'immobile n°34 ne occupa solo una parte. Per questa ragione l'analisi urbanistica dell'intero mappale vede diverse zone urbanistiche omogenee ricomprese nell'ampia estensione del mappale n°22. Nella realtà dei fatti il cortile individuato con l'immobile n°34 possiede una individuazione all'interno della sola zona urbanistica omogenea di tipo Am1. Nonostante questo fatto e per consentire alla ditta committente di poter valutare, nell'eventualità, una maggiore parte del suo patrimonio, nel seguito si riporta quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto da parte del Comune di Guspini per l'intero mappale n°22, mantenendo però ben fermo l'assunto per il quale la perimetrazione dell'immobile n°34 oggetto della presente relazione di perizia ricada unicamente in zona urbanistica omogenea Am1.

L'assetto territoriale e urbano del Comune di Guspini è definito mediante il Piano Urbanistico Comunale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.U.C. è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 15/02/2000 e redatto secondo il rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali. Il Piano Urbanistico Comunale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno dell'articolo 13 – Destinazioni di zona; al successivo articolo n.14 viene definita la zona omogenea all'interno del quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione:

- Zona A – Centro storico;
- Sottozona Am1 – Genna Serapis;
- Zona E
- Sottozona E5/n

All'art.8 vengono riportate le destinazioni d'uso: "l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle norme generali che seguono.

1) I piani particolareggiati di esecuzione e degli altri strumenti di attuazione del P.U.C. di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dalla normativa comunale vigente (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione).

2) I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del Piano Urbanistico Comunale, sulla base delle prescrizioni indicate, negli articoli seguenti, dovranno indicare la destinazione d'uso obbligatorie e, nel caso in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare dal disegni di progetto, o in mancanza di questi da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio. In caso di abusivo mutamento di destinazione non sanabile al sensi delle leggi vigenti al momento dell'accertamento, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità nei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del PUC sono fondamentalmente le seguenti:

a) Destinazioni residenziali

a.1 Residenziale abitativa

a.2 Residenziale collettiva (collegi, convitti, pensionati, alberghi, ecc.)

a.3 Residenziale legata all'attività agricola o pastorale

b) Destinazioni complementari alla residenziali

b1 Esercizi commerciali di vicinato (negozi, esercizi pubblici)

b2 Uffici o studi privati

b3 Uffici pubblici di livello urbano

b4 Uffici pubblici di livello sovraurbano

b5 Banche

b6 Artigianato di servizio (laboratori di arti e mestieri)

b7 Autorimesse e depositi veicolari privati

b8 Autorimesse pubbliche

c) Destinazioni per attrezzature civili e sociali

c1 Asili

c2 Scuole

c3 Biblioteche, musei

c4 Attrezzature culturali e ricreative

c5 Teatri, cinema, oratori

c6 Locali di intrattenimento e di svago (sale da ballo, discoteche, ecc.)

c7 Attrezzature religiose

c8 Impianti sportivi pubblici e privati (incluse le palestre chiuse e all'aperto)

d) Destinazioni produttive

d1 Agricole

d2 Artigianali

d3 Industriali

d4 Commerciali

d4.1 ingrosso

d4.2 medie strutture di vendita

d4.3 grandi strutture di vendita (commerciali e grandi magazzini)

d4.4 magazzini e depositi

d4.5 centri commerciali

d4.6 distributori di carburante

e) Destinazioni turistiche e per il tempo libero

e.1 Turistico ricettiva (alberghi, pensioni)

e.2 Turistico di servizio (ristoranti, pizzerie, ecc.)

e.3 Turistico - ricreativa (impianti sportivi, piscine, campi sportivi)

e.4 Turistico - residenziale (abitazioni isolate o comprese in complessi turistici)

e.5 Campeggi ed attrezzature connesse

e.6 Agriturismo

e.7 Punti di ristoro

e.8 Capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti

e.9 Parco giochi acquatico

f) Destinazioni sanitarie

f.1 Ambulatori pubblici e privati

f.2 Attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, ecc.)

f.3 Attrezzature sanitarie pubbliche

I progetti edilizi devono indicare la specifica destinazione d'uso di ogni unità immobiliare con l'esplicito inquadramento nelle classi di destinazione sopra elencate. In mancanza di esplicita previsione, l'inquadramento va operato per analogia. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso solo quando la destinazione richiesta sia conforme alle previsioni delle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso non associati ad alcun intervento edilizio devono essere richiesti allegando i seguenti documenti ed elaborati:

- Titolo di disponibilità dell'immobile,
- Tavole delle destinazioni d'uso attuali,
- Tavole delle destinazioni d'uso di progetto;
- Tabella delle verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi.

Al capo III, parte I – Centro Urbano, art.14 viene definita la zona A – Centro Storico che “individua l’ambito urbano, ricadente all’interno della perimetrazione dell’abitato al 1844 (Lamarmora - De Candia), che comprende gli edifici più significativi del Comune di Guspini sotto il profilo storico e artistico (quali la Chiesa Parrocchiale, il Palazzo Comunale, la Chiesa di S. Maria, ecc.) e che conserva caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un “continuum” urbano tradizionale complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all’approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle di cui ai punti a-b-c-e-f del precedente art.8, con le precisazioni seguenti:

- le destinazioni b7 e b8 sono ammesse solo se ricavate nel sottosuolo;
- le destinazioni e3 sono ammesse solo se caratterizzate da dimensioni contenute ed armonicamente inserite nel contesto urbanistico che le accoglie;
- le destinazioni da e4 a e9 non sono consentite;
- le destinazioni f2 ed f3 non sono consentite.

La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico,



salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Le altezze non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti. In attesa della definizione del Piano Particolareggiato che dovrà disciplinare gli interventi futuri, sono consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale e delle presenti Norme Tecniche di attuazione. Al fine di incentivare detti interventi, oltre alle agevolazioni di cui all'art.33 della Legge 05.08.1978, n°457, si applicano quelle derivanti dalle deliberazioni in merito assunte dal Consiglio Comunale.

Allo scopo di promuovere e sollecitare gli interventi volti alla conservazione dei fabbricati in condizioni di stabilità precaria, che per incuria rischiassero di essere demoliti perché irrecuperabili, sarà consentita la loro ricostruzione con la medesima consistenza volumetrica (escluse le superfetazioni, ma compresi i volumi strettamente necessari per gli adeguamenti di legge) solo quando gli aventi diritto notificheranno preventivamente al Comune (col supporto di adeguata ed esauriente documentazione fotografica corredata da elaborati grafici e da una relazione a firma di tecnico abilitato) lo stato di fatto. La concessione per la ricostruzione potrà però essere rilasciata solo allo scadere di cinque anni a decorrere dall'evento della demolizione. A decorrere dall'evento della demolizione, la superficie di pertinenza del fabbricato demolito in assenza della documentazione preventiva su indicata, sarà utilizzabile dal Comune quale area per servizi di uso e di interesse pubblico per un periodo di cinque anni. Nel caso di mancata utilizzazione da parte del Comune, allo scadere del citato periodo di cinque anni potrà essere riacquisita la piena titolarità dell'area, per cui solo successivamente potrà essere proposto un progetto di nuova costruzione, nel rispetto delle tipologie e dei parametri della zona di competenza.

Gli ambiti di tutela indicati nella Tav. CU2 (Censimento delle presenze architettoniche con caratteri tradizionali) ricadenti in zona A vanno intesi come indicazione di massima; in merito ad essi competerà ai Piani Attuativi

l'approfondita valutazione della loro effettiva rilevanza urbanistica e architettonica al fine dell'eventuale conservazione o comunque della circostanziata precisazione delle modalità degli interventi ammissibili.”

All'art.65 viene definita la zona AM – Aree residenziali e servizi che “comprende le aree interessate dalle residenze tuttora abitate e dagli edifici ed infrastrutture destinati a servizi del Contesto Minerario di Montevecchio, la cui valenza urbanistica è riconducibile a quella di un centro storico”. ”L'art.65.1 Sottozona AM1 – Genna Serapis è l'area residenziale, direzionale, per servizi generali e commerciali, centro universitario e di ricerca CNR, che costituiva il “cuore” dell'intero bacino minerario, e che si identifica con l'agglomerato urbano di “Genna Serapis”. Si applicano le disposizioni generali di cui all'art.64.2. L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 63.840 mq, viene stabilito (in base delle ricognizioni ed ai rilevamenti effettuati) in 1.35 mc/mq.” A titolo di approfondimento si riportano le indicazioni relative all'art.64.2 – Disposizioni Generali secondo cui “L'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente (vedi art.4.d).

Anche prima dell'approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi comunali relativi alla ristrutturazione delle infrastrutture primarie esistenti (rete viaria, rete fognaria, parcheggi, servizi pubblici).

In tutti i comparti individuati saranno in generale consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come richiamati negli artt.9-10-11-12 del Regolamento Edilizio del PUC di Guspini (Legge 5.8.1978, n°457) nonché i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per ciascun comparto (che non comportino l'esecuzione di opere edilizie) ai sensi dell'art.11, terzo comma, della Legge Regionale n.23/1985.

La ristrutturazione edilizia sarà ammessa per ciascun edificio solo in relazione alla funzione ad esso attribuita dal Piano Particolareggiato dei singoli comparti. Detta funzione dovrà comunque essere definita dai Piani Particolareggiati in accordo con le destinazioni d'uso compatibili con la classificazione delle zone omogenee individuate dal PUC, classificazione che, supportata dal

censimento dell'esistente e dalle relative analisi tipologiche (Tavole M3 – M4), stabilisce la vocazione di ciascuna. I materiali e le tecniche costruttive da impiegare per gli interventi ammissibili suddetti saranno in ogni caso esclusivamente quelli riconducibili alle tipologie della tradizionale mineraria locale e comunque compatibili con quelli esistenti. Sarà ammessa la realizzazione di nuove opere solo nei limiti fissati dalla normativa dei piani di comparto, sulla base degli indici territoriali (quelli fondiari, nella fattispecie, non sono significativi) di ciascun comparto di cui agli articoli seguenti, determinati in base al censimento delle volumetrie originarie esistenti.

In ogni caso dette nuove opere saranno esclusivamente quelle strettamente necessarie per l'adeguamento o la realizzazione degli impianti tecnologici connessi con le attività individuate dai piani di comparto e, per la loro realizzazione, dovrà comunque essere prodotto lo studio di compatibilità ambientale.

Saranno infine ammessi, nell'ambito di ciascun comparto, gli interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione dei luoghi.”

[...]Suddetti immobili ricadono “all'interno della classe TERZA del piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla legge 447 del 26.10.1995 – approvato con deliberazione di C.C. n.8 del 08/04/2010.

[...]Insistono in zona SIC – ITB040031 – sito di importanza comunitario “Monte Arcuentu – Rio Piscinas” disciplinato dalla direttiva 92/43 CEE.

[...]Ricadono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera di Giunta Regionale n.36/7 del 05/09/2006 – ambito paesaggistico Arburese.[...] Ricadono all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione frazione di Montevecchio (Determinazione n.365/DG del 06/03/2008), ove si applicano le disposizioni previste dall'articolo 52 1 comma – lettere a) – b) delle N.T.A. del P.P.R..

[...]Sono interessati dal decreto di vincolo emesso ai sensi della ex legge 1089/39 e legge 42/2004 – tutela delle cose di interesse artistico e storico.

All'art.41 vengono riportate le disposizioni generali per la zona omogenea E: “Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E, e si identificano le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione

dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le recinzioni in zona agricola saranno a giorno con rete metallica non spinata ancorata a paletti, metallici, lignei o di calcestruzzo, affogati in colletto di calcestruzzo completamente interrato, con un'altezza massima di mt 1,80; In alternativa, con le stesse modalità costruttive, possono essere realizzate delle staccionate in essenze legnose; E' ammessa la parte inferiore cieca di H max cm 60, se realizzata con pietre a vista, con le facce esterne a secco anche se internamente legate con malta, fatta salva l'altezza complessiva max di mt 1,80;

Non è consentita la rimozione dei muri di recinzione esistenti a secco. E' viceversa consentito affiancare a dette murature siepi o nuove recinzioni in rete metallica, purchè il basamento venga realizzato all'interno del lotto interessato dalle nuove recinzioni ed abbia un'altezza max di mt 0,40;

Sono ammessi altresì nuovi muri di recinzione simili a quelli tradizionali, ovvero realizzati con le facce esterne a secco anche se internamente legati con malta;

Sono vietati i muri di recinzione in conglomerato cementizio ed in blocchetti di calcestruzzo vibrato anche se intonacati;

Ove si presenti la necessità di realizzare murature di sostegno, perimetrali ed interne, è fatto divieto di superare in un unico paramento l'altezza media max di mt 1,50, prevedendo il gradonamento del terrapieno;

La muratura di sostegno potrà essere realizzata in calcestruzzo armato per la parte a contatto con il terreno e il paramento esterno costituito da pietrame, da realizzare unitariamente al getto di calcestruzzo.

Tutti gli edifici rurali dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori compresi nella gamma cromatica delle terre.

Nel rispetto delle finalità produttive e di utilizzo di ogni singola sottozona E più avanti indicate, gli interventi e le attività dovranno rafforzare gli elementi e condizioni che abbiano un impatto positivo sull'ambiente, tra i quali un ruolo importante è ricoperto dalle siepi in essenze vegetali della macchia mediterranea evoluta. Infatti dalla constatazione che l'avvento della meccanizzazione e il venir meno di strade, scoline e zone di vegetazione nei

campi nonché delle monoculture produttive, e in estrema sintesi una pericolosa semplificazione del paesaggio agrario, sta creando sempre più spesso dei grossi problemi di erosione, di dilavamento e di alluvioni.

E' vietato estirpare le siepi in essenze vegetali sul fronte strada e lungo i confini di proprietà;

E' vietato l'impianto di specie arboree non autoctone (eucaliptus, acacia etc), con esclusione dei fruttiferi nelle zone agricole E1r – E5r – E3r – H, (aree caratterizzate da una produzione tipica specializzata e di rispetto in prossimità dell'abitato).

Un riequilibrio degli elementi naturali, oltre che con l'aumento delle specie vegetali e animali utilizzate, può essere praticato col reimpianto o conservazione delle siepi in essenze naturali lungo i confini di proprietà e anche internamente a seconda del processo di utilizzo dei suoli. Le principali funzioni di tali siepi sono: arricchire la diversità biologica di ogni ambiente naturale, favorire il mantenimento delle comunità animali e vegetali, controllare gli insetti dannosi, incrementare il patrimonio forestale, funzione protettiva ed estetica, ed infine ed in particolare riduzione dei fenomeni di erosione e dilavamento.

Risulterebbe quindi opportuno che:

- 1) nella viabilità extraurbana, fatte salve le altre disposizioni e norme di legge, gli interventi di manutenzione e/o rifacimento prevedessero la realizzazione di siepi laterali con essenze arbustive ed arboree tipiche della macchia mediterranea evoluta;
- 2) le delimitazioni poderali venissero realizzate con l'impianto o la conservazione delle essenze tipiche della macchia mediterranea evoluta disposte in modo da costituire una siepe, fermo restando la possibilità di realizzare al loro fianco anche una recinzione in muretto a secco o rete metallica.

Tali indicazioni risultano prescrittive nelle sub-zone interne alla delimitazione del PTP N° 10, e all'interno delle sub-zone E5r/E5i/E5p/E2p/E1p/Hm.

La distanza minima dai confini è di metri 6,00 salvo la possibilità di costruire in aderenza; la distanza dalle strade extraurbane secondo codice della strada vigente.

Sono consentite costruzioni a falde secondo schemi tradizionali con sporti di gronda non maggiori di 30 cm, e manto di copertura in tegole curve di laterizio con esclusione dei fabbricati di stretta pertinenza aziendale (sale mungitura fienili etc) per i quali è ammesso l'utilizzo delle lastre di fibrocemento o simile di colore rosso laterizio; Per le altezze massime fuori terra si rimanda alla singola sub zona. In ogni caso non è ammessa per i vani appoggio (nelle zone E1/E3//E5) un'altezza media di falda superiore a 3.00 metri.

E' fatto divieto di edificazione nei terreni con pendenza maggiore del 35%, con riferimento alla pendenza naturale originaria.

Per le aree ricadenti all'interno degli ambiti vincolanti del PTP n° 10, si è recepito le previsioni del PTP stesso, conservando comunque la denominazione di sub-zona agricola.

Per le aree di indirizzo, interne alla perimetrazione complessiva ma esterne a quelle vincolanti, la disciplina cautelare prevista è stata tendenzialmente recepita, in riferimento a quei contesti ambientali in cui è stata effettivamente riscontrata la necessità e l'opportunità di tutela indicata, come meglio specificato nella descrizione delle singole sub-zone.

Quindi per le aree comprese nella fascia del PTP n° 10, valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli, se non in contrasto con:

- le norme di tutela previste per tale ambito (1 – 2a) vincolanti o comunque recepite;
- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola  
sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le aree esterne alla fascia del PTP n° 10 valgono le norme delle rispettive sottozone di cui ai seguenti articoli se non in contrasto con :

- le indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli" (classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali (limitazione lieve, moderata, severa);
- le indicazioni di intervento colturali formulate nella relazione agronomica e nella tavola sull'uso agricolo del territorio (T11);
- le prescrizioni di legge assoggettate alle norme di vincolo boschivo o estrattivo, come riportato nella tavola sui vincoli di legge (TAV. T15).

Per le varie parti in cui si può distinguere, sono ulteriormente precisate (ai sensi del DPGR del 03.08.1994, n°228 - "Direttive per le zone agricole " di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n° 45) le destinazioni e norme edilizie e di attuazione in relazione alla loro natura e all'organizzazione generale del territorio comunale in riferimento alle ulteriori sub-zone più avanti elencate.

Le zone E agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- E1/r - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata di rispetto in prossimità dell'abitato (orti e piante arboree da frutto in area collinare)
- E1/s - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi)
- E1/p - Aree caratterizzate da produzione tipica e specializzata (seminativi intensivi) di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E2 - Aree di primaria importanza;
- E2/pt - Aree di primaria importanza comprese in ambito vincolante di PTP;
- E2/p - Aree di primaria importanza di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E3 - Aree con produzione agricola specializzata caratterizzate da un alto frazionamento fondiario (orti e piante arboree da frutto in aree di pianura);
- E3/r - Aree di rispetto in prossimità dell'abitato;
- E4 - Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria;
- E4/a - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative rurali;

- E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- E5/r - Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- E5/pt - Aree comprese in ambito vincolante di PTP, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientali;
- E5/p - Aree di rispetto palustre e stagni (aree marginali dello stagno di S. Giovanni);
- E5/n - Aree a spiccata vocazione naturalistica;
- E5/i - Aree degradate da inquinamento industriale;
- E5/m - Aree caratterizzate dalla presenza di macchia mista, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

All'art.54 la sottozona E5/n indica "Aree a spiccata vocazione naturalistica. Già zona EP nel precedente strumento urbanistico,

Caratterizzate da macchia mista e macchia mista con rimboschimento.

- Per le valenze ambientali presenti (naturalistiche, floro-faunistiche, geomorfologiche, paesaggistiche) nonché per l'estensione si ravvisa l'opportunità, e l'utilità, di istituire una apposita riserva naturale "orientata e produttiva", allo scopo di sorvegliare scientificamente l'evoluzione della natura, e nella quale lo svolgimento delle attività tradizionali è consentito solo subordinatamente alla compatibilità con la conservazione ed evoluzione degli ambienti naturali;

l'accesso al pubblico è consentito oltre che per la ricerca scientifica anche per fini educativi, culturali e di svago, secondo specifiche discipline eventualmente stabilite dal soggetto di gestione.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente fragili, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali specifiche e la sistemazione del suolo con specifiche modalità.



- Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purchè l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti ad indirizzo abitativo, produttive, agricolo-zootecniche, commerciali, artigianali, nonché l'ampliamento di quelli esistenti. Risulta inoltre escluso il mutamento delle colture in atto, l'introduzione di essenze arboree a rapido accrescimento o estranee al contesto ambientale, l'apertura di nuove cave, interventi di bonifica di qualunque tipo, raccolta o asportazione della flora spontanea, la raccolta di fossili e minerali, l'introduzione di specie animali estranee.
- Viene fatto divieto di pascolamento salvo piano di utilizzo specificatamente predisposto.
- Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica ed adeguamento tecnologico, nonché di adeguamento ambientale, dei fabbricati esistenti.
- Sono esclusi i nuovi insediamenti di qualsiasi indirizzo, salvo quelli silvo-forestali e di ricerca funzionali alla conservazione dei valori ambientali, nonché di accoglienza e sosta dei visitatori, impianti o opere di servizio pubblici pubblici, per i quali vengono prescritti i seguenti indici:

Attività e interventi compatibili (validi per la fascia di PTP ambito 2a):

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc e Cd);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db, Dc, Dd);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ec, Ed);
- F - di carattere pascolativo e zootecnico (escluso Fa);
- H - di carattere turistico (escluso Hd, Hf);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic);
- L - di carattere insediativo (compreso solo La).

L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera A-C-D-H;

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,10 mc/mq al punto a);

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Viene fatta salva le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765/67 limitatamente a edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Superfici minime di intervento:

- Ha 5.00.

Rapporti di copertura

- 1/100 in tutti i casi.

Altezze:

- l'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura) è fissata in m 4.60 per le attività di cui alle lettere A-C-D.

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Le recinzioni saranno a giorno in rete metallica non spinata o staccionata in essenze legnose, o muretto a secco o in pietrame a vista.

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda all'allegato E.34

– Documentazione del comune di Guspini. Si rimanda altresì a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dalla ditta committente in rapporto alla classificazione delle aree territoriali contenute nell'immobile in oggetto circa le predisposizioni e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno di tale certificazione reperita sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa i vincoli annessi a tali documenti di pianificazione su scala locale.

Per quanto espressamente non indicato, si fa riferimento alla normativa generale della zona A, sottozona Am, zona E, sottozona E5/n del citato titolo delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale.

**Immobile n°34 RIF. CAT. N.C.T. F. 402 MAPP. 22 (parte),  
costituito da una pertinenza ad uso esclusivo**

**Descrizione dell'immobile**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Guspini, in località Montevecchio. L'area in esame possiede una storia amministrativa che di seguito viene sommariamente descritta. L'intero terreno costituito da una particella catastale ed all'interno del quale è sito il cortile oggetto di analisi si trova nella Frazione di Montevecchio, in agro di Guspini. L'intero terreno (contenente il cortile oggetto di analisi) di cui al mappale n°22 fu trasferito con regolare atto notarile dalla ditta ISAR S.p.a. alla ditta SNAM S.p.a.. Negli anni una parte del patrimonio immobiliare della SNAM confluì all'interno della disponibilità della ditta committente come da documentazione allegata. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.34 – Documentazione amministrativa dove si ritrova il passaggio della proprietà dell'immobile indicando direttamente il mappale n°22. Dal punto di vista catastale il mappale n°22 (e dunque anche la pertinenza ad uso esclusivo in esso contenuta) risulta essere intestato alla ditta IGEA S.P.A. (F. 402 Mappale 22) andando ad individuare gli spazi comuni ed esclusivi del gruppo di tre palazzine posto all'interno dell'agglomerato urbano. L'immobile è contenuto all'interno degli spazi condominiali comuni del gruppo di costruzioni accessibile direttamente dalla via del Mare, confinante attraverso il cortile con altre proprietà di soggetti terzi o appartenenti alla stessa ditta committente. La restante parte del mappale non oggetto della presente relazione di perizia risulta essere costituita da ulteriori spazi condominiali comuni o ad uso esclusivo. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. F. 402 MAPPALE 22, qualità ente urbano, superficie 5.038,00 mq (l'immobile n°34 interessa circa 70,00 mq di questi). Catastalmente parlando l'immobile risulta essere intestato alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 1/1.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile si trova nelle vicinanze dell'agglomerato urbano di Montevecchio, Frazione in agro di

Guspini, in prossimità degli impianti dismessi della miniera di Montevecchio e della Strada Provinciale n°65, che risulta da questo facilmente accessibile attraverso la rete viaria di penetrazione del borgo. L'immobile in analisi è costituito da un cortile pianeggiante di forma pressoché regolare, recintato con una staccionata in pali di legno, posizionato dinnanzi ad un appartamento privato al piano terreno.

Il cortile si estende per 70,00 mq e si trova in posizione antistante la veranda coperta dell'abitazione di cui sopra con la quale è collegata attraverso una piccola rampa di scale. Al suo interno sono presenti alcune piantumazioni a basso fusto ordinate ed alcune ad alto fusto a carattere ornamentale. L'area contenuta all'interno della perimetrazione dell'immobile risulta essere parzialmente pavimentata con terra battuta e parzialmente con quadrelloni in calcestruzzo vibrato colorato prefabbricati, autobloccanti.

**IMPIANTI:** Gli impianti generali ricompresi all'interno del presente immobile sono gli stessi disponibili nell'area circostante. Tutti questi risultano derivati direttamente dalle urbanizzazioni della frazione di Montevecchio. In quanto pertinenza dell'abitazione correlata il cortile possiede tutti gli allacci ai servizi da essa derivanti.

**STATO D'USO:** l'immobile si presenta in uno stato d'uso buono in quanto attualmente utilizzato come pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione di cui sopra e dunque soggetta a manutenzione ordinaria e straordinaria periodica programmata. Tale peculiarità risulta conferire un buon pregio, con una moderata cura del suolo, una scarsa esposizione, un'ottima vicinanza alle vie di comunicazione principale, una sufficiente presenza di risorsa idrica, una bassa esposizione alle pericolose fonti di rischio da inquinamento ambientale presenti nelle strettissime vicinanze e derivanti dagli impianti della ditta committente.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.34 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.34 – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'immobile contenute all'interno della particella catastale. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda l'immobile

n°34 individuato al N.C.T. al foglio 402, mappale n°22 (parte), lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 0,25 in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore commerciale finale da dover segnalare. Tali aspetti, come già precedentemente sottolineato, sono da imputarsi alla esposizione, vicinanza alle principali vie di comunicazione, sufficiente cura del fondo, vicinanza all'agglomerato urbano.

Di seguito si indica la consistenza dell'immobile secondo quanto rilevato e secondo quanto meglio indicato all'interno degli altri allegati alla presente perizia. Nella tabella seguente si indicano le quantità metriche di consistenza della parte di particella catastale costituente il cortile:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. commerciale (mq)
Terreno di cui F.402 – mappale n°22 (parte)	70,00	0.25	17,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			17,50

### **Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità**

Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale del fabbricato in oggetto (v. Allegato D.34 – Documentazione catastale e Allegato B.34 – Documentazione amministrativa). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente presente nella realtà. Ulteriormente può essere verificato quanto realizzato con quanto approvato dal Comune di Guspini e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato B.34 – Documentazione amministrativa) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che sono state riscontrate alcune differenze tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto rappresentato nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni non risulta essere coerente con la

situazione di fatto.

Si sottolinea il fatto che, all'atto di una potenziale transazione di vendita, l'immobile dovrà essere necessariamente oggetto di una radicale bonifica catastale che perimetri adeguatamente ed efficacemente le porzioni di mappali oggetto della presente relazione di perizia andando a modificare la situazione al N.C.T. con generazione di un nuovo mappale coincidente con l'estensione dell'immobile n°34. Tutto questo secondo quanto aderente alla situazione reale con nuovi depositi. Tutte queste attività avranno una spesa di € 1.500,00 che verranno decurtati dall'importo di stima calcolato nella presente relazione.

### **Stima del bene**

L'immobile è costituito da un cortile ad uso esclusivo formato dalla parte di particella catastale sita in agro del Comune di Guspini ed è censito:

- N.C.T. al Foglio 402, mapp. 22 (parte), qualità ente urbano, superficie catastale 5.038,00 mq (della quale l'immobile occupa circa 70,00 mq).

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.34 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia la visura per il terreno che l'estratto di mappa.

La proprietà dell'immobile risulta essere riconducibile alla ditta IGEA S.P.A., con sede in Iglesias, C.F. 01087220289 (proprietà con quota di 1/1).

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale per immobile con situazione degli atti informatizzati a 12/01/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 402 sito nel Comune di Guspini reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale della città di Guspini in diverse scale;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini.

È stato poi eseguito il rilievo dell'immobile nelle date dei sopralluoghi indicate all'interno della relazione di perizia.

## **Il valore di mercato**

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili alla gestione patrimoniale in capo alla ditta committente, quale, ad esempio, il valore del canone di affitto. Nel seguito verrà definito, in prima istanza, il valore venale di mercato e, successivamente, verrà definito il canone di affitto da esso derivante.

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto Professionista ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni e stato d'uso.

Sulla base di quanto precedentemente affermato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda il cortile, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Per la pertinenza ad uso esclusivo lo scrivente ritiene di poter applicare il valore unitario ammontante in € 500,00 al mq.

Di seguito si riassume quanto finora argomentato circa il valore unitario immobiliare del cortile e circa le dimensioni dello stesso:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. reale (mq)</i>	<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€)</i>
Terreno di cui F.402 – mappale n°22 (parte)	17,50	500,00	8.750,00
<b>A dedurre oneri per ogni bonifica catastale</b>			<b>€ -1.500,00</b>
<b>Valore commerciale medio</b>			<b>€ 7.250,00</b>

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della assenza di potenziali fonti di inquinamento sul suolo delle aree strettamente confinanti con l'immobile oggetto della presente relazione. Secondo quanto riportato nella nota allegata (si rimanda per ogni doveroso approfondimento a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.34 – Documentazione amministrativa). Lo scrivente sottolinea unicamente il fatto che la vicinanza così stretta a fonti di rischio di tale tipologia e portata potrebbe comportare nei tempi futuri limitazioni a vario genere e livello sull'uso del suolo.

Alla luce di quanto emerso lo scrivente conclude individuando il valore commerciale totale risultante del cortile in:

**Valore di mercato dell'immobile n°34: 7.250,00**  
**(diconsi euro settemiladuecentocinquanta/00)**

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Le dimensioni dell'immobile, l'attuale destinazione d'uso e lo stringente vincolo urbanistico presente nella zona spingono a non considerare un costo di trasformazione per il presente immobile più vantaggioso.

Lo scrivente non valuta un costo di manutenzione in quanto non migliorativo del valore immobiliare già calcolato. Questo possiede un buono stato, non necessita di manutenzione urgente e potrebbe essere locato per usi quale deposito, parcheggio privato, giardino privato. Per tale ragione tale destinazione d'uso potrebbe essere prevista come potenziale locazione con un



prezzo unitario di riferimento pari ad 0,50€/mq al mese.

Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore indicato da parte dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività minimo per via della destinazione d'uso, con un contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni dell'immobile.

Alla luce di quanto emerso e di quanto elaborato lo scrivente indica un **valore del canone di affitto dell'intero immobile che si attesta in € 35,00 per mensilità per l'intero immobile costituito dal cortile ad uso esclusivo. Il canone di affitto, stante la cifra sopra indicata si attesta in complessivi € 420,00 annui:**

**Canone di affitto dell'intero immobile n°34: € 420,00**  
**(diconsi euro quattrocentoventi/00)**

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile n°34 di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile riporta caratteristiche peculiari tali da poter essere considerato un bene di cui all'art. 2 comma 2 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. Per tale ragione si indica come, nella gestione attuale e futura del bene, nell'ipotesi di alienazione dell'immobile n°34 dovrà essere preventivamente attivata la procedura di "Verifica dell'interesse culturale" di cui all'art. 12 comma 2 presso i competenti organi del Ministero dotati di delega.

### **Conclusioni e asseverazione**

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Il sottoscritto Gianmarco Pilo, nato a Cagliari il 18/09/1975 ed ivi residente in via Pasteur n°6, con studio professionale in Cagliari, via Sanna Randaccio n°36, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5979, identificato con documento di identità AU0804631, allegato alla presente, rilasciato dal comune di Cagliari in data 18/01/2013 consegna la presente relazione di perizia tecnica asseverandone i contenuti consapevole di quanto indicato all'articolo 483 c.p. giurando di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità in relazione all'incarico conferito.

### **Elenco degli allegati:**

**A.34 Documentazione fotografica**

**B.34 Documentazione amministrativa**

**C.34 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**

**D.34 Documentazione catastale**

**E.34 Documentazione del Comune di Guspini**

Cagliari, 07/12/2016

Il Professionista  
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)