

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

**Immobile n°40 - Terreni siti in Arbus, Località Giordano**

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°40 RIF.CAT. NCT F.509 PART. 71 – 77 costituiti da terreno agricolo; NCT F.509 PART. 73 costituito da fabbricato demolito; .....	16
Descrizione dell’immobile .....	16
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	18
Stima del bene .....	19
Il valore di mercato ed i parametri economici dell’immobile .....	20
Conclusioni e asseverazione.....	24
Elenco degli allegati: .....	24

## **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°40 – Terreni siti in Arbus, località Giordano. 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 il complesso 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°40 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da un unico lotto identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°40 RIF.CAT. NCT F.509 PART.71 e 77, costituiti da terreno agricolo, NCT F.509 PART.73, costituito da area fabbricato demolito;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°40, è stato oggetto di un sopralluogo in data 13/05/2016. 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 Arbus e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

## **Le caratteristiche urbanistiche**

L'immobile n°40 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea E – Agricola, sottozona E5 – Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; di seguito si indicano le caratteristiche indicate all'interno della disciplina locale. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda anche a quanto contenuto

all'interno del certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso gli uffici del comune di Arbus all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

L'assetto territoriale e urbano del Comune di Arbus è definito mediante il Piano Regolatore Generale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.R.G. è stato approvato in data 30 giugno 1998. Il Piano Regolatore Generale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno delle seguenti zone urbanistiche omogenee definite all'interno delle destinazioni d'uso:

- Zona E – agricola;
- Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

Al "Titolo VII° zone agricole del territorio comunale, art.23 - Zona E – Agricola. L'uso agricolo del territorio è interessato dagli ambiti contrassegnati con i numeri: 1, 2a, 2b, 2d e 3b del Piano Territoriale Paesistico n.10. La presente normativa in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22/12/1989 n.45 e del D.P.G.R. n.228 del 3/8/1994 disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune e persegue le presenti finalità:

- a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) Incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Ai fini della presente normativa sono definite zone agricole 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."

All'art.23.2 viene data definizione delle sottozone agricole. "Le zone E sono state suddivise in n.3 sottozone così come si evince dall'allegato

“Zonizzazione dell'intero territorio comunale””. Le sottozone E5 sono aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; per la sottozona E5 – ambito 2d “sono consentiti i soli usi elencati nella allegata tabella – di cui all'art.29 – alla lettera: A.a, A.b, A.c, A.d, A.e, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l; C.a, C.b, C.e, C.f, C.g; D.a, D.b, D.c, D.d, D.e; E.a, E.b, E.c, E.d; F.a, F.b, F.c, F.d, F.e, F.f; G.a, G.b, G.c, G.d; H.a, H.b, H.c, H.e (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), H.g, I.a, I.b; L.a.”. All'art.23.3 – Criteri per l'edificazione, comma 1), nelle zone E sono ammesse le seguenti costruzioni: Nelle zone E sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) le residenze agricole.

Comma 2. Gli indici fondiari da applicare per le costruzioni di cui ai punti precedenti sono i seguenti:

- I. 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), nella fascia dei 4km dal mare, sempre che le stesse siano realizzate da imprenditori agricoli a titolo principale (art.12 L.09/05/1975 n°153) in aziende esistenti su detti terreni nella sottozona E1;  
0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), nella fascia dei 4 km dal mare, sempre che le stesse siano realizzate da imprenditori agricoli a titolo principale (art. 12 L. 09/05/1975 n°153) in aziende esistenti su detti terreni nella sottozona E2;  
0,05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), nella fascia dei 4km dal mare, sempre che le stesse siano realizzate da imprenditori agricoli a titolo principale (art.12 L.09/05/1975 n°153) in aziende esistenti su detti terreni nella sottozona E5;

qualora non vengano realizzate da imprenditori agricoli a titolo principale in aziende esistenti, il suddetto indice per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), è ridotto a 0,01 mc/mq nella fascia dei 4 km dal mare in tutte le sottozone; con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice fondiario di 0,01 mc/mq nella fascia dei 4km dal mare per i per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), potrà essere elevato fino a 0,20 mc/mq, nella sottozona E1 e a 0,10 mc/mq nella sottozona E2, per permettere l'impianto di nuove aziende agricole che necessitino di particolari volumetrie. In tal caso detti imprenditori dovranno fornire all'amministrazione comunale congrue garanzie per quanto riguarda l'uso dei fabbricati realizzati con la deroga sopra descritta.

Sempre per i fabbricati di cui alla lettera a), del precedente comma 1), gli indici fondiari da applicare saranno:

- 0,20 mc/mq nella fascia oltre i 4 km dal mare nella sottozona E1;
  - 0,10 mc/mq nella fascia oltre i 4 km dal mare nella sottozona E2;
  - 0,05 mc/mq nella fascia oltre i 4 km dal mare nella sottozona E5;
- II. 0,015 mc/mq per le residenze localizzate su aree distanti dal mare entro i 4 km in tutte le sottozone;  
0,030 mc/mq per le residenze localizzate su aree distanti dal mare oltre fascia oltre i 4 km nella sottozona E1;  
0,020 mc/mq per le residenze localizzate su aree distanti dal mare oltre i 4 km nella sottozona E2;  
0,015 mc/mq per le residenze localizzate su aree distanti dal mare oltre i 4 km nella sottozona E5;
- III. 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c), del precedente comma 1), in tutte le sottozone E1, E2 ed E5;
- IV. 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d), del precedente comma 1), in tutte le sottozone E1, E2 ed E5;

Comma 3. Ai fini edificatori, per i fabbricati di cui alla lettera a) e c), del precedente comma 1), la superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ha.

Per il computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui al servizio dell'azienda solo se separati da strada pubblica.

I terreni producenti tali volumi dovranno essere assoggettati ad appropriate servitù relative alle volumetrie.

Nella fascia di 1,00 km intorno al perimetro del centro urbano di Arbus, tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno 5.000,00mq solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di 1,00 km.

Comma 4. Per le residenze agricole, di cui alla lettera e), del precedente comma 1), la superficie minima di intervento è di 1,00 ha.

Comma 5. Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto I. del comma 2) potrà essere elevato fino a :

- 0,10 mc/mq oltre che per i punti di ristoro di cui all'art. 23.9, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 1.000,00m.

Comma 5. Per interventi con volumi superiori a 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Le serre non sono soggette a concessione ma solo ad autorizzazione.

Conseguentemente non deve essere corrisposto nessun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a 3.00 m.

Comma 6. I fabbricati di cui al comma 1) – lettera a) e c)., dovranno essere realizzati su un unico piano. L'altezza degli edifici sarà libera, compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura. Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto non deve superare il valore massimo di 1/5. Gli stessi dovranno distare dai confini del lotto non meno di 10 m e comunque la distanza tra essi e gli edifici destinati ad uso residenziale nello stesso lotto, non dovrà essere inferiore a 10 m, salvo quanto disposto da norme e regolamenti più restrittivi. Nel caso in cui il rispetto delle distanze sopra descritte comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune potrà consentire la riduzione delle distanze nel rispetto del Codice Civile. E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e delle tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1. La verifica dell'indice fondiario deve essere fatta deducendo la quota parte di superficie del lotto impegnata da una delle due volumetrie di cui sopra;
2. Le volumetrie ad uso residenziale dovranno esser realizzate in un unico fabbricato separato dagli altri ad uso non residenziale;
3. Nel caso siano state utilizzate tutte le volumetrie disponibili nel lotto il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'ufficio tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

Comma 7. I fabbricati di cui al comma 1) lettera e), dovranno distare dai confini del lotto non meno di 10 m e comunque la distanza tra essi e gli edifici speciali connessi all'attività agricola nello stesso lotto non dovrà essere inferiore a 10 m, salvo quanto disposto da norme e regolamenti più restrittivi.

Nel caso in cui il rispetto delle distanze sopra descritte comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune potrà consentire la riduzione delle distanze nel rispetto del Codice Civile.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare il valore di 5.40 mt.. I fabbricati dovranno essere risolti architettonicamente in tutte le loro parti. Le coperture dovranno essere realizzate a due falde, con il tetto a "capanna", e con il manto di copertura in coppi.

Le murature dovranno essere intonacate e tinteggiate con i colori scelti nella gamma cromatica delle terre, in alternativa dovranno essere realizzate con muratura a vista utilizzando i materiali lapidei presenti nel territorio comunale, con particolare riferimento allo scisto, al basalto e al granito.

Comma 8. Nella fascia compresa entro 2,00 Km "in linea d'aria" dal perimetro del centro urbano principale, è concessa la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio destinati alla conduzione del fondo agricolo su lotti di terreno inferiori ad 1,00 ettaro purché la superficie coperta non sia superiore a 30 mq e l'altezza massima, al colmo, non superiore a 3,00 mt. La tipologia edilizia dovrà essere quella tipica dei fabbricati rurali e la copertura dovrà essere realizzata con il tetto a due falde con manto di copertura in coppi.

I depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio non potranno esser realizzati entro la fascia dei 4,00 km dal mare; eventualmente, detti fabbricati potranno essere realizzati solo ed esclusivamente utilizzando l'indice fondiario previsto nella sottozona nel rispetto del lotto minimo di 10.000, mq.

Nel resto del territorio i suddetti depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio potranno essere realizzati su lotti di terreno non inferiori a 5.000 mq purché la superficie coperta non sia superiore a 30 mq e l'altezza massima, al colmo, non superiore a 3,00 mt con tipologia conforme a quanto prescritto dal precedente primo comma del presente punto 8).

Nel caso che i depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio vengano realizzati su lotti di terreno ove insistono altri fabbricati, questi verranno assoggettati

all'indice fondiario previsto per la sottozona, con la totale esclusione di deroghe di qualunque tipo.

I suddetti depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio dovranno distare dai confini del lotto non meno di 1,50 mt, solamente nei casi di assoluta impossibilità del rispetto della suddetta distanza, potrà consentirsi l'edificazione sul confine di proprietà previo nulla-osta del proprietario confinante.

I depositi per attrezzi agricoli o vani appoggio dovranno essere risolti architettonicamente in tutte le loro parti. Per quanto riguarda la superficie massima complessiva di 30 mq , si precisa che, all'interno di detta superficie, andrà eventualmente individuata quella da destinarsi alla realizzazione di un servizio igienico. Le coperture dovranno essere realizzate a due falde, con il tetto a “capanna”, e con il manto di copertura in coppi. Le murature dovranno essere intonacate e tinteggiate con i colori scelti nella gamma cromatica delle terre, in alternativa dovranno essere realizzate con muratura a vista utilizzando i materiali lapidei presenti nel territorio comunale, con particolare riferimento allo scisto, al basalto e al granito.

Comma 9. Tutti i fabbricati dovranno distare dal ciglio delle strade pubbliche non meno di 30 mt per le strade statali, 20 mt per le strade provinciali o comunali, 10 mt per quelle vicinali o di penetrazione al lotto.”

All'art.23.4 delle N.T.A., viene trattato il caso del restauro ed ampliamento dei manufatti presenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Comma 1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, l'ampliamento nei limiti consentiti dalle presenti Norme e dalla Legislazione vigente, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

Comma 2. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'articolo 23.3;

Comma 3. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non

necessaria alla conduzione del fondo, e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'articolo 23.3.”

All'art.23.5 delle N.T.A., viene trattato il caso degli annessi rustici, allevamenti zootecnico – industriali e altri insediamenti produttivi agricoli presenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Comma 1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali omogenee: A, B, C, F, G. Si intendono allevamenti zootecnici intensivi, quelli che determinano un rapporto superiore a 40 q.li di peso vivo per Ha di pertinenza aziendale ( delibera n°129 del 30/12/1998).

Comma 2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Comma 3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Comma 4. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'articolo 878 del Codice Civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Comma 5. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Comma 6. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L.29 giugno 1937 n°1497.”

All'art.23.6 delle N.T.A., viene trattato il caso degli edifici in fregio alle strade e alle zone umide presenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Comma 1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1/04/1968 n.1404 e al Codice della Strada, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.G. sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 31 della legge 5/8/1978, n.457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Comma 2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada.

Comma 3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al 1° comma dell'articolo 24.4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'articolo 24.3.”

All'art.23.7 delle N.T.A., viene trattato il caso dello smaltimento dei reflui all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976 n° 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli insediamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale”.

All'art.23.8 delle N.T.A., viene trattato il caso degli agriturismi presenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Comma 1. E' consentito nelle Zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture

aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 ha.

Comma 2. Il Concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a 3,00 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

Comma 3. Il Progetto Edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto”.

All'art.23.9 delle N.T.A., viene trattato il caso dei punti ristoro presenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole:

“Per punti di ristoro devono intendersi, i bar, i ristoranti, le tavole calde, le pizzerie ecc. a cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di (20) venti ed altre attività sportive e ricreative.

Comma 1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Comma 2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

Comma 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3,00 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 ha relativa al fondo agricolo.

Comma 4. I punti ristoro dovranno distare dal perimetro del centro urbano principale non meno di 2,00 km. salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale”.

Per approfondimenti in relazione agli usi elencati nella tabella - di cui all'art.29 - si rimanda all'allegato E.40 – Documentazione del comune di Arbus.

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 predisposizione 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 E del citato titolo delle N.T.A. sia dell'adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n°10 che al previgente Piano Regolatore Generale.

**Immobile n°40 RIF.CAT. NCT F.509 PART. 71 – 77 costituiti da terreno agricolo; NCT F.509 PART. 73 costituito da fabbricato demolito;**

### **Descrizione dell'immobile**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Arbus. L'area in esame risulta essere di proprietà della ditta IGEA S.P.A., e oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. L'atto pubblico a cui è riconducibile l'immobile e che viene allegato alla presente relazione (a tale proposito si veda l'allegato B.40 – Documentazione amministrativa) riporta la proprietà Samaveda S.P.A., società negli anni confluita in IGEA S.P.A.. L'area è confinante con la viabilità di penetrazione rurale, e con altri immobili appartenenti a soggetti terzi. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 509, part. 71, con qualità pascolo arborato, superficie di 41.535,00mq, al N.C.T. al foglio 509, part.73, con qualità area fabbricato demolito, superficie 15,00 mq; al N.C.T. al foglio 509, part.77, con qualità pascolo arborato, superficie 23.595,00 mq.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile possiede un'estensione complessiva di 65.145,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure delle particelle n° 71, 73, 77 del foglio 509. L'area in questione è sita a metà strada tra l'agglomerato cittadino di Arbus, in località Gennamari, il centro abitato di Fluminimaggiore, a sud-ovest la spiaggia di Piscinas ad ovest. L'immobile 40 è situato in aperta campagna, in zona urbanistica E, sottozona omogenea E5. Si tratta di un terreno avente un andamento decisamente impervio, discretamente scosceso per via della discreta pendenza ed esteso lungo tutto il fianco della vallata; presenta una forma non regolare, allungata e stretta. La vegetazione che cresce all'interno di questo terreno è costituita in prevalenza da una fitta macchia mediterranea con sporadica vegetazione boschiva formata da lecci e querce e da arbusti di altezza mediocre che sono tipici dell'area. All'interno di suddetta

perimetrazione si trovano anche alcuni piccoli ruderi in completo stato di abbandono. L'area è attualmente occupata dalla attività svolta da soggetto terzo diverso dal proprietario del terreno. Nell'intera zona, e dunque anche all'interno dell'appezzamento sopra individuato di proprietà di IGEA S.P.A., vengono svolte in prevalenza attività legate all'agricoltura, alla pastorizia e alla cura degli animali. L'accesso all'area è garantito dalla presenza di una strada sterrata, in buone condizioni manutentive e collegata alla viabilità statale situata nelle vicinanze. L'area intorno all'immobile oggetto della presente relazione non è urbanizzata.

**IMPIANTI:** all'interno dell'immobile si ritrovano gli allacci alla rete elettrica ed all'acquedotto solo per l'area dove sono situati alcuni tra i ruderi sopra citati. Le parti del terreno distanti da questi punti non presentano allacci agli impianti.

**STATO D'USO:** l'area in analisi si presenta come un terreno utilizzato prevalentemente sotto il punto di vista zootecnico, adibito quindi al pascolo dei capi di bestiame. Non esistono alterazioni evidenti della sua natura e delle sue caratteristiche morfologiche se non quelle precedentemente descritte.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.40 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.40 – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'appezzamento di terreno contenuto all'interno delle particelle catastali. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda il gruppo di mappali del Foglio 509 n°71, 73 e 77 lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore commerciale finale da dover segnalare (quali esposizione e servizio stradale).

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 dei terreni:

Descrizione	Superficie catastale (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Terreno F. 509 – particella n°71	41.535,00	1,00	41.535,00
Terreno F. 509 – particella n°73	15,00	1,00	15,00
Terreno F. 509 – particella n°77	23.595,00	1,00	23.595,00
Totale superficie catastale	65.145,00	1,00	65.145,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>65.145,00</b>

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

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale dei terreni in oggetto (v. Allegato D.40 – Documentazione catastale e Allegato B.40 – 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 Arbus e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato E.40 – Documentazione del Comune di Arbus) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che non sono state riscontrate differenze di grande consistenza con quanto rappresentato sia negli estratti di mappa del catasto terreni e sia nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni è coerente con la situazione di fatto. Lo stato generale del terreno costituente l'immobile n°40 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente.

Sono presenti all'interno del fondo alcuni piccoli ruderi fatiscenti, precari e pericolanti dal punto di vista statico. Tali ruderi, per via dello stato d'uso in cui versano, non incidono sul valore economico generale dell'immobile. Questi per tipologia costruttiva, materiali e stato d'uso possono essere senza ascritti ad un impianto antecedente al 1950. In ipotesi di recupero di tali manufatti può essere asseverata da parte di tecnico abilitato la conformazione di tali ruderi andando a quantificarne la volumetria e predisponendo un progetto di recupero

filologico.

### **Stima del bene**

L'immobile è costituito da un terreno agricolo, formato dalle particelle catastali site in agro del Comune di Arbus, ed è censito:

- N.C.T. al foglio 509 part.71, con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 41.535,00mq;
- N.C.T. al foglio 509, part.73, con qualità area fabbricato demolito, superficie di 15,00mq;
- N.C.T. al foglio 509, part.77, con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 23.595,00mq;

La totalità delle estensioni fondiari delle particelle catastali di cui sopra fornisce 65.145,00mq, pari a 6 ha, 51 are, 45 ca.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.40 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia le visure per immobile dei terreni che gli estratti di mappa.

La proprietà dell'immobile risulta essere della 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:

- Visure catastali per immobile delle diverse particelle costituenti l'immobile con situazione degli atti informatizzati a 11/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari da parte della ditta committente;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 509 sito nel Comune di Arbus reperiti da parte della ditta committente all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Regolatore Generale della città di Arbus in diverse scale reperito da parte del professionista;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus reperito da parte della ditta committente.

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

### **Il valore di mercato ed i parametri economici dell'immobile**

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 agrario. Nel seguito verrà definito, in prima istanza, il valore venale di mercato e, successivamente, verrà definito il canone di affitto agrario 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.

Lo scrivente ritiene corretto applicare i valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Territorio di Cagliari, aggiornata all'annualità 2007, riportante i valori agricoli medi per la provincia, per la regione agraria corrispondente all'agro di Arbus per la coltura "pascolo arborato" in € 3.141,00 per ettaro.

Alla luce di quanto risulta dalle analisi di mercato effettuate ed alla luce dello stato e della posizione dei terreni, così come certificati dal Settore Urbanistica del Comune di Arbus, si può considerare attendibile il Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate e indicato precedentemente come prezzo medio di € 0,3141 al mq che verrà preso in considerazione come costo unitario

di riferimento.

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

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>
F. 509 – particella n°71	41.535,00
F. 509 – particella n°73	15,00
F. 509 – particella n°77	23.595,00
Totale superficie catastale	65.145,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 0,3141
Valore commerciale medio	€ 20.462,04

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della presenza di potenziali fonti di inquinamento sul suolo dell'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.40 – Documentazione amministrativa) tale circostanza limita l'attività agricola e zootecnica andando ad incidere in maniera discreta sul valore di mercato.

Alla luce di quanto emerso lo scrivente reputa di decurtare del 40% il valore commerciale dell'area andando ad ottenere un **valore definitivo che si attesta in € 12.277,22** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

**Valore di mercato dell'immobile n°40: 12.277,22**  
**(diconsi euro dodicimiladuecentosettantasette/22)**

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Nonostante la discreta presenza delle anomalie agronomiche dovute alle problematiche ambientali di

cui sopra risulta possibile provvedere all'individuazione di un reddito di utilizzo del terreno. A tale proposito possono essere effettuate ipotesi di redditività dal macchiatico derivante dal terreno (tale stima si effettua sulla differenza tra quanto producibile in termini di materiale al netto dei costi di taglio e lavorazione, dunque all'individuazione del realizzo economico sulla legna da ardere). Alla luce dei calcoli effettuati lo scrivente indica improduttivo il terreno dal punto di vista del legnatico in quanto le spese relative ai costi associati alla produzione risultano essere superiori rispetto all'ammontare economico realizzabile lordo. I calcoli effettuati tengono conto delle parti di terreno che presentano problematiche agronomiche, della particolare acclività del terreno che rende più onerose le attività lavorative, della parziale estensione rocciosa del terreno.

Di seguito si riassumono i valori di stima di produttività del legnatico:

ammontare economico realizzabile lordo = € 52.121,51;

costi associati alla produzione = € 63.810,25;

valore di macchiatico = improduttivo;

prezzo di macchiatico = improduttivo;

Non vengono valutati ulteriori costi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°40 nella sua interezza quella di pascolo arborato.

Di seguito viene valutato il valore del canone di affitto del fondo rustico secondo il rispetto del modello indicato nella Deliberazione della G.R. n°N. 28/43 del 24.6.2011 della Regione Autonoma della Sardegna:

<b><u>CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO</u></b>		(valori riferiti per canone annuale)		
TIPO DI COLTURA	V.A.M. 2007 (€XHa)	SUPERFICIE IMMOBILE mq	COEFFICIENTE DI REDDITIVITA' base lordo al netto di correzioni	CANONE DI AFFITTO intero immobile
<b>PASCOLO ARBORATO</b>	<b>€ 3 141,00</b>	<b>65.145,00</b>	1,50%	<b>€ 185,00</b>

Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività maggiorato per via dell'ottima esposizione e della discreta posizione, con un contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni del terreno, con una discreta decurtazione del coefficiente di redditività dovuto alla presenza delle anomalie agronomiche ambientali. Il valore esposto sopra tiene in debito conto la mancanza di potenzialità produttive in rapporto al legnatico del fondo. Alla luce di quanto emerso e di quanto elaborato lo scrivente indica un **valore del canone di affitto del fondo rustico che si attesta in € 185,00 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 28,40 per anno per ettaro:**

**Canone di affitto fondo rustico**  
**dell'intero immobile n°40: € 185,00**  
**(diconsi euro centoottantacinque/00)**

Il valore ricavato risulta essere in linea con le quotazioni di affittanza agraria indicate per la medesima area geografica all'interno dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana del 2014 redatto dall'Ex-INEA, ora CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

### **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.40 Documentazione fotografica**

**B.40 Documentazione amministrativa**

**C.40 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**

**D.40 Documentazione catastale**

**E.40 Documentazione del Comune di San Gavino**

Cagliari, 23/06/2016

Il Professionista  
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)