

Ing. Alessandra Boi  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI  
STUDIO TECNICO Piazza Attilio Deffenu n.12, Via Ancona 16  
09125 – CAGLIARI  
tel. – fax (070) 304036

**RELAZIONE DI STIMA**  
**PATRIMONIO IMMOBILIARE IGEA S.p.A.**

**Relazione**

**Liquidatore: DOTT. MICHELE RAIMONDO SALVATORE CARIA**

---

---

**Consulenza tecnica di stima**  
del patrimonio immobiliare della  
**IGEA S.p.A. in liquidazione**

La presente relazione prevede:

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| <b>1. PREMESSE</b>                              | <b>3</b>   |
| <b>2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA</b>              | <b>5</b>   |
| <b>3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> | <b>12</b>  |
| <b>4. BENI OGGETTO DI STIMA</b>                 | <b>15</b>  |
| <b>5. CRITERIO DI STIMA PER I TERRENI</b>       | <b>17</b>  |
| <b>6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA</b>    | <b>18</b>  |
| <b>6.1 Terreni in Comune di Arbus</b>           | <b>18</b>  |
| <b>6.2 Terreni in Comune di Buggerru</b>        | <b>221</b> |
| <b>6.3 Terreni in Comune di Carloforte</b>      | <b>223</b> |
| <b>6.4 Terreni in Comune di Gonnese</b>         | <b>245</b> |
| <b>6.5 Terreni in Comune di Guspini</b>         | <b>267</b> |
| <b>6.6 Terreni in Comune di Iglesias</b>        | <b>277</b> |
| <b>6.7 Terreni in Comune di San Gavino</b>      | <b>358</b> |
| <b>7. CRITERI DI STIMA DEI FABBRICATI</b>       | <b>361</b> |

---

---

|            |                                                          |            |
|------------|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>7.1</b> | <b>Metodo di stima “ a valore di mercato”</b>            | <b>361</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Metodo di stima “ a valore di trasformazione”</b>     | <b>361</b> |
| <b>8.</b>  | <b>DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E STIMA</b>                | <b>363</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Comune di Arbus – Localita’ Gennamari</b>             | <b>363</b> |
| <b>8.2</b> | <b>Complesso Gennamari - Tutela 3 (PUC)</b>              | <b>385</b> |
| <b>8.3</b> | <b>COMPLESSO VILLA IDINA</b>                             | <b>421</b> |
| <b>8.4</b> | <b>COMPLESSO RIGHI</b>                                   | <b>430</b> |
| <b>8.5</b> | <b>VILLAGGIO NORMANN</b>                                 | <b>445</b> |
| <b>8.6</b> | <b>IMMOBILI NEL COMUNE DI GUSPINI – LOCALITA’ MADAMA</b> | <b>459</b> |
| <b>8.7</b> | <b><i>IMMOBILI NEL COMUNE DI SAN GAVINO</i></b>          | <b>470</b> |
| <b>9.</b>  | <b>CONCLUSIONI</b>                                       | <b>482</b> |

---

---

## 1. PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu n.12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata, in data 26.01.2015, dal dott. Michele Raimondo Salvatore Caria, in qualità di Liquidatore della Società IGEA S.p.A, della redazione della perizia di stima di massima, con successiva perizia giurata del valore di mercato degli immobili di proprietà della stessa Igea S.p.A. P.IVA 01660730928 e numero iscrizione del Registro Imprese di Cagliari 01087220289.

Per la stesura di una prima perizia di stima sono stati concessi 30 giorni dalla consegna di tutta la documentazione necessaria da parte dell'Igea S.p.A., e 60 giorni per la consegna della successiva perizia giurata.

In data **23.04.2015** è stata consegnata al dott. Caria la bozza contenente la stima di massima di tutti gli immobili.

Come meglio dettagliato nel capitolo dedicato alle operazioni peritali, la consegna di documenti da parte dell'IGEA si è protratta fino al mese di giugno 2015 e, in ogni caso, si è resa necessaria da parte della scrivente l'acquisizione di ulteriore documentazione, sia di tipo catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sia di tipo Urbanistico dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus.

In merito alla presente relazione di consulenza tecnica, si precisa che dal 30.04.2015 (Bollettino n. 19 del 30.04.2015) è entrata in vigore la Legge Regionale n.8 del 23.04.2015, che con riferimento ai fondi agricoli così dispone (art.26):

*Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali*

*1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone*

---

---

*urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.*

*2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.*

*3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.*

*4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.*

*5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole.*

*6. Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.*

Ciò premesso, è stato imprescindibile tener conto della limitazione costituita dal vincolo della disponibilità della cubatura per fini residenziali ai requisiti del conduttore del fondo e delle nuove disposizioni per il lotto minimo ai fini residenziali, che valorizzano i lotti con estensione maggiore di tre ettari e penalizzano quelli con superficie inferiore. Queste considerazioni hanno comportato alcune modifiche rispetto a quanto anticipato nella bozza consegnata in data 23.04.2015, con particolare riferimento agli immobili in Comune di Arbus, località Gennamari.

\*\*\*

---

---

## 2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Per la redazione della perizia, l'IGEA S.p.A. ha consegnato alla scrivente la seguente documentazione:

- Contestualmente al conferimento dell'incarico:
  - Elenco dei terreni cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A, ubicati nei Comuni di Arbus, Buggerru, Carloforte, Gonnese, Guspini, Iglesias e San Gavino, in formato pdf;
  - Elenco dei fabbricati cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A, ubicati nei Comuni di Arbus, Gonnese, Guspini e San Gavino, in formato pdf;
- In data 06/02/2015:
  - Elenco dei fabbricati cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A., ubicati nei Comuni di Arbus, Gonnese, Guspini e San Gavino, in formato xls e pdf;
  - Elenco dei terreni cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A., ubicati nei Comuni di Arbus, Buggerru, Carloforte, Gonnese, Guspini, Iglesias e San Gavino, in formato xls e pdf;
  - Tavola 2b - planimetria catastale delle proprietà immobiliari ricadenti nei Comuni di Arbus e Guspini, in formato pdf;
  - Tavola 2b1 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Montevecchio nel Comune di Guspini, in formato pdf;
  - Tavola 2b2 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Casargiu nel Comune di Arbus, in formato pdf;
  - Tavola 2b3 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Naracauli nel Comune di Arbus, in formato pdf;

- 
- 
- Tavola 2b4 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Gennamari nel Comune di Arbus, in formato pdf;
  - Tavola 2b5 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Croccorigas nel Comune di Guspini, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site nei Comuni di Buggerru e San Nicolò Gerrei, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site nel Comune di Carloforte, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Palmari nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site nel Comune di San Gavino, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Nebida nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Rio Peddis nel Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Fontanamare, nel Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari nei pressi del Campo Sportivo nel Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari in Località Barega nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
- In data 16/02/2015:
- Tavola 2b - planimetria catastale delle proprietà immobiliari ricadenti nei Comuni di Arbus e Guspini, in formato dwg;

- 
- 
- Tavola 2b1 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Montevecchio nel Comune di Guspini, in formato dwg;
  - Tavola 2b2 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Casargiu nel Comune di Arbus, in formato dwg;
  - Tavola 2b3 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Naracauli nel Comune di Arbus, in formato dwg;
  - Tavola 2b4 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Gennamari nel Comune di Arbus, in formato dwg;
  - Tavola 2b5 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Croccorigas nel Comune di Guspini, in formato dwg;
  - Tavola 2b6 - planimetria catastale delle cantine site in Località Montevecchio, nel Comune di Guspini, in formato dwg e pdf;
  - Tavola 10 - planimetria catastale delle case operaie site nel Comune di Iglesias, in formato dwg e pdf;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Barega nel Comune di Iglesias, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari ricadenti nei Comuni di Buggerru e San Nicolò Gerrei, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari ricadenti nel Comune di Carloforte, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Su Fundali, nei pressi del campo sportivo del Comune di Gonnese, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Fontanamare nel Comune di Gonnese, in formato dwg;

- 
- 
- Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Rio Peddis nel Comune di Gonnese, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Palmari nel Comune di Iglesias, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Nebida nel Comune di Iglesias, in formato dwg;
  - Tavola - planimetria catastale delle proprietà immobiliari nel Comune di San Gavino, in formato dwg;
  - Elenco dei terreni cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A., con integrazioni, in formato pdf e xls;
- In data 19/02/2015:
- Elenco dei terreni cedibili di proprietà dell'IGEA S.p.A., con ulteriori integrazioni, in formato pdf;
- In data 23/02/2015:
- Tavola 2b - ortofoto delle proprietà immobiliari ricadenti nei Comuni di Arbus e Guspini, in formato pdf;
  - Tavola 2b1 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Montevecchio nel Comune di Guspini, in formato pdf;
  - Tavola 11 - planimetria catastale delle proprietà immobiliari site in Località Villaggio Normann nel Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - Tavola 11 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Villaggio Normann nel Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - Tavola 11 - carta topografica delle proprietà immobiliari site in Località Villaggio Normann nel Comune di Gonnese, in formato

---

---

pdf;

- In data 24/02/2015:

- Tavola 2b2 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Casargiu nel Comune di Arbus, in formato pdf;
- Tavola 2b3 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Naracauli nel Comune di Arbus, in formato pdf;
- Tavola 2b4 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Gennamari nel Comune di Arbus, in formato pdf;
- Tavola 2b5 - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Croccorigas nel Comune di Guspini, in formato pdf;
- Tavola 2b6 - ortofoto delle cantine site in Località Montevecchio nel Comune di Guspini, in formato pdf;
- Tavola 2b6 - carta topografica delle cantine site in Località Montevecchio nel Comune di Guspini, in formato pdf;

- In data 25/02/2015:

- Tavola 10 - ortofoto delle case operaie site nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
- Tavola - ortofoto delle proprietà immobiliari site nei Comuni di Buggerru e San Nicolò Gerrei, in formato pdf;
- Tavola - ortofoto delle proprietà immobiliari site nel Comune di Carloforte, in formato pdf;
- Tavola - ortofoto delle proprietà immobiliari site in Località Palmari nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
- Tavola - ortofoto delle proprietà immobiliari site nel Comune di San Gavino, in formato pdf;

- 
- 
- In data 26/02/2015:
    - Relazione Villa Idina o Ginestra, in formato pdf;
  - In data 10/04/2015:
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di San Gavino Monreale, in formato pdf;
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Iglesias, in formato pdf;
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Buggerru, in formato pdf;
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Guspini, in formato pdf;
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Carloforte, in formato pdf;
  - In data 13/04/2015:
    - Mappa spianamento gennas cedibili, in formato pdf;
  - In data 15/04/2015:
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Arbus, in formato pdf;
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Gonnese, in formato pdf;
  - In data 17/04/2015:
    - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Guspini, in formato pdf;
    - Tabella oneri di urbanizzazione relativi ai Comuni di Gonnese, Guspini e San Gavino, in formato xls;

- 
- 
- In data 22/04/2015:
    - Tabella oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel Comune di Arbus, in formato pdf;
    - Allegato A e B relativi alla rivalutazione monetaria delle opere di urbanizzazione nel Comune di Iglesias, in formato pdf;
  - In data 23/04/2015:
    - Elenco mappali interessati dall'incendio avvenuto in Località Gennamari nel Comune di Arbus, in formato xls e tif;
  - In data 27/04/2015:
    - Elenco dei fabbricati cedibili confinanti, ubicati nei Comuni di Arbus, Gonnese, Guspini e San Gavino, con integrazione, in formato xls;
  - In data 29/04/2015:
    - Elenco dei terreni cedibili confinanti, ubicati nei Comuni di Arbus, Buggerru, Carloforte, Gonnese, Guspini, Iglesias e San Gavino, con integrazione, in formato xls;
  - In data 18.05.2015
    - Stralcio del PUC Funtanamare 2005;
    - Stralcio del PUC Funtanamare 2013;
  - In data 18.05.2015
    - Planimetrie unità immobiliari S.Gavino Monreale – foglio 37 mappale 1973;
  - In data 17.06.2015
    - Mappe unità immobiliari S.Gavino Monreale – foglio 37 mappale 1973.

---

---

Come specificato nel paragrafo successivo, l'acquisizione della documentazione catastale (visure e mappe) e urbanistica (Norme di Attuazione e Tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Arbus) è stata completata dalla scrivente.

\*\*\*

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame di tutta la documentazione fornita dall'IGEA e riferita ai beni oggetto di stima, pervenuta presso lo studio della scrivente in varie fasi, come meglio descritto nel capitolo precedente dedicato alla documentazione acquisita.

In data 19.02.2015 è stato trasmesso alla scrivente l'elenco definitivo degli immobili cedibili.

Per l'espletamento dell'incarico, sono stati effettuati sette sopralluoghi alla presenza della scrivente, della sua collaboratrice ing. Paola Secchi e dei tecnici dell'IGEA, al fine di verificare lo stato dei singoli immobili oggetto di stima, sulla base della cartografia e di tutta la documentazione acquisita. Gli accertamenti sono documentati nei rilievi planimetrici dei fabbricati (**allegato 12**) e nei rilievi fotografici di tutti gli immobili (**allegato 3 Terreni – allegato 9 Fabbricati**).

Il giorno 11.02.2015 ha avuto luogo il primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Iglesias, località Rio Peddis, Vergine Maria, Palmari e nel Comune di Gonnese, località Su Fundali e San Giovanni. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi e dei tecnici dell'IGEA geom. Ugo Cocco, geom. Mauro Luxi e P.E. Maurizio Tolu è stato effettuato l'esame dei luoghi, documentato dal rilievo fotografico. Sono stati effettuati i rilievi delle aree in località Vergine Maria (**allegato 12 - Iglesias**), il rilievo esterno del villaggio Normann, in quanto inaccessibile all'interno, i rilievi di villa Stefani, di villa Pintus e dei fabbricati ubicati

---

---

nella stessa località (**allegato 12 - Gonnese**).

In data 17.02.2015 ha avuto luogo il secondo sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di Iglesias, località Barega e Nebida, e nel Comune di Gonnese in località Funtanamare e Rio Peddis. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi e dei tecnici dell'IGEA geom. Mauro Luxi e P.E. Maurizio Tolu, è stato effettuato il rilievo fotografico (**allegato 3 Iglesias – allegato 3 Gonnese**) e l'esame dei luoghi.

In data 19.02.2015 ha avuto luogo il terzo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Arbus, località Lorenzeddu, Pozzo Sanna e Righi, il cui villaggio si estende anche in parte nel territorio di Guspini. Si è proceduto poi all'esame degli immobili nel Comune di San Gavino. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi, del geom. Mauro Luxi e del P.E. Maurizio Tolu sono stati effettuati i rilievi delle aree rimanenti in località Vergine Maria – Iglesias (**allegati 7 – 7bis Iglesias**), e delle unità immobiliari e delle pertinenze nel Comune di S. Gavino (**allegato 12 – S.Gavino**), nonché gli accertamenti sul terreno in prossimità della stazione ferroviaria.

È stato effettuato inoltre il rilievo planimetrico del villaggio Righi (**allegato 12 – Arbus**) ubicato in parte in Comune di Arbus e in parte in Comune di Guspini.

Lo stato dei luoghi è riportato nella documentazione fotografica (**allegato 3**) e nella restituzione dei rilievi effettuati (**allegato 12**).

In data 25.02.2015 ha avuto luogo il quarto sopralluogo presso gli immobili in Comune di Arbus, località Bacino Zerbino, Genna Gureu, Medau Becciu, Gennamari, Pitzinurri, Righi, Sa Tanca, Rio Perda, Casargiu, Naracauli, Ingurtosu, Riu Se Feniu; il sopralluogo ha avuto seguito nel Comune di Buggerru in località San Nicolò e nel Comune di Guspini in località Madama. In quest'occasione, alla presenza della

---

---

scrivente, dell'ing. Paola Secchi, del geom. Mauro Luxi e del P.E. Maurizio Tolu è stato effettuato il rilievo fotografico e l'esame dei luoghi (**allegato 3 Arbus – allegato 3 Buggerru**). In particolare, si è proceduto al rilievo esterno delle cantine in territorio di Guspini, località Madama (**allegato 12 – Guspini**), al sopralluogo in tutti i terreni menzionati e al rilievo di Villa Idina (o villa Ginestra) e delle relative pertinenze, in località Pitzinurri nel Comune di Arbus (**allegato 12 – Arbus**).

In data 10.03.2015 ha avuto luogo il quinto sopralluogo presso i terreni in Comune di Carloforte, in località Canale del Bacciu e Macchione. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi, del geom. Mauro Luxi e del P.E. Maurizio Tolu è stato effettuato l'esame dei luoghi, documentato dal rilievo fotografico (**allegato 3 - Carloforte**).

In data 13.03.2015 ha avuto luogo il sesto sopralluogo presso gli immobili in Comune di Arbus, località Genna Gureu, Gennamari e Sibingia. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi, del geom. Mauro Luxi e del P.E. Maurizio Tolu è stato effettuato, in particolare, il rilievo dei fabbricati e dei ruderi in località Gennamari, compresi nelle stime denominate rispettivamente “Gennamari” e “Gennamari Tutela3” (**allegato 12 – Arbus**) e il rilievo fotografico dello stato dei luoghi (**allegato 3 - Gennamari**).

In data 26.03.2015 ha avuto luogo il settimo sopralluogo presso gli immobili in Comune di Arbus, località Gennamari Bidderdì e Seddas Moddizzis. In quest'occasione, alla presenza della scrivente, dell'ing. Paola Secchi, del geom. Mauro Luxi e del P.E. Maurizio Tolu sono stati effettuati i rilievi dei fabbricati e dei ruderi in località Bidderdì (**allegato 12 -Arbus**) e il rilievo fotografico dei fabbricati e dei terreni (**allegato 3 - Arbus**).

Non appena pervenuti presso lo studio della scrivente i Certificati di

---

---

Destinazione Urbanistica, fondamentali per la determinazione dei valori di stima, come meglio specificato nel capitolo dedicato alla documentazione acquisita, in data 21.04.2015 è stata effettuata una riunione con i tecnici dell'IGEA geom. Lusci e P.E. Tolu, per esporre le risultanze della stima di massima effettuata su tutti gli immobili in oggetto.

In data **23.04.2015** è stata consegnata al dott. Caria la bozza contenente la stima di massima di tutti gli immobili.

Per l'espletamento dell'incarico, si è resa comunque necessaria l'acquisizione di ulteriore documentazione rispetto a quella fornita dall'IGEA, sia di tipo catastale, sia di tipo urbanistico.

In data 08.06.2015, come richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus, è pervenuta presso lo studio della scrivente la documentazione relativa al PRG in adeguamento al PTP n.10 del Comune di Arbus, consistente in Norme Tecniche di Attuazione variante 1985 (NTA), Regolamento Edilizio (R.E.), adeguamento al PTP n.10, Tav.02 Zonizzazione vigente (**allegato 5 – Arbus**).

Nei giorni 15.06.2015 e 23.06.2015 è stata completata l'acquisizione delle visure mancanti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 6 – allegato 10**) e nei giorni 18.06.2015 e 23.06.2015 quella delle mappe catastali dei terreni (**allegato 7**).

\*\*\*

#### **4. BENI OGGETTO DI STIMA**

Come risulta dall'elenco definitivo fornito da IGEA, gli immobili oggetto di stima, costituiti da terreni e da fabbricati, sono suddivisi per Comuni (**allegato 1**).

La presente consulenza di stima segue quindi la suddivisione proposta nell'elenco fornito dall'IGEA che così dispone:

---

---

Terreni nei Comuni di:

- Arbus
- Buggerru
- Carloforte
- Gonnese
- Guspini
- Iglesias
- S Gavino

I fabbricati compresi in detti elenchi sono stati così raggruppati:

Fabbricati nei Comuni di:

- Arbus
  - o Complesso Gennamari
  - o Complesso Gennamari Tutela 3
  - o Complesso Villa Idina in località Pitzinurri
  - o Villaggio Righi (in parte compreso nel Comune di Guspini)
- Gonnese
  - o Villaggio Normann (Fabbricato Normann, Villa Stefani, Villa Pintus, Alloggi Scapoli)
- Guspini
  - o Gruppo di cantine
  - o Casa del guardiano
- S Gavino
  - o Appartamenti e cantine - Via Dante
  - o Cantine - Via Pascoli

\*\*\*

---

---

## 5. CRITERIO DI STIMA PER I TERRENI

Per procedere alla determinazione del "valore venale " degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m<sup>2</sup>).

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito, come detto, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per i terreni, è stata effettuata un'indagine di mercato sui valori di vendita nella zona, con particolare riferimento a terreni simili come caratteristiche morfologiche e come destinazione urbanistica. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, occorre precisare che le informazioni sono tratte solo in parte dai Certificati di Destinazione Urbanistica (**allegati 4**), forniti dai Comuni , in quanto per numerosi terreni, le indicazioni sono estremamente generiche. La destinazione degli immobili non precisamente individuati nel CDU è quindi tratta dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le tavole del PUC, del PPR, del PAI ecc., effettuate dalla scrivente (**allegati 5**)

Per la determinazione del valore, sono state considerate, la distanza dal centro urbano, la possibilità di accesso, le tare, la produttività, la giacitura e soprattutto la potenzialità edificatoria e i vincoli.

Sono stati esaminati i valori medi di vendita dei terreni in ciascuna zona, il cui valore è condizionato, oltre che da tutti i fattori menzionati, dal fatto che la superficie sia

---

---

superiore o inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Per i terreni agricoli, sono stati inoltre esaminati e, talvolta, assunti come riferimento, i Valori Agricoli Medi proposti dall’Agenzia del Territorio e riferiti all’anno 2007 (i più recenti disponibili), corrispondenti ai valori di esproprio.

Come detto, nell’elenco definitivo fornito da IGEA, gli immobili oggetto di stima, costituiti da terreni e da fabbricati, sono suddivisi per Comuni.

Seguendo questo raggruppamento, nel successivo capitolo viene riportata la descrizione fisica di ciascun immobile e di tutte le caratteristiche che concorrono a determinarne il valore e quindi il valore di stima. La tabella riepilogativa di tutti gli immobili e dei rispettivi valori di stima costituisce l’**allegato 1**.

\*\*\*

## **6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA**

Si ribadisce quindi che il criterio di stima adottato per i terreni riportati nelle tabelle seguenti, distinti per comune, è a valore di mercato.

### **6.1 Terreni in Comune di Arbus**

| <b>TERRENI IN COMUNE DI ARBUS</b> |             |             |                                 |                 |                         |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>N.</b>                         | <b>Fog.</b> | <b>Mapp</b> | <b>Superficie m<sup>2</sup></b> | <b>Località</b> | <b>Qualità e Classe</b> |
| <b>1</b>                          | 313         | 136         | 90.140                          | Bacino Zerbino  | Pascolo Cespugliato 2   |
| <b>2</b>                          | 512         | 10          | 50                              | Casargiu        | Area Fabbr. Demolito    |
| <b>3</b>                          | 514         | 38AA        | 3.508                           | Genna Gureu     | Pascolo 2               |
| <b>4</b>                          | 514         | 38AB        | 226.047                         | Genna Gureu     | Pascolo Arborato U      |
| <b>5</b>                          | 601         | 5           | 2.696.470                       | Genna Gureu     | Pascolo Cespugliato 2   |

|    |     |      |           |              |                       |
|----|-----|------|-----------|--------------|-----------------------|
| 6  | 601 | 12   | 625       | Medau Becciu | Area Fabbr. Demolito  |
| 7  | 701 | 1    | 1.261.480 | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 8  | 701 | 2    | 150       | Lorenzeddu   | F.R.                  |
| 9  | 701 | 5    | 33.720    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 10 | 701 | 6    | 14.995    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 11 | 701 | 9    | 29.155    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 12 | 701 | 10   | 30.015    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 13 | 701 | 26   | 69.750    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 14 | 701 | 28   | 15.630    | Lorenzeddu   | Pascolo Cespugliato 3 |
| 15 | 313 | 92   | 70.400    | Medau Becciu | Pascolo Cespugliato 2 |
| 16 | 313 | 96   | 7.485     | Medau Becciu | Pascolo Cespugliato 2 |
| 17 | 313 | 104  | 30.855    | Medau Becciu | Pascolo 4             |
| 18 | 313 | 127  | 126.400   | Medau Becciu | Pascolo Cespugliato 2 |
| 19 | 509 | 69*  | 795.080   | Gennamari    | Pascolo Arborato U    |
| 20 | 511 | 54   | 5.875     | Pitzinurri   | Bosco Alto Fusto U    |
| 21 | 510 | 126  | 158       | Pitzinurri   | Bosco Alto Fusto U    |
| 22 | 511 | 18AA | 40.000    | Gennamari    | Seminativo 3          |
| 23 | 511 | 18AB | 55.000    | Gennamari    | Pascolo Arborato U    |
| 24 | 511 | 19   | 35        | Gennamari    | F.A.U.                |
| 25 | 511 | 20AA | 25.120    | Gennamari    | Seminativo 3          |
| 26 | 511 | 20AB | 12.105    | Gennamari    | Pascolo Arborato U    |
| 27 | 511 | 24AA | 4.482     | Gennamari    | Seminativo 3          |
| 28 | 511 | 24AB | 4.218     | Gennamari    | Pascolo Arborato U    |

|           |     |      |         |           |                                          |
|-----------|-----|------|---------|-----------|------------------------------------------|
| <b>29</b> | 512 | 19   | 310     | Gennamari | F.R.                                     |
| <b>30</b> | 512 | 31AA | 5.231   | Gennamari | Pascolo 2                                |
| <b>31</b> | 512 | 31AB | 9.924   | Gennamari | Pascolo Arborato U                       |
| <b>32</b> | 512 | 35   | 135     | Gennamari | Area Fabbr. Demolito                     |
| <b>33</b> | 512 | 36   | 280     | Gennamari | F.R.                                     |
| <b>34</b> | 512 | 37   | 305     | Gennamari | Area Fabbr. Demolito                     |
| <b>35</b> | 512 | 53   | 270     | Gennamari | F.A.U.                                   |
| <b>36</b> | 512 | 56   | 95      | Gennamari | F.A.U.                                   |
| <b>37</b> | 512 | 58AA | 100.020 | Gennamari | Seminativo 3                             |
| <b>38</b> | 512 | 58AB | 325.965 | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
| <b>39</b> | 512 | 59AA | 42.361  | Gennamari | Seminativo 3                             |
| <b>40</b> | 512 | 59AB | 1.639   | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
| <b>41</b> | 512 | 60   | 117.550 | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
| <b>42</b> | 512 | 63AA | 11.105  | Gennamari | Pascolo 2                                |
| <b>43</b> | 512 | 63AB | 12.665  | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
|           | 512 | 64AA | 117     | Gennamari | Compresi nella stima del Villaggio Righi |
|           | 512 | 64AB | 2.383   | Gennamari | Compresi nella stima del Villaggio Righi |
| <b>44</b> | 512 | 65AA | 50.014  | Gennamari | Seminativo 3                             |
| <b>45</b> | 512 | 65AB | 59.116  | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
| <b>46</b> | 512 | 66AA | 60.010  | Gennamari | Seminativo 3                             |
| <b>47</b> | 512 | 66AB | 30.405  | Gennamari | Pascolo Arb.U                            |
| <b>48</b> | 608 | 55AA | 100.028 | Gennamari | Seminativo 4                             |
| <b>49</b> | 608 | 55AB | 93.527  | Gennamari | Pascolo 4                                |

|           |     |        |         |                |                       |
|-----------|-----|--------|---------|----------------|-----------------------|
| <b>50</b> | 608 | 56     | 260     | Gennamari      | Area Fabbr. Demolito  |
| <b>51</b> | 608 | 57     | 570     | Gennamari      | Area Fabbr. Demolito  |
| <b>52</b> | 608 | 58     | 90      | Gennamari      | Area Fabbr. Demolito  |
| <b>53</b> | 608 | 59AA   | 38.225  | Gennamari      | Seminativo 3          |
| <b>54</b> | 608 | 59AB   | 5.330   | Gennamari      | Pascolo Arborato U    |
| <b>55</b> | 608 | 101AA  | 315     | Gennamari      | Pascolo 3             |
| <b>56</b> | 608 | 101AB  | 1.800   | Gennamari      | Seminativo 4          |
| <b>57</b> | 608 | 102    | 4.585   | Gennamari      | Pascolo Arborato U    |
| <b>58</b> | 608 | 103 AA | 800     | Gennamari      | Seminativo 4          |
| <b>59</b> | 608 | 103AB  | 1.930   | Gennamari      | Pascolo Arborato U    |
| <b>60</b> | 608 | 104AA  | 3.148   | Gennamari      | Seminativo 4          |
| <b>61</b> | 608 | 104AB  | 3.047   | Gennamari      | Pascolo Arborato U    |
| <b>62</b> | 608 | 105AA  | 5.230   | Gennamari      | Pascolo 4             |
| <b>63</b> | 608 | 105AB  | 8.900   | Gennamari      | Seminativo 4          |
| <b>64</b> | 701 | 49     | 4.160   | Località Righi | Area Rurale           |
| <b>65</b> | 701 | 40     | 3.360   | Località Righi | Pascolo Cespugliato 3 |
| <b>66</b> | 701 | 7      | 1.460   | Località Righi | Pascolo 4             |
| <b>67</b> | 701 | 27     | 31.055  | Località Righi | Pascolo Cespugliato 3 |
| <b>68</b> | 307 | 39     | 79.680  | Sa Tanca       | Seminativo            |
| <b>69</b> | 307 | 52     | 8.760   | Sa Tanca       | Pascolo 2             |
| <b>70</b> | 307 | 55     | 59.940  | Sa Tanca       | Pascolo 3             |
| <b>71</b> | 602 | 3AA    | 750.000 | Rio Perda      | Pascolo Arborato U    |
| <b>72</b> | 602 | 3AB    | 775.555 | Rio Perda      | Pascolo Cespugliato 3 |

|           |     |      |        |                |                       |
|-----------|-----|------|--------|----------------|-----------------------|
| <b>73</b> | 601 | 28   | 23.990 | Rio Perda      | Pascolo Cespugliato 3 |
| <b>74</b> | 313 | 87   | 3.450  | Bacino Zerbino | Pascolo Cespugliato   |
| <b>75</b> | 509 | 219  | 9.256  | Pitzinurri     | Pascolo Cespugliato 1 |
| <b>76</b> | 509 | 220  | 2.053  | Pitzinurri     | Pascolo Cespugliato 1 |
| <b>77</b> | 509 | 221  | 6.220  | Pitzinurri     | Pascolo Cespugliato 1 |
| <b>78</b> | 509 | 222  | 2.855  | Pitzinurri     | Pascolo Cespugliato 1 |
| <b>79</b> | 509 | 223  | 3.361  | Pitzinurri     | Pascolo Cespugliato 1 |
| <b>80</b> | 509 | 91   | 144    | Pitzinurri     | Ente Urbano           |
| <b>81</b> | 508 | 12   | 16.345 | Casargiu       | Incolto Produttivo    |
| <b>82</b> | 508 | 11   | 43.670 | Naracauli      | Incolto Sterile       |
| <b>83</b> | 509 | 68   | 23.375 | Ingurtosu      | Incolto Produttivo U  |
| <b>84</b> | 509 | 103  | 42.025 | Riu Se Feniu   | Incolto Produttivo U  |
| <b>85</b> | 511 | 2    | 90     | Pitzinurri     | Ente Urbano           |
| <b>86</b> | 701 | 48   | 112    | Località Righi | F.A.U.                |
| <b>87</b> | 701 | 45   | 43     | Località Righi | F.A.U.                |
| <b>88</b> | 701 | 46   | 305    | Località Righi | F.A.U.                |
| <b>89</b> | 701 | 47   | 120    | Località Righi | F.A.U.                |
| <b>90</b> | 701 | 50   | 95     | Località Righi | F.A.U.                |
| <b>91</b> | 509 | 102* | 12.075 | Pitzinurri     | Bosco Alto Fusto U    |
| <b>92</b> | 514 | 15   | 50     | Sibingia       | Area Fabbr. Demolito  |
| <b>93</b> | 514 | 16   | 1.355  | Sibingia       | Area Fabbr. Demolito  |
| <b>94</b> | 514 | 25   | 175    | Sibingia       | F.A.U.                |
| <b>95</b> | 514 | 26   | 95     | Sibingia       | Area Fabbr. Demolito  |

|            |     |      |        |             |                      |
|------------|-----|------|--------|-------------|----------------------|
| <b>96</b>  | 514 | 31   | 150    | Sibingia    | Area Fabbr. Demolito |
| <b>97</b>  | 514 | 37   | 1.500  | Genna Gureu | F.A.U.               |
| <b>98</b>  | 514 | 39   | 4.625  | Gennamari   | Incolto Sterile      |
| <b>99</b>  | 514 | 40AA | 5.379  | Gennamari   | Pascolo 2            |
| <b>100</b> | 514 | 40AB | 30.521 |             | Pascolo Arb.U        |
| <b>101</b> | 512 | 40   | 65     | Gennamari   | F.A.U.               |
| <b>102</b> | 512 | 47   | 25     | Gennamari   | Ente Urbano          |
| <b>103</b> | 512 | 48   | 140    | Gennamari   | Ente Urbano          |
| <b>104</b> | 512 | 43   | 230    | Gennamari   | Area Fabbr. Demolito |
| <b>105</b> | 512 | 44   | 470    | Gennamari   | Area Fabbr. Demolito |

***1) ARBUS - Terreno censito al foglio 313 mappale 136***

Il terreno ubicato in località Bacino Zerbino, in prossimità del cantiere Casargiu, si trova a circa 12 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di m 350 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada provinciale 66 e poi imboccando la strada per Montevecchio (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare, piuttosto acclive, caratterizzato da folta vegetazione costituita da macchia mediterranea (**foto 1 - allegato 3 Arbus**).

***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 313 e rappresentati rispettivamente dai mappali 84, 85, 87 e 137 tutti di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.) e con il mappale 92 di proprietà IGEA, oggetto della presente stima.

***Dati catastali:***

---

---

**Foglio:** 313 – **Particella:** 136 – **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 2 –  
**Superficie:** 90.140 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 23,28 – **Reddito agrario:** € 9,31

Dati derivanti da: Frazionamento n. 5122.F01/1988 del 27.06.1986 in atti dal  
17.03.1997

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede nel Comune di Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal  
18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi  
- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della  
continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU)  
(**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4 -1.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la  
sottozona 1 al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle  
N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti  
esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al  
PTP n.10 - **allegato 5 - Arbus**) appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso  
agricolo - "F" Uso zootecnico - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto  
elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre  
gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Il terreno si trova inoltre all'interno della perimetrazione (fascia territoriale costiera dei  
2 km, L.R. 45/89 e ambiti territoriali individuati ai sensi delle LL. 1497/39 e 431/85)  
in cui, ai sensi dell'art.6 della L.R. 20/91, le Norme di Attuazione del P.P.R. (Piano  
Territoriale Paesistico) hanno efficacia vincolante.

---

---

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 90.140 \text{ m}^2 = \text{€ } 36.056,00$$

\*\*\*

### **2) ARBUS – Rudere foglio 512 mappale 10**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere demolito che insiste in località Casargiu, in una zona particolarmente acclive. Dista circa 22 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di m 400 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126 e percorrendo la strada provinciale 66 (**Ortofoto– allegato 2 Arbus**).

Il terreno ha una giacitura irregolare, piuttosto acclive, caratterizzato da folta

---

---

vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea (**foto 2 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere demolito. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

Il rudere insiste sul mappale 57 di proprietà S.I.M.

***Dati catastali:***

**Foglio:** 512 – **Particella:** 10 – **Qualità:** Area fabbricato demolito - **Superficie:** 50 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sottozona 2d.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle **aree naturali e subnaturali** del PPR e nel **Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria**, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero

---

---

inedificabile.

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – “I Uso produttivo e diversi” - “L Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato demolito di superficie pari a 50 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume demolito può avvenire

---

---

esclusivamente all'esterno della fascia dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

€/m<sup>2</sup> 50,00 x 50 m<sup>2</sup> = € **2.500,00**

\*\*\*

### **3) – 4) ARBUS - Terreno censito al foglio 514 mappale 38**

Il terreno ubicato in località Genna Gureu, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, che si estende fino alla quota di m 400 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada comunale Scivu con la quale confina (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

In posizione estremamente panoramica, ha una giacitura irregolare, fortemente acclive, con notevoli dislivelli di quota. Caratterizzato da macchia mediterranea con prevalenza di lecci e olivastri, presenta rocce affioranti (**foto 3 - allegato 3 Arbus**).

Sul terreno sono presenti i ruderi individuati con i nn. 11, 12, 13 e 18 (**Ortofoto edifici - allegato 8 Arbus**). Detti ruderi sono stati stimati a valore di mercato nel complesso di manufatti, denominato Gennamari Tutela 3.

#### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 38AA di superficie 3.508 m<sup>2</sup> e 38AB di 226.047 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con i mappali 35 e 36 del foglio 514 di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con i mappali 17 e 46 del foglio 514 di proprietà del Demanio dello Stato, con i mappali 16 e 37 del foglio 514 sempre di proprietà SIM, col mappale 21 del foglio 514 di proprietà Lecca A., con i mappali 40 del foglio 514 e 31 del foglio 512, di proprietà Igea e col mappale 40 del foglio 508 di proprietà SIM.

Il rudere insiste sui mappali 15, 25, 26 e 31.

---

---

***Dati catastali:***

**Foglio 514 – Particella 38**

Porzione: AA – Qualità: pascolo – Classe: 2 – Superficie: 3.508 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 3,62 – Reddito agrario: € 1,81

Porzione: AB – Qualità: pascolo arborato – Classe: U – Superficie: 226.047 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 466,97 – Reddito agrario: € 175,12

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8206.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557522) -Trasmissione dati IGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010).

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.a. (SIM) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sottozona 2d.

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”. Poiché la zona rientra in **aree seminaturali** del PPR, in **aree naturali e subnaturali** del PPR, in

---

---

parte nel **Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione**, e nel **Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna**, in aree **dell'organizzazione mineraria**, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Ricade parzialmente in **aree minerarie dismesse** del PPR e parzialmente in **area di pericolosità moderata da frana (Hg1)** del PAI.

Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici.

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo – "F" Uso pascolativo zootecnico - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono appreso elencati: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La. Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso allegato **5**.

- Ricade anche all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040030 "Capo Pecora" disciplinato dal Piano di Gestione approvato in via definitiva con delibera Consiglio Comunale n.40 del 09.04.2008.

La superficie complessiva (38 AA e 38 AB) supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP

---

---

n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione, valutata la panoramicità e la facilità di accesso, tenuto conto delle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,50, per cui risulta:

Porzione AA: €/m<sup>2</sup> 0,50 x 3.508 m<sup>2</sup> = € **1.754,00**

Porzione AB: €/m<sup>2</sup> 0,50 x 226.047 m<sup>2</sup> = € **113.023,50**

\*\*\*

### **5) ARBUS – Terreno censito al foglio 601 mappale 5**

Il terreno ubicato in località Genna Gureu, si trova a circa 7 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con rete fissata su paletti metallici, che si estende fino alla quota di oltre m 500 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare e forti dislivelli di quota, arriva fino ai bacini Donegani. Caratterizzato da macchia mediterranea con la presenza di rocce affioranti, è lambito dal Rio Mannu. All'interno dell'area si trova il rudere

---

---

contraddistinto dal mappale 12 (stimato al successivo punto 5) che, al momento del sopralluogo era irraggiungibile a causa del dissesto della strada d'accesso (**foto 4,5 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 2.696.470 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 20, 21 e 26 del foglio 601 di proprietà del Comune di Arbus, con i mappali 11, 29, 32, 35 e 36 del foglio 601 di proprietà Igea, con i mappali 22 e 28 del foglio 601 e col mappale 3 del foglio 602 di proprietà SIM, con i mappali 4, 146 e 178 del foglio 602 di proprietà Floris, col mappale 27 del foglio 601 di proprietà Sitzia, col mappale 28 del foglio 601 intestato a SIM, col mappale 1 del foglio 603 intestato a Isu Piras, col mappale 1 del foglio 701 di proprietà SIM e con i mappali 9 e 22 del foglio 601.

Il rudere insiste sui mappali 12 e 13.

### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 601 – **Particella:** 5

**Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 2 – **Superficie:** 2.696.470 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 696,30 – **Reddito agrario:** € 278,52

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.a. (SIM) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus

---

---

**(allegato 4 - Arbus)**, l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 1 (conservazione integrale) e in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Poiché ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Ricade parzialmente in area di pericolosità media da frana (Hg2) del PAI.

Le sottozone 1 e 2d sono disciplinate dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e "L" uso insediativo limitatamente al punto La.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche),

---

---

Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 2.696.470 m<sup>2</sup> = € **1.078.588,00**

\*\*\*

### **6) ARBUS – Terreno censito al foglio 601 mappale 12**

Il terreno ubicato in località Medau Becciu, si trova a circa 22 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km. E' raggiungibile da Arbus, percorrendo la strada statale 126 e quindi la strada provinciale 68 e poi la 65, svoltando per Montevecchio per poi imboccare la strada statale 66.

---

---

Si tratta di un rudere presente in un'area di 625 m<sup>2</sup>, attualmente irraggiungibile, a causa del dissesto della strada d'accesso. Si trova all'interno del mappale 5, stesso foglio, di proprietà S.I.M. (**foto 6 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Come detto, il mappale 12 è all'interno del mappale 5, già stimato al punto 5.

### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 601 – **Particella:** 12

**Qualità-Classe:** area fabbricato demolito - **Superficie:** 625 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:**

- **Reddito agrario:** -

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.a. (SIM)  
con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi  
- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, è

---

---

soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR.

Ricade parzialmente in area di pericolosità media da frana (Hg2) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi appresso elencati:

Nell'ambito 2 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, Fa, Fb e La.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei

---

---

tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento al fatto che la cubatura del rudere si recupera, limitatamente agli usi menzionati, si è ritenuto attendibile un valore di 2 €/m<sup>2</sup> per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 625 m<sup>2</sup> = € **1.250,00**

\*\*\*

### **7) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 1**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende a Monte del villaggio Righi e raggiunge la quota di circa 600 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 3- Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato da macchia mediterranea. Nel terreno insiste un rudere di 120 m<sup>2</sup> contraddistinto dal mappale 2 (**foto 7 – allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 1.261.480 m<sup>2</sup>, confina coi mappali 5 del foglio 601 e 9 del foglio 701 di proprietà SIM, col mappale 32 del foglio 601 di proprietà Igea, col mappale 1 del foglio 603 di proprietà Isu Piras, col mappale 8 del foglio 701 di proprietà Atzei e più, con i mappali 11 e 12 del foglio 701 di proprietà Floris Paolo, con i mappali 5, 6, 26, 43 e 44 del foglio 701, di proprietà IGEA, col mappale 1 del foglio 702 intestato a Eredi Frau e più, col mappale 48 del foglio 702 di proprietà Atzei e più, col mappale 49 del foglio 702 di proprietà Eredi Lampis e più, con i mappali 18, 21, 140, 216, 149, 154, 84 e 86 del foglio 404 intestati a Comune di

---

---

Guspini, col mappale 148 del foglio 404 di proprietà IGEA e con il mappale 235 del foglio 402.

***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 1

**Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 3 – **Superficie:** 1.261.480 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 195,45 – **Reddito agrario:** € 65,12

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 1 (conservazione integrale) e in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree

---

---

minerarie dismesse del PPR e parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici e parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici.

Ricade parzialmente in area di pericolosità media da frana (Hg2) e in parte in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

Le sottozone 1 e 2d sono disciplinate dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e "L" La.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP

---

---

n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 1.261.480 m<sup>2</sup> = **€ 1.009.184,00**

\*\*\*

### **8) ARBUS – Rudere foglio 701 mappale 2**

Si tratta di un rudere che insiste sul mappale 1, in località Lorenzeddu, in una zona panoramica, rivolta a valle verso Montevecchio, in un'area particolarmente acclive.

Dista circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il rudere ubicato alla quota di circa m 420 m sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la S.S. 126, immettendosi nella strada provinciale 68, nella 65 e poi, verso Montevecchio, ancora nella strada provinciale **66 (Ortofoto– allegato 3 Arbus)**.

Come detto, si trova sul mappale 1 dello stesso foglio, di proprietà S.I.M., in una porzione piuttosto acclive, caratterizzata da folta vegetazione quasi esclusivamente

---

---

costituita da macchia mediterranea (**foto 8 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere con superficie catastale di 150 m<sup>2</sup>. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 2 – **Qualità:** Fabbricato rurale - **Superficie:** 150 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il rudere ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, nella porzione del mappale che insiste nella sottozona 2d.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – "I" Uso produttivo e diversi - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a

---

---

Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5 (Arbus)**.

### **Potenzialità edificatoria**

Per il rudere è ammesso l'intervento di restauro.

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 150 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$€/m^2 50,00 \times 150 m^2 = € \mathbf{7.500,00}$$

\*\*\*

### **9) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 5**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 6 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende a monte del villaggio Righi e raggiunge la quota di oltre 500 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 9 – allegato 3 – Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno è delimitato interamente dal mappale 1 del foglio 701, di proprietà SIM (Società Italiana Minerale S.p.A.) e dalla strada provinciale 68 da cui ha accesso.

### ***Dati catastali:***

---

---

**Foglio:** 701 – **Particella:** 5 – **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 3 – **Superficie:** 33.720 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 5,22 – **Reddito agrario:** € 1,74

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca,

---

---

Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni espone, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 33.720 m<sup>2</sup> = € **33.720,00**

\*\*\*

### **10) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 6**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 6 km dal centro di Arbus,

---

---

Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende a monte del villaggio Righi e raggiunge la quota di oltre 500 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea. È presente un fronte di cava (**foto 10 allegato 3 – Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 1 e 26 del foglio 701, anch'essi oggetto di stima, di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.) e con la strada provinciale 68 da cui ha accesso.

### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 6 – **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 3 – **Superficie:** 14.995 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,32 – **Reddito agrario:** € 0,77

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 5 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

---

---

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

In detta sottozona sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Il mappale ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La superficie è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

---

---

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 14.995 m<sup>2</sup> = € **11.996,00**

\*\*\*

### **11) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 9**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 11 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende fino alla quota di oltre 600 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 11 – allegato 3 – Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno è completamente circoscritto dal mappale 1 del foglio 701, di proprietà SIM (Società Italiana Minerale S.p.A.) e arriva fino alla strada vicinale da cui ha accesso.

### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 9 – **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 3 – **Superficie:** 29.155 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,52 – **Reddito agrario:** € 1,51

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, l'intero mappale risulta interamente compreso nell'ambito 1 di salvaguardia integrale.

In detto ambito sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e "L" La.

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La superficie è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

---

---

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, malgrado i vincoli, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 29.155 m<sup>2</sup> = € **29.155,00**

\*\*\*

### **12) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 10**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 11 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende a Monte del villaggio Righi e supera la quota di oltre 400 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti (scisto). La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 12 – allegato 3 – Arbus**).

### **Confini**

---

---

Il terreno confina con il mappale 1 del foglio 701 e con i mappali 84 e 86 del foglio 404, ricadenti nel territorio del Comune di Guspini ed intestati allo stesso.

***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 10 – **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 3 – **Superficie:** 30.015 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,65 – **Reddito agrario:** € 1,55

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP

---

---

n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati per i fabbricato connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

---

---

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 30.015 m<sup>2</sup> = € **30.015,00**

\*\*\*

### **13) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 26**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 10,4 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende a monte del villaggio Righi e raggiunge la quota di oltre 400 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 13 – allegato 3 – Arbus**).

#### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 1, 6, 28 e 40 del foglio 701, anch'essi oggetto di stima, di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.) e con il mappale 27 del foglio 701, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

#### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 701 – **Particella:** 26 - **Qualità:** pascolo cespugliato - **Classe:** 3 – **Superficie:** 69.750 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 10,81 – **Reddito agrario:** € 3,60

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

#### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie supera quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP

---

---

n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 69.750 m<sup>2</sup> = € **69.750,00**

\*\*\*

### **14) ARBUS – Terreno censito al foglio 701 mappale 28**

Il terreno ubicato in località Lorenzeddu, si trova a circa 10,6 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno, parzialmente recintato, si estende a monte del villaggio Righi e raggiunge la quota di oltre 400 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, acclive con andamento collinare, è caratterizzato da una vegetazione costituita da macchia mediterranea (**foto 14,15 – allegato 3 – Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 26 del foglio 701, anch'esso oggetto di stima, di

---

---

proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.) e con i mappali 40 e 49 del foglio 701 di proprietà Igea e con i mappali 84 e 154 del fg. 404 intestato a Comune di Guspini.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 28 - **Qualità:** pascolo cespugliato - **Classe:** 3 – **Superficie:** 15.630 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,42 – **Reddito agrario:** € 0,81

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

---

---

Dal CDU risulta in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI ma, dall'esame effettuato dalla scrivente, risulta in area a pericolosità media (Hg2).

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è inferiore al lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il

---

---

terreno in questione e alla posizione panoramica e alla vicinanza col complesso Righi, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 15.630 m<sup>2</sup> = € **12.504,00**

\* \* \*

**15) ARBUS - Terreno censito al foglio 313 mappale 92**

Il terreno ubicato in località Medau Becciu, in prossimità del cantiere Casargiu, si trova a circa 15 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende fino alla quota di m 300 sul livello del mare. E' raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, proseguendo sulla strada provinciale 68, quindi sulla SP 66, poi procedendo sulla SP 65, imboccando la strada per Montevecchio e infine sulla SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e da una vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea (**foto 16 - allegato 3 Arbus**).

***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 313 e rappresentati rispettivamente dai mappali 96, 127132, 95 e 83 tutti di proprietà di Atzeni – Onnis, di cui il mappale 96 e 127 sono oggetto della presente stima.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 313 – **Particella:** 92 – **Qualità:** pascolo cespugliato -  
**Classe:** 2 – **Superficie:** 70.400 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 18,18 – **Reddito agrario:**  
€ 7,27

Dati derivanti da: Frazionamento del 27.06.1986 n. 5122.F01/1988 in atti dal 17.03.1997.

---

---

Situazione degli intestati al 15.12.1986: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 15.12.1986 - Voltura n. 2017.1/1989 in atti dal 26.03.2004 (prot. n. CA0107693) - Repertorio n. 47009 - Rogante: Not. P. Sormani - Sede: Milano - Registrazione: UR - n. 316 del 02.01.1987 - Conferimento di ramo aziendale

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4 -1.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la sottozona 1 al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appresso elencati:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "F" Uso zootecnico - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR, all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei

---

---

monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica “Oasi Costa Verde”. Ricadendo nel SIC ITB040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas” ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas” è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 “Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell'area costiera del SIC” ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L. 457 del 05.08.1978

- 
- 
- ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);
- b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);
- d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

Restano inoltre tutti i vincoli menzionati in riferimento al SIC e al PPR.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 70.400 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{28.160,00}$$

\* \* \*

### **16) ARBUS - Terreno censito al foglio 313 mappale 96**

Il terreno ubicato in località Medau Becciu, in prossimità del cantiere Casargiu, si trova a circa 15 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende fino alla quota di m 280 sul livello del mare. E' raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, proseguendo sulla strada provinciale 68, quindi sulla SP 66, poi procedendo sulla SP 65, imboccando la strada per Montevecchio e infine sulla SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e da una vegetazione costituita da macchia mediterranea (**foto 17 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 313 e rappresentati rispettivamente dai mappali 92 e 127 tutti di proprietà IGEA, oggetto della presente stima.

### ***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Terreni - Foglio:** 313 – **Particella:** 96 – **Qualità:** pascolo cespugliato -  
**Classe:** 2 – **Superficie:** 7.485 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1,93 – **Reddito agrario:** €  
0,77

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati al 15.12.1986: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A.  
(SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 15.12.1986 - Voltura n. 2017.1/1989 in atti dal  
26.03.2004 (prot. n. CA0107693) - Repertorio n. 47009 - Rogante: Not. P. Sormani -  
Sede: Milano - Registrazione: UR - n. 316 del 02.01.1987 - Conferimento di ramo  
aziendale

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU)  
(**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4 -1.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la  
sottozona 1 al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle  
N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti  
esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al  
PTP n.10 - **allegato 5**) appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso  
agricolo - "F" Uso zootecnico - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto  
elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre  
gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario  
Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58

---

---

delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 "Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell'area costiera del SIC" ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

La superficie del terreno è inferiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

---

---

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

Restano inoltre tutti i vincoli menzionati in riferimento al SIC e al PPR.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 7.485 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{2.994,00}$$

\* \* \*

### **17) ARBUS - Terreno censito al foglio 313 mappale 104**

Il terreno ubicato in località Medau Becciu, in prossimità del cantiere Casargiu, si trova a circa 15 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa 200 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, procedendo per la SP 68, svoltando per la S.P. 66, poi per la S.P. 65, e infine verso Montevecchio ancora per la SP 66 (Montevecchio – Ingurtosu) con la quale confina (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare con andamento collinare, piuttosto acclive, caratterizzato

---

---

da folta vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea. È attraversato dal rio Irvi (**foto 18,19 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Confina con la strada provinciale 66 da cui ha accesso, col mappale 103 del foglio 313 di proprietà Concas e col mappale 127 del foglio 313 stessa ditta.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 313 – **Particella:** 104 – **Qualità:** pascolo - **Classe:** 4 – **Superficie:** 30.855 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 7,97 – **Reddito agrario:** € 3,19

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 15.12.1986: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 15.12.1986 - Voltura n. 2017.1/1989 in atti dal 26.03.2004 (prot. n. CA0107693) - Repertorio n. 47009 - Rogante: Not. P. Sormani - Sede: Milano - Registrazione: UR - n. 316 del 02.01.1987 - Conferimento di ramo aziendale

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4 -1.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la sottozona 1 al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "F" Uso zootecnico - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto

---

---

elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario ITB040031) "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 "Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti

---

---

turistici previsti nell'area costiera del SIC” ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

Restano inoltre tutti i vincoli menzionati in riferimento al SIC e al PPR.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 30.855 \text{ m}^2 = \text{€ } 12.342,00$$

\* \* \*

### **18) ARBUS - Terreno censito al foglio 313 mappale 127**

Il terreno ubicato in località Medau Becciu, in prossimità del cantiere Casargiu, si trova a circa 15 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende fino alla quota di oltre 200 m sul livello del mare; è

---

---

raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, procedendo per la SP 68, svoltando per la SP 66, continuando per SP 65, poi verso Montevecchio ancora per la SP 66 (Montevecchio – Ingurtosu) con la quale confina (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e da una vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea (**foto 20 - allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

Confina con la strada provinciale 66 da cui ha accesso, col mappale 103 del foglio 313 di proprietà Concas e con i mappali 92, 96, 104, 133 e 137 del foglio 313 di Atzeni Onnis.

Dati catastali:

**Catasto Terreni - Foglio:** 313 – **Particella:** 127 – **Qualità:** pascolo cespugliato - **Classe:** 2 – **Superficie:** 126.400 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 32,64 – **Reddito agrario:** € 13,06

Dati derivanti da: Frazionamento del 27.06.1986 n. 1718.2/1986 in atti dal 11.07.1997

Situazione degli intestati al 15.12.1986: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 15.12.1986 - Voltura n. 2017.1/1989 in atti dal 26.03.2004 (prot. n. CA0107693) - Repertorio n. 47009 - Rogante: Not. P. Sormani - Sede: Milano - Registrazione: UR - n. 316 del 02.01.1987 - Conferimento di ramo aziendale

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4 -1.

---

---

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la sottozona 1 al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "F" Uso zootecnico - " - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario ITB040031) "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal

---

---

comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 "Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell'area costiera del SIC" ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L. 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

Restano inoltre tutti i vincoli menzionati in riferimento al SIC e al PPR.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

---

---

€/m<sup>2</sup> 0,40 x 126.400 m<sup>2</sup> = € **50.560,00**

\* \* \*

**19) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 69**

Il terreno ubicato in località Gennamari, si trova a oltre 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, raggiunge la quota di circa 250 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi procedendo per la strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha una giacitura irregolare, caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti e da una vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea (**foto 21 - allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Confina con i mappali 286, 237(ex106) e 306 dello stesso foglio di proprietà Igea, mappali 45, 105, 106 e 107 del foglio 509 intestato a Comune di Arbus e mappale 57 del foglio 512 e mappali 71 e 103 del foglio 509 di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 69 - **Qualità:** pascolo arborato - **Classe:** U – **Superficie:** 795.080 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1.642,50 – **Reddito agrario:** € 615,94

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3414.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110668) – trasmissione dati ai sensi del Decreto n. 262 del 03.10.2006.

Situazione degli intestati: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal

---

---

18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi  
- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della  
continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus  
(**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona G4 del vigente  
PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene  
ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, la  
porzione di terreno in zona E5 ricade in ambito 2d (aree già antropizzate e  
compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e quella in G4 risulta in  
ambito 2a. Le peculiarità della zona G4 sono descritte per il terreno precedente.

Ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco  
Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione  
mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR,  
parzialmente nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi  
previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e  
parzialmente nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti  
dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP  
n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area  
protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca,  
Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e

---

---

Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, "I" Uso produttivo - Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della **zona E5**, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per quanto riguarda la sottozona G4, sono consentiti solo interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

- 
- 
- b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);
- d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m 0,40 x 795.080 m<sup>2</sup> = € **318.032,00**

\* \* \*

### **20) ARBUS - Terreno censito al foglio 511 mappale 54 (ex 1/a\*)**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, facente parte del complesso di Villa Idina, si trova a circa 26 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 400 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, poi imboccando la strada provinciale 4.16, immettendosi nuovamente nella S.S. 126 e infine procedendo per la strada provinciale 66.

Ha una giacitura irregolare, piuttosto acclive, caratterizzato da folta vegetazione quasi esclusivamente costituita da macchia mediterranea (**foto 22,23 - allegato 3 Arbus – foto 18 – allegato 9c – Arbus, Complesso Villa Idina**). È caratterizzato dalla presenza di un rudere censito col mappale 2 (**Ortofoto Tav c – allegato 8 - Arbus**). Nel complesso Villa Idina e nell'ortofoto il rudere è indicato col numero 5.

### ***Confini***

Confina con il mappale 102 del foglio 509 di proprietà Piombo e con il mappale 53 del foglio 511 intestato al Comune di Arbus; all'interno del terreno in oggetto è presente un rudere individuato al foglio 511 mappale 2.

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 511 – **Particella:** 54 (ex 1/a\*) – **Qualità:** bosco alto -  
**Classe:** U – **Superficie:** 5.875 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,55 – **Reddito agrario:** €  
1,82

Dati derivanti da: Frazionamento del 05.09.1996 n. 3680.1/1996 in atti dal 05.09.1996.

Situazione degli intestati: PIOMBO ZINCIFERA SARDA S.P.A con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 03.11.2009 - Trascrizione n.  
26908/2009 in atti dal 26.11.2009 - Repertorio n. 23000 - Rogante: Corda Lamberto -  
Sede: Iglesias - Registrazione: - Sede: -

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU)  
**(allegato 4 - Arbus)**, il terreno ricade in zona G4.

Nel CDU non è specificato l'ambito che, dalle sovrapposizioni effettuate dalla  
scrivente, risulta essere 2d.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M),  
disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10, e la  
sottozona 2d ad aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze  
meritevoli di tutela.

Nell'ambito 2d, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di  
Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appresso elencati: usi  
indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle  
lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a  
De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso  
estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle  
annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso

---

---

insediativo, da La a Ld.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree minerali dismesse del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), e nel perimetro del bene tutelato "Villa Ginestra".

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per quanto riguarda la sottozona G4, sono consentiti solo interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978

ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione, si è ritenuto attendibile un valore molto prossimo a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 2,00 \times 5.875 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{11.750,00}$$

Detto terreno, qui stimato a valore di mercato, è inserito nel complesso Villa Idina come cubatura ma è escluso dalla stima a valore di trasformazione.

\* \* \*

### **21) ARBUS – Rudere foglio 510 mappale 126 (ex 32\*)**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere che insiste in località Pitzinurri, in una

---

---

zona facilmente raggiungibile. Dista circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il rudere insiste su un terreno a quota 360 m sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, percorrendo la strada provinciale 66 (**Ortofoto Tav c – allegato 8 - Arbus**).

Il rudere insiste su un lotto attiguo ad un'area edificata (**foto 24 e 25 – allegato 3 – Arbus; foto 1,2,3 - allegato 9c Arbus, Complesso Villa Idina**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è un rudere parzialmente demolito costituito da blocchi di pietra. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

Il rudere insiste sul terreno ricadente nei mappali 32 e 125 del foglio 510, intestato ad altra proprietà.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 510 – **Particella:** 126 (ex 32\*) – **Qualità:** ente urbano - **Superficie:** 158 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Tipo mappale del 24.01.2007 n. 33576.1/2007 in atti dal 24.01.2007 (prot. n. CA0033576)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Frazionamento del 07.07.2005 n. 157416.1/2005 in atti dal 07.07.2005 (prot. n. CA0157416) Registrazione:

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona G4 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

---

---

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l’attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

Ricade nelle aree naturali e subnaturali del PPR e in zone umide del PPR (fascia di 300 m da invasi), nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell’organizzazione mineraria, e nel perimetro dei 150 m dai corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Nell’ambito 2d sono consentiti i soli interventi appresso elencati:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – “I Uso produttivo e diversi” - “L Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all’art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all’elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso allegato 5.

### **Potenzialità edificatoria**

Per quanto riguarda la sottozona G4, sono consentiti solo interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall’art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

---

---

Essendo un rudere non sono significativi i parametri della zona E5.

***Stima del rudere***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato demolito, di superficie pari a 158 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per il manufatto in questione, si ritiene attendibile il valore di: € /m<sup>2</sup> 100,00 x 158 m<sup>2</sup> = € **15.800,00**

\* \* \*

***22 – 23) ARBUS – Terreno censito al foglio 511 mappale 18***

Il terreno distinto nelle due porzioni 18AA e 18AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con filo spinato e rete metallica, alla quota di circa 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126 (**Ortofoto– allegato 2 - Arbus**).

Ha giacitura orizzontale, è caratterizzato dalla presenza di un rudere (mappale 19) ed è compreso tra due strade. Attualmente è incolto e impiegato a pascolo (**foto 26 e 27 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Confina con il mappale 23 del foglio 511 di proprietà Marongiu, con i mappali 20 e 24 dello stesso foglio di proprietà Igea, con i mappali 58 e 59 del foglio 512 di proprietà Igea e con i mappali 55 e 95 del foglio 608 di proprietà Lampis.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 511 – Particella: 18**

**Porz.: AA - Qualità: seminativo - Classe: 3 – Superficie: 40.000 m<sup>2</sup> – Reddito**

---

---

**dominicale:** € 51,65 – **Reddito agrario:** € 30,99

Porz.: AB - Qualità: pascolo arborato - Classe: U – Superficie: 55.000 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 113,62 – Reddito agrario: € 42,61

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 23.11.2011 n. 5655.1/2011 in atti dal 23.11.2011 (prot. n. CA0514762)

Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta

---

---

(da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La singola superficie di entrambe le porzioni (18AA e 18AB) è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e alla vicinanza al centro urbano, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 3,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 18AA: €/m<sup>2</sup> 3,00 x 40.000 m<sup>2</sup> = € **120.000,00**

Valore stimato porzione 18AB: €/m<sup>2</sup> 3,00 x 55.000 m<sup>2</sup> = € **165.000,00**

\* \* \*

#### **24) ARBUS – Rudere foglio 511 mappale 19**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere demolito che insiste in località Gennamari, in una zona facilmente raggiungibile. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 450 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, poi percorrendo la SP 4.16 e infine immettendosi nuovamente nella S.S. 126 (**Ortofoto– allegato 2 - Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere demolito che insiste nel terreno al foglio 511 mappale 18 di proprietà Igea (**foto 28 – allegato 3 - Arbus**). Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 511 – **Particella:** 19 – **Qualità:** da accertare - **Superficie:** 35 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo,

---

---

limitatamente al punto La.

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato demolito di superficie pari a 35 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 100,00 \times 35 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{3.500,00}$$

\* \* \*

### **25 – 26) ARBUS – Rudere foglio 511 mappale 20**

Il terreno distinto nelle due porzioni 20AA e 20AB, ubicato in località Gennamari, si trova a oltre 9 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, con quota di oltre 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16 e infine procedendo sulla strada statale 126 (**Ortofoto– allegato 2 Arbus**).

Ha giacitura piana, è facilmente raggiungibile e al suo interno sono presenti querce da

---

---

sughero, queste ultime, stimate a parte (**foto 29 – allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

La porzione 20 AA confina con i mappali 18 e 24 del foglio 511, con i mappali 58, 64 e 66 del foglio 512 e con il mappale 330 del foglio 608 tutti di proprietà Igea, e con il mappale 55 del foglio 608 di proprietà Lampis.

La porzione 20AB confina con i mappali 18 e 24 del foglio 511, con i mappali 58, 64 e 66 del foglio 512 e con il mappale 330 e 100 del foglio 608 tutti di proprietà Igea, e con il mappale 55 del foglio 608 di proprietà Lampis.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 511 – Particella: 20**

Porz.: AA - Qualità: seminativo - Classe: 3 – Superficie: 25.120 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 32,43 – Reddito agrario: € 19,46

Porz.: AB - Qualità: pascolo arborato - Classe: U – Superficie: 12.105 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 25,01 – Reddito agrario: € 9,38

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8198.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557514) – Trasmissione dati IGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262.

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (Igea)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

---

---

## **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

---

---

La superficie complessiva del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

La singola superficie di entrambe le porzioni (20AA e 20AB) è inferiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 20AA: €/m<sup>2</sup> 5,00 x 25.120 m<sup>2</sup> = € **125.600,00**

Valore stimato porzione 20AB: €/m<sup>2</sup> 5,00 x 12.105 m<sup>2</sup> = € **60.525,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (20) le querce hanno un'estensione di circa 11.150 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata

---

---

interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

$$1. 11 \text{ ha} \times 7 \text{ q} \times 190 \text{ €/q} = \text{€ } \mathbf{1.476,30}$$

\* \* \*

**27 – 28) ARBUS – Rudere foglio 511 mappale 24**

Il terreno distinto nelle due porzioni 24AA e 24AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno con quota di oltre 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla strada statale 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Ha giacitura piana ed è ricoperto da pini e in minima parte anche da querce (**foto 30 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 24AA di superficie 4.482 m<sup>2</sup> e 24AB di superficie 4.218 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con i mappali 18 e 20 del foglio 511, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea e con il mappale 58 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 511 – Particella: 24**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 4.482 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,79 – Reddito agrario: € 3,47

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 4.218 m<sup>2</sup> – Reddito

---

---

dominicale: € 8,71 – Reddito agrario: € 3,27

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8199.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557515) -Trasmissione dati IGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n.262

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010).

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-

---

---

forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La (**allegato 5**).

La superficie complessiva della porzione AA e della porzione AB è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e alla vicinanza al centro urbano, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 24AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 4.482 m<sup>2</sup> = € **8.067,60**

Valore stimato porzione 24AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 4.218 m<sup>2</sup> = € **7.592,40**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

---

---

Nel mappale in oggetto (24) le querce hanno un'estensione di circa 177,84 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato, si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

$$0,0177 \text{ ha} \times 7 \text{ q} \times 190 \text{ €/q} = \text{€ } \mathbf{23,00}$$

\* \* \*

### **29) ARBUS – Rudere foglio 512 mappale 19**

Si tratta di un rudere in località Gennamari, in un'area piana del mappale 58 del foglio 512, di proprietà Igea. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 490 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus procedendo nella S.S. 126, percorrendo la SP 4.16, e proseguendo nuovamente sulla S.S. 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un rudere in pietra, privo di copertura e con una superficie di circa 35 m<sup>2</sup>, intercluso nel mappale 58 (**foto 31 e 32 – allegato 3 - Arbus**).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Particella:** 19 – **Qualità:** Fabbricato Rurale -  
**Superficie:** 310 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (Igea)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti

---

---

dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa gli ambiti, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in parte in aree seminaturali del PPR, in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

---

---

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

La stima riguarda l'area; il fabbricato demolito, identificato col n.17 nell'**allegato 8 – TAV 3**, di superficie pari a 35 m<sup>2</sup> così come rilevato in loco, è stimato in Gennamari a pag. 384.

Per tutto quanto esposto, per l'area in questione, si ritiene attendibile il valore di  
€/m<sup>2</sup> 3,00 x 310 m<sup>2</sup> = € **930,00**

\* \* \*

### **30-31) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 31**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 31AA e 31AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 11,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che costeggia la strada comunale per Scivu con cui confina, arriva alla quota di 330 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16 e procedendo sulla strada statale 126 fino alla strada comunale Scivu.

Il terreno, con forti dislivelli, è a tratti gradonato e caratterizzato dalla presenza di numerosi ruderi in parte non censiti (**foto da 20 a 33 – allegato 9b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**).

Detti ruderi (**Ortofoto Tav b – allegato 8 Arbus**) sono individuati con i numeri 6a, 6b, 6c, 7a e 7b che occupano complessivamente una superficie di 425,60 m<sup>2</sup>, e col

---

---

numero 9 di superficie pari a 578, 67 m<sup>2</sup>, come risulta dal rilievo effettuato (**allegato 12 – Tavola Tutela 3**), la cui stima è riportata nella presente consulenza nel prospetto relativo al complesso Gennamari Tutela 3.

### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 31AA di superficie 5.231 m<sup>2</sup> e 31AB di superficie 9.924 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con il mappale 58 del foglio 512 di proprietà Igea, anch'esso oggetto di stima, con i mappali 16, 37 e 38 del foglio 514, in locazione a Borgia-Podda e con il mappale 35 dello stesso foglio, sul quale insiste un rudere.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 31**

Porz. : AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557516) -Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n.262 del 03.10.2006.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n.262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade totalmente in E5 ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, nel Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR). Ricade inoltre in parte in aree di pericolosità moderata di frana (Hg1).

Nella zona E5 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "T" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

L'intero mappale 31 ha una superficie inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono

---

---

i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla superficie inferiore al lotto minimo ai fini residenziali, si ritiene congruo il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 31AA: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 5.231 m<sup>2</sup> = € **4.184,80**

Valore stimato porzione 31AB: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 9.924 m<sup>2</sup> = € **7.939,20**

\* \* \*

### **37- 38) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 58**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 58AA e 58AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, di cui una parte è recintata con filo spinato, ubicato a quota superiore a 500 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e procedendo per la strada comunale Scivu.

Il terreno ha giacitura piana e orizzontale, è caratterizzato da facilità d'accesso, per quanto la strada sterrata sia accidentata, e dalla presenza di un rudere (a sinistra nel mappale 21 ma ubicato sempre nel mappale 58) e indicato con 1 e di altri numerosi contraddistinti con i numeri 9, 10, 11, 12, 13, 17 nel complesso Gennamari (**Ortofoto**

---

---

**Tav a – allegato 8 Arbus**), e dei ruderi indicati coi numeri 2, 4, 5, 9 e 10 nel complesso Gennamari Tutela 3 (**Ortofoto Tav b – allegato 8 Arbus**). Il valore di stima di detti ruderi è compreso nei prospetti relativi al complesso Gennamari e Gennamari Tutela 3 (**foto allegato 9a, 9b Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 58AA di superficie 100.020 m<sup>2</sup> e 58AB di superficie 325.965 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con il mappale 38 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con i mappali 40 e 41 del foglio 508, di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con il mappale 70 del foglio 512, di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con il mappale 83 del foglio 512, di proprietà Marongiu, con i mappali 31, 59, 63, 65 e 66 del foglio 512, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea, con i mappali 18, 20 e 24 del foglio 511, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea e con i mappali 61 e 62 del foglio 512, di proprietà Borgia-Podda.

Nella porzione 58AB sono interclusi i ruderi ricadenti rispettivamente nei mappali 19, 21 e 36 del foglio 512; la stessa confina anche con la strada comunale Gennamari e con il mappale 18 del foglio 511, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 58**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n.3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (protocollo n.CA0110696) -Trasmissione dati ai sensi del Decreto n.262

---

---

del 03.10.2006.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi dell'ex d.l. n.262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata". La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in parte in ambito (E5) 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito (E1) 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, nel Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR). Ricade inoltre in parte in aree di pericolosità moderata di frana (Hg1).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 –

---

---

ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nella zona E5 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Sia la superficie della porzione AA che la superficie della porzione AB del terreno sono superiori a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

---

---

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e alla vicinanza al centro urbano, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,10, per cui risulta:

Valore stimato porzione 58AA: €/m<sup>2</sup> 1,10 x 100.020 m<sup>2</sup> = € **110.022,00**

Valore stimato porzione 58AB: €/m<sup>2</sup> 1,10 x 325.965 m<sup>2</sup> = € **358.561,50**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto le querce hanno un'estensione di circa 23.973 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

2.4 ha x 7 q x 190 €/q = € **3.192,00**

\* \* \*

### **39 – 40) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 59**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 59AA e 59AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con filo spinato e rete metallica, ubicato a una quota superiore a 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126.

Il terreno ha giacitura piana e orizzontale, è di facile accesso, malgrado la strada sterrata dissestata, e risulta in parte inerbito e in parte interessato da poche querce da

---

---

sughero (**foto 35 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 59AA di superficie 42.361 m<sup>2</sup> e 59AB di superficie 1.639 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con il mappale 58 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, con il mappale 83 del foglio 512, di proprietà Marongiu, con i mappali 84 e 85 (ex-20) del foglio 512, di proprietà Marongiu, con il mappale 23 del foglio 511, di proprietà Marongiu e con i mappali 18, 20 e 24 del foglio 511, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 59**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 42.361 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 54,69 – Reddito agrario: € 32,82

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 1.639 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 3,39 – Reddito agrario: € 1,27

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8201.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557517) -Trasmissione dati IGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010).

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

---

---

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito (E1) 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, nel Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR). Ricade inoltre in parte in aree di pericolosità moderata di frana (Hg1).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie della porzione AA di terreno è superiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali, mentre quella della porzione AB è inferiore (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi

---

---

consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e alla vicinanza al centro urbano, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 59AA: €/m<sup>2</sup> 5,00 x 42.361 m<sup>2</sup> = € **211.805,00**

Valore stimato porzione 59AB: €/m<sup>2</sup> 5,00 x 1.639 m<sup>2</sup> = € **8.195,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14– Arbus**).

Nel mappale in oggetto le querce hanno un'estensione di circa 1.385 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

0,138 ha x 7 q x 190 €/q = € **183,00**

\* \* \*

### **41) ARBUS – Terreno censito al foglio 512 mappale 60**

---

---

Il terreno ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, raggiunge la quota di oltre 450 m sul livello del mare. È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16 e procedendo per la strada statale 126 (**foto 36 – allegato 3 - Arbus**).

Il terreno, con giacitura debolmente inclinata, è caratterizzato da querce da sughero tagliato e si presenta parzialmente bruciato.

### ***Confini***

Confina con il mappale 38 del foglio 512 e il mappale 356 del foglio 608, entrambi di proprietà Borgia-Podda, con il mappale 140 del foglio 608 di proprietà Lampis-Vacca e con il mappale 66 del foglio 512 di proprietà Igea, anche quest'ultimo oggetto di stima.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Particella:** 60 - **Qualità:** pascolo arborato - **Classe:** U – **Superficie:** 117.550 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 242,84 – **Reddito agrario:** € 91,06.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12.12.2007 n. 74357.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (prot. n. CA0703631) – trasmissione dati IGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006.

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata". La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro dei 150 m da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Ricade in area di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

---

---

La superficie del terreno è superiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici delle zone E1 e E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli previsti per il terreno in questione e alla dimensione estesa del lotto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 117.550 m<sup>2</sup> = **€ 117.550,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto le querce hanno un'estensione di circa 28.667 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, in questo mappale in particolare ha danneggiato qualche pianta, anche se non sembra aver compromesso la qualità della maggior parte delle piante. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero

---

---

pari a 150 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

2.86 ha x 7 q x 150 €/q = € **3.003,00**

\* \* \*

**42 - 43) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 63**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 63AA e 63AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con filo spinato e rete metallica, con giacitura piana suborizzontale, è inerbito e incolto e caratterizzato dalla presenza di manufatti in pietra semidiroccati (mapp, 63, 48, 56 e 47), già adibiti a deposito delle polveri (**foto da 43 a 51 allegato 9b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**); raggiunge quasi i 500 m m sul livello del mare; è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16, immettendosi nuovamente sulla S.S.126 e infine imboccando la strada comunale Scivu (**Ortofoto Tav b – allegato 8 Arbus**).

***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 63AA di superficie 11.105 m<sup>2</sup> e 63AB di superficie 12.665 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con i mappali 58 e 65 del foglio 512, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea, con il mappale 62 del foglio 512, di proprietà Borgia-Podda e con i mappali 47, 48 e 56 dello stesso foglio sui quali insiste un rudere.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 63**

Porz. : AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 11.105 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 11,47 – Reddito agrario: € 5,74

---

---

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 12.665 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 26,16 – Reddito agrario: € 9,81

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8202.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557518) -Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n.262 del 03.10.2006.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n.262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in zona E5, ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA

---

---

del PPR).

Secondo il CDU, ricade in area di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI. Da quanto verificato dalla scrivente, una parte del mappale 63 ricade anche in Hg2, ovvero pericolosità media di frana.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie dell'intero mappale (porzioni AA - AB) è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

---

---

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana e, tuttavia, al fatto che la superficie è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 63AA: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 11.105 m<sup>2</sup> = € **8.884,00**

Valore stimato porzione 63AB: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 12.665 m<sup>2</sup> = € **10.132,00**

**I ruderi presenti sono stimati nel prospetto fabbricati – Gennamari Tutela 3.**

\* \* \*

#### **44 – 45) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 65**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 65AA e 65AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno non recintato, con quota superiore a 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, proseguendo sulla strada provinciale 4.16, immettendosi nuovamente sulla S.S.126 e infine imboccando la strada comunale Scivu.

Il terreno ha giacitura piana e orizzontale, è di facile accesso, e risulta in parte inerbito e in parte ricoperto da querce da sughero (**foto da 1 a 5 – 54, 55 – allegato 9b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**). Interessato dalla presenza di ruderi indicati con 1, 3 (mapp. 36), 19 e 21(mapp. 43) (**Ortofoto – allegato 8b Arbus**).

#### ***Confini***

Confina con con il mappale 62 del foglio 512 di proprietà Borgia-Podda, con il mappale 41 del foglio 514 di proprietà Pilutzu, con i mappali 31, 58 e 63 del foglio 512 e con il mappale 40 del foglio 514, tutti oggetto di stima, di proprietà Igea.

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 65**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 50.014 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 64,58 – Reddito agrario: € 38,75

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 59.116 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 122,12 – Reddito agrario: € 45,80

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3447.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (protocollo n.CA0110701) - Trasmissione dati ai sensi del Decreto del 03.10.2006 n.262.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA

---

---

del PPR).

Ricade in area di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno (sia la porzione AA che AB) è superiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di

---

---

accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 65AA: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 50.014 m<sup>2</sup> = € **50.014,00**

Valore stimato porzione 65AB: €/m<sup>2</sup> 1,00 x 59.116 m<sup>2</sup> = € **59.116,00**

**I ruderi presenti sono stimati nel prospetto fabbricati – Gennamari Tutela 3.**

\* \* \*

**46 – 47) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 66**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 66AA e 66AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, non recintato, a quota superiore a 450 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16 e infine procedendo sulla strada statale 126. Il terreno ha giacitura piana e orizzontale, è di facile accesso e risulta in parte inerbito e in parte ricoperto da querce da sughero (**foto 25 e 26 – allegato 9a – Arbus, Gennamari**).

Nel mappale 66 ricadono i manufatti e i fabbricati nn. da 2 a 8 e i ruderi indicati con 15 e 16 (**Ortofoto – allegato 8a Arbus**).

***Confini***

Il terreno confina complessivamente con i mappali 38 e 62 del foglio 512 di proprietà Borgia-Podda, con i mappali 67, 68 e 42 del foglio 512 di proprietà Anas, con i mappali 58, 60 e 64 del foglio 512, con il mappale 20 del foglio 511 e con il mappale 140 del foglio 608, tutti oggetto di stima e di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 66**

---

---

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 60.010 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 77,48 – Reddito agrario: € 46,49

Porz. : AA - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 30.405 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 62,81 – Reddito agrario: € 23,55

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 23.11.2011 n. 5658.1/2011 in atti dal 23.11.2011 (protocollo n.CA0514768).

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (allegato 3 Arbus), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta “Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata”. La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela)

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro dei 150 m da corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed

---

---

impianti elettrici, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Ricade in area di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI.

Nella zona E5 e E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Sia la superficie della porzione AA che la superficie della porzione AB del terreno è superiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di

---

---

accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 3,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 66AA: €/m<sup>2</sup> 3,00 x 60.010 m<sup>2</sup> = € **180.030,00**

Valore stimato porzione 66AB: €/m<sup>2</sup> 3,00 x 30.405 m<sup>2</sup> = € **91.215,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (66) le querce hanno un'estensione di circa 7.435 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

0,74 ha x 7 q x 190 €/q = € **984,00**

\* \* \*

#### **48 – 49) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 55**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 55AA e 55AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, recintato con rete metallica, a quota di circa 440 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126.

Il terreno ha giacitura piana ed è in parte inerbito e in parte interessato da querce da sughero (**foto 40 e 41 – allegato 3 - Arbus**). Confina con la strada da cui ha accesso e risulta attraversato da un canale.

---

---

### ***Confini***

Il terreno confina complessivamente con il mappale 23 del foglio 511 di proprietà Marongiu F., con il mappale 25 del foglio 608 di proprietà Cavalli R., con i mappali 18 e 20 del foglio 511 e con i mappali 59, 101, 103, 105, 326 e 330 del foglio 608, tutti oggetto di stima e di proprietà Igea.

Nel mappale in oggetto ricadono le aree corrispondenti ai fabbricati demoliti censiti con i mappali 56, 57 e 58 dello stesso foglio stimati ai punti 50, 51, 52 della presente relazione

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 55**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 100.028 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 103,32 – Reddito agrario: € 51,66

Porz. : AB - Qualità: pascolo - classe: 4 – Superficie: 93.527 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 24,15 – Reddito agrario: € 9,66.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3749.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (protocollo n.CA0111005) -Trasmissione dati ai sensi del Decreto del 03.10.2006 n.262.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

---

---

La zona E1 rappresenta “Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata”.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a.

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell’organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR) e nel perimetro dei 150 m dai corsi d’acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

L’ambito 2d è disciplinato dall’art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati di seguito.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea,Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea,Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, “H” uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso

---

---

produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno (sia la porzione AA che AB) è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E1 riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 55AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 100.028 m<sup>2</sup> = € **180.050,40**

Valore stimato porzione 55AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 93.527 m<sup>2</sup> = € **168.348,60**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (55) le querce hanno un'estensione di circa 73.004 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la

---

---

qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

$$7.3 \text{ ha} \times 7 \text{ q/ha} \times 190 \text{ €/q} = \text{€ } \mathbf{9.709,00}$$

\* \* \*

**50) ARBUS – Rudere foglio 608 mappale 56**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere demolito che insiste in località Gennamari. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 450 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, poi percorrendo la strada provinciale 4.16 e infine immettendosi nuovamente nella S.S. 126.

L'area corrispondente al fabbricato demolito, recintata con rete metallica, ha una giacitura piana, è in parte inerbita e in parte interessata da querce da sughero (**foto 42 – allegato 3 - Arbus**). Si stima quindi la superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

Il rudere insiste sul mappale 55 del foglio 608, anch'esso oggetto della presente stima.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 608 – **Particella:** 56 – **Qualità:** area fabbricato demolito -  
**Superficie:** 260 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR) e nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Nell'ambito 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nell'ambito 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al

---

---

PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato demolito di superficie pari a 260 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

€/m<sup>2</sup> 1,80 x 260 m<sup>2</sup> = € **468,00**

\* \* \*

### ***51) ARBUS – Rudere foglio 608 mappale 57***

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere demolito che insiste in località Gennamari. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 440 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, poi percorrendo la SP 4.16 e infine immettendosi nuovamente nella S.S. 126.

L'area corrispondente al fabbricato demolito ha una giacitura piana è in parte inerbita e in parte interessata da querce da sughero (**foto 43 – allegato 3 - Arbus**). Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

---

---

Il rudere insiste sul mappale 55 del foglio 608, anch'esso oggetto della presente stima.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 608 – **Particella:** 57 – **Qualità:** area fabbricato demolito -

**Superficie:** 570 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti

dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata". A parere della scrivente invece detto mappale ricade in zona E2 ,in ambito 2a, ovvero aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni.

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR) e nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E2 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea,Eb, Ec e Ed, "F"

---

---

Usò zootecnico (da Fa a Ff), “G” Usò estrattivo – Ga, Gb, Gd, “H” usò turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Usò produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” usò insediativo, limitatamente al punto La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all’elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E2 riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda la volumetria corrispondente al fabbricato demolito di superficie pari a 570 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l’immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

€/m<sup>2</sup> 1,80 x 570 m<sup>2</sup> = € **1.026,00**

\* \* \*

### **52) ARBUS – Rudere foglio 608 mappale 58**

Si tratta di un’area corrispondente ad un rudere demolito che insiste in località Gennamari. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

---

---

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 440 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, poi percorrendo la SP 4.16 e infine immettendosi nuovamente nella S.S. 126.

L'area corrispondente al fabbricato demolito ha una giacitura piana, è in parte inerbita e in parte interessata da querce da sughero (**foto 44 – allegato 3 - Arbus**).

Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

Il rudere insiste sul mappale 55 del foglio 608, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 608 – **Particella:** 58 – **Qualità:** area fabbricato demolito -  
**Superficie:** 90 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

---

---

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR) e nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Nell'ambito 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico - "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nell'ambito 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea, Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

---

---

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato demolito di superficie pari a 90 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

€/m<sup>2</sup> 1,80 x 90 m<sup>2</sup> = € **162,00**

\* \* \*

### ***53 – 54) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 59***

Il terreno, distinto nelle due porzioni 59AA e 59AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, si trova alla quota di circa 430 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16 e infine procedendo sulla strada statale 126.

Il terreno ha giacitura piana e orizzontale, è di facile accesso, è inerbito e in minima parte ricoperto da querce da sughero. (**foto 45 – allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

Confina con i mappali 25 e 26 del foglio 608 di proprietà di Cavalli R., con il mappale 60 del foglio 608 di proprietà Tuveri-Marucci-Pusceddu e con i mappali 55 e 105 del foglio 608, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 59**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 38.225 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 49,35 – Reddito agrario: € 29,61

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 5.330 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 11,01 – Reddito agrario: € 4,13.

---

---

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 21.12.2009 n. 10979.1/2009 in atti dal 21.12.2009 (protocollo n.CA0563697) - Trasmissione dati Igea ai sensi del DL del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL del 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2009)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2a.

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR) e nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta

---

---

(da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

La superficie complessiva del terreno supera quella del lotto minimo mentre la sola porzione AB è inferiore al lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e all'estensione del lotto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 59AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 38.225 m<sup>2</sup> = € **68.805,00**

Valore stimato porzione 59AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 5.330 m<sup>2</sup> = € **9.594,00**

---

---

\* \* \*

**55 – 56) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 101**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 101AA e 101AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno supera i 450 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126.

Il terreno, recintato con rete metallica rispetto al fronte strada, ha una giacitura piana e orizzontale, in minima parte inerbito e privo di arbusti. Il confine, parallelo alla strada, è individuato da querce (**foto 46 e 47 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Confina con i mappali 100 e 140 del foglio 608 di proprietà Lampis-Vacca e con i mappali 55, 102, 103, 104 e 330 del foglio 608 di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 101**

Porz. : AA - Qualità: pascolo - classe: 3 – Superficie: 315 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 0,16 – Reddito agrario: € 0,08

Porz. : AB - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 1.800 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 1,86 – Reddito agrario: € 0,93.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12.12.2007 n. 74455.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (prot. n. CA0703729) - Trasmissione dati Igea ai sensi del DL del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL del 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge del 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) -qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

---

---

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie complessiva del terreno non supera il lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

---

---

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e all'estensione del lotto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 101AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 315 m<sup>2</sup> = € **567,00**

Valore stimato porzione 101AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 1.800 m<sup>2</sup> = € **3.240,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale (101) in oggetto le querce hanno un'estensione di circa 1.899 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

---

---

0.19 ha x 7 q x 190 €/q = € 253,00

\* \* \*

**57) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 102**

Il terreno, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno supera i 450 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126, poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, recintato con rete metallica rispetto al filo strada, ha una giacitura piana con la fitta presenza di querce da sughero (**foto 48 e 49 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Confina con i mappali 100, 140 e 142 del foglio 608 di proprietà Lampis-Vacca e con i mappali 101 e 104 del foglio 608, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 608 – **Particella:** 102 - **Qualità:** pascolo arborato - **classe:** U – **Superficie:** 4.585 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 9,47 – **Reddito agrario:** € 3,55.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3754.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0111010) - Trasmissione dati ai sensi del Decreto del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

---

---

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso, alla giacitura piana e all'estensione del lotto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 4.585 m<sup>2</sup> = **€ 8.253,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto le querce hanno un'estensione di circa 3.834 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

0.38 ha x 7 q x 190 €/q = **€ 505,00**

\* \* \*

### **58 – 59) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 103**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 103AA e 103AB, è ubicato in località Gennamari e si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

---

---

Il terreno, recintato con filo spinato e rete metallica, si trova a circa 450 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno ha un dislivello di circa 1 m rispetto al piano stradale; esso si presenta con una giacitura in parte piana ed erbata ed in parte con querce da sughero (**foto 50 e 51 – allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

Confina con i mappali 55, 101, 104 e 105 del foglio 608, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 103**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 800 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 0,83 – Reddito agrario: € 0,41

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 1.930 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 3,99 – Reddito agrario: € 1,50.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12.12.2007 n. 74456.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (prot. n. CA0703730) - Trasmissione dati Igea ai sensi del DL del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL del 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge del 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie complessiva del terreno è inferiore alla superficie del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

---

---

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 103AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 800 m<sup>2</sup> = € **1.440,00**

Valore stimato porzione 103AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 1.930 m<sup>2</sup> = € **3.474,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco, e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (103) le querce hanno un'estensione di circa 2.730 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

0.27 ha x 7 q x 190 €/q = € **359,00**

\* \* \*

### **60 – 61) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 104**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 104AA e 104AB, è ubicato in località

---

---

Gennamari e si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con rete metallica, si trova a circa 450 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, al quale si accede mediante una strada dissestata, si sviluppa con una giacitura piana e si presenta in parte inerbito ed in parte con querce da sughero (**foto 52 e 53 – allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

Confina complessivamente con il mappale 106 del foglio 608 di proprietà Vacca G.M., con il mappale 142 del foglio 608 di proprietà Lampis-Concas e con i mappali 102 e 103 del foglio 608, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 104**

Porz. : AA - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 3.148 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 3,25 – Reddito agrario: € 1,63

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 3.047 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 6,29 – Reddito agrario: € 2,36.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12.12.2007 n. 74457.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (prot. n. CA0703731) - Trasmissione dati Igea ai sensi del DL del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL del 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge del 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

---

---

(IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie complessiva del terreno è inferiore al lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

---

---

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

Valore stimato porzione 104AA: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 3.148 m<sup>2</sup> = **€ 5.666,40**

Valore stimato porzione 104AB: €/m<sup>2</sup> 1,80 x 3.047 m<sup>2</sup> = **€ 5.484,60**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (104) le querce hanno un'estensione di circa 3.673,12 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

ha 0.37 ha x 7 q x 190 €/q = **€ 492,00**

---

---

\* \* \*

**62 – 63) ARBUS – Terreno foglio 608 mappale 105**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 105AA e 105AB, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con rete metallica, si trova a circa 440 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126, poi proseguendo sulla SP 4.16 e infine procedendo sulla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno si presenta in parte piano e inerbito ed in parte caratterizzato dalla presenza di querce da sughero. Risulta recintato sul lato strada (**foto 54 – allegato 3 - Arbus**).

***Confini***

Confina complessivamente con il mappale 106 del foglio 608 di proprietà Vacca G.M. e con i mappali 55, 59 e 103 del foglio 608, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 608 – Particella: 105**

Porz. : AA - Qualità: pascolo - classe: 4 – Superficie: 5.230 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 1,35 – Reddito agrario: € 0,54

Porz. : AB - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 8.900 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 9,19 – Reddito agrario: € 4,60.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12.12.2007 n. 74458.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (prot. n. CA0703732) - Trasmissione dati Igea ai sensi del DL del 03.10.2006 n.262.

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL del 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge del 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità

---

---

dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E1 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A"

---

---

Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie complessiva del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 105AA: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 5.230 m<sup>2</sup> = € **10.460,00**

Valore stimato porzione 105AB: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 8.900 m<sup>2</sup> = € **17.800,00**

Come detto, sono presenti querce da sughero, come verificato in loco e la cui

---

---

distribuzione è tratta dalla mappa fornita da IGEA (**allegato 14 – Arbus**).

Nel mappale in oggetto (105) le querce hanno un'estensione di circa 6.978 m<sup>2</sup>.

Si è valutata un'incidenza di 35 piante a ettaro corrispondenti a circa 7q/ha, pronte per il taglio. Come risulta dalle ricognizioni effettuate da Igea, quest'area è stata interessata da un incendio nel 2013 che, tuttavia, non sembra aver compromesso la qualità del sughero. Sulla base di quanto accertato si stima il valore del sughero pari a 190 €/q.

Il valore delle querce risulta quindi dal seguente calcolo:

$$0.7 \text{ ha} \times 7 \text{ q} \times 190 \text{ €/q} = \text{€ } \mathbf{931,00}$$

\* \* \*

#### **65) ARBUS – Terreno foglio 701 mappale 40**

Il terreno, ubicato in località Località Righi, si trova a circa 10,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con filo spinato e rete metallica, si trova a quota di oltre 350 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno ha una giacitura irregolare, piuttosto acclive, in parte incolto ed in parte caratterizzato da macchia mediterranea (**foto 55 - allegato 3 Arbus**).

#### ***Confini***

Confina con con i mappali 26 e 28 del foglio 701 di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.) e con i mappali 27 e 49 del foglio 701, tutti oggetto di stima, di proprietà Igea.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Particella: 40 - Qualità: pascolo cespugliato -**

---

---

**Classe:** 3 – **Superficie:** 3.360 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,52 – **Reddito agrario:** € 0,17

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in **aree seminaturali** del PPR, in **aree naturali e subnaturali** del PPR, nel **Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna**, in **aree dell'organizzazione mineraria** (art. 58 delle NTA del PPR).

Ricade in area di pericolosità media di frana (Hg2) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso

---

---

turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “P” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 3.360 m<sup>2</sup> = € **2.688,00**

\* \* \*

### **66) ARBUS – Terreno foglio 701 mappale 7**

Il terreno, ubicato in località Località Righi, si trova a circa 10,7 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

---

---

Il terreno, ubicato alla quota di circa 380 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 **(Ortofoto – allegato 2 Arbus)**.

Il terreno ha una giacitura irregolare, estremamente acclive, in parte incolto ed in parte caratterizzato dalla presenza di pini. Ha accesso diretto dalla strada con cui confina **(foto 56 - allegato 3 Arbus)**.

### ***Confini***

Confina con con il mappale 26 del foglio 701 di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con il mappale 149 del foglio 404 intestato al Comune di Guspini e con i mappali 27, 40 e 49 del foglio 701, tutti oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 7 - **Qualità:** pascolo - **Classe:** 4 – **Superficie:** 1.460 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,38 – **Reddito agrario:** € 0,15

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (allegato 3 Arbus), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano

---

---

emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Ricade in area di pericolosità media di frana (Hg2) del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

---

---

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,80 x 1.460 m<sup>2</sup> = € **1.168,00**

\* \* \*

### **67) ARBUS – Terreno foglio 701 mappale 27**

Il terreno, ubicato in località Località Righi, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno, ubicato alla quota di circa 330 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, non recintato, ha una giacitura irregolare, fortemente acclive, con un evidente dislivello. Morfologicamente è un compluvio, attraversato da un rio e arriva alle pendici del bacino a valle. La vegetazione è prevalentemente costituita da pini mediterranei. (**foto 57 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Confina con i mappali 1, 5 e 26 del foglio 701 di proprietà SIM (Società Italiana Miniere S.p.A.), con i mappali 21, 56, 140 e 216 del foglio 404 intestato al Comune di Guspini e con i mappali 6, 7, 40, 43 e 44 del foglio 701 di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Particella: 27 - Qualità: pascolo cespugliato -**

---

---

**Classe:** 3 – **Superficie:** 31.055 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,81 – **Reddito agrario:** € 1,60

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Ricade in parte in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), per la maggior parte in aree minerarie dismesse del PPR, parzialmente nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici.

Ricade in area di pericolosità media (Hg2) e elevata (Hg3) di frana del PAI.

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area

---

---

protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 31.055 m<sup>2</sup> = € **12.422,00**

\* \* \*

### **68) ARBUS – Terreno foglio 307 mappale 39**

Il terreno, ubicato in località Sa Tanca, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus,

---

---

Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno, ubicato alla quota di circa 350 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla strada provinciale 68, procedendo per la strada provinciale 66 e infine proseguendo sulla strada provinciale 65 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

L'accesso al terreno è possibile dall'area del campo sportivo, delimitata da un muro in mattoni faccia a vista interrotto da un cancello metallico.

Il terreno, non recintato, è in parte delimitato dalla strada asfaltata e si sviluppa a partire dal campo di calcio. Ha una giacitura irregolare, fortemente acclive, ed è caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea e da alberi quali eucaliptus e pini (**foto 58 e 59 - allegato 3 Arbus**).

#### ***Confini***

Confina con i mappali 61, 62, 68 e 178, ex147 del foglio 307, di proprietà Chessa-Mulvoni, con i mappali 53, 54 e 153 del foglio 307 di proprietà Montepani-Montavecchio, con il mappale 34 del foglio 402 intestato al Comune di Guspini e con il mappale 52 del foglio 307, oggetto di stima, di proprietà Igea.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 307 – **Particella:** 39 - **Qualità:** vigneto - **classe:** 3 –  
**Superficie:** 79.680 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 144,03 – **Reddito agrario:** € 123,45

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14. 05.1985

Situazione degli intestati al 22.12.1997: SOCIETA' ITALIANA MINIERE S.P.A.  
(S.I.M.)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi  
- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della

---

---

continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

A parere della scrivente l'area ricade in parte anche in zona E1, ossia "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito E5-2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito E1-1 (conservazione integrale).

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR, all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e

---

---

alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas” è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 “Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell’area costiera del SIC” ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

Ricade in area di pericolosità moderata (Hg1) e in minima parte in area di pericolosità media (Hg2) di frana del PAI.

L’ambito 2d è disciplinato dall’art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati di seguito.

Nell’ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nell’ambito 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e “L”

---

---

La.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici delle zone E1 e E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,87, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,87 x 79.680 m<sup>2</sup> = € **69.321,60**

\* \* \*

### **69) ARBUS – Terreno foglio 307 mappale 52**

Il terreno, ubicato in località Sa Tanca, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato con rete metallica, si trova alla quota di circa 350 m sul livello del mare, ed è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla SP 68, procedendo per la SP 66 e infine proseguendo sulla SP 65 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

---

---

L'accesso al terreno è possibile dall'area del campo sportivo, delimitata da un muro in mattoni faccia a vista interrotto da un cancello metallico.

Il terreno, parzialmente recintato, ha una giacitura irregolare, piuttosto acclive, ed è caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea e da alberi quali eucaliptus (**foto 60 e 61 - allegato 3 Arbus**).

La recinzione lo unisce al mappale 68, di altra proprietà.

### ***Confini***

Confina con i mappali 178 ed ex147 del foglio 307, di proprietà Chessa-Mulvoni e con i mappali 53, 54, 62, 68 e 153 del foglio 307 di proprietà Montepani-Montevecchio.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 307 – **Particella:** 52 - **Qualità:** pascolo - **Classe:** 2 – **Superficie:** 8.760 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 9,05 – **Reddito agrario:** € 4,52

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10, La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 1 (conservazione integrale).

---

---

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR, all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 "Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell'area costiera del SIC" ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

Ricade in minima parte in area di pericolosità moderata (Hg1) di frana del PAI.

---

---

Nell'ambito 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e "L" La.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,50, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,50 x 8.760 m<sup>2</sup> = € **4.380,00**

\* \* \*

### **70) ARBUS – Terreno foglio 307 mappale 55**

Il terreno, ubicato in località Sa Tanca, si trova a circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, recintato, si trova alla quota di circa 420 m sul livello del mare, ed è

---

---

raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, poi proseguendo sulla SP 68, procedendo per la SP 66 e infine proseguendo sulla SP 65 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

L'accesso al terreno è possibile dall'area del campo sportivo, delimitata da un muro in mattoni faccia a vista interrotto da un cancello metallico.

Il terreno, non recintato, si affaccia sul villaggio di Gennas (Montevecchio). Ha una giacitura irregolare, fortemente acclive, ed è caratterizzato da una vegetazione costituita da pini giovani e da macchia mediterranea (probabile rimboschimento) (**foto 62 e 63 – allegato 3 - Arbus**).

#### ***Confini***

Confina con il mappale 76 del foglio 307, di proprietà Chessa-Mulvoni, con i mappali 14 e 18 del foglio 230 intestato al Comune di Guspini, con il mappale 1 del foglio 404 e con i mappali 57 e 61 del foglio 307.

E' presente un rudere censito al mappale 56, che insiste sul mappale 55 dello stesso foglio.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 307 – **Particella:** 55 - **Qualità:** pascolo - **classe:** 3 – **Superficie:** 59.940 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 30,96 – **Reddito agrario:** € 15,48

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

#### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus

---

---

**(allegato 4 - Arbus)**, l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 1 (conservazione integrale).

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR, all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del 07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica "Oasi Costa Verde". Ricadendo nel SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas" è disciplinato dal piano di gestione approvato in

---

---

ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 “Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell’area costiera del SIC” ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

Ricade in area di pericolosità media (Hg2) di frana del PAI.

L’ambito 2d è disciplinato dall’art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati di seguito.

Nell’ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nell’ambito 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e “L” La.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono

---

---

i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,87, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,87 x 59.940 m<sup>2</sup> = € **52.147,80**

\* \* \*

### **71) - 72) ARBUS – Terreno censito al foglio 602 mappale 3**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 3AA e 3AB, ubicato in località Rio Perda, si trova a circa 14 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, ubicato alla quota di circa 400 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126, e procedendo per la SP 68, per la SP 66, e infine proseguendo per la SP 65, verso Montevecchio e nuovamente nella strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno é montagnoso, fortemente acclive, limitrofo al Rio Perda e al cantiere Casargiu, ed é ricoperto da una fitta macchia mediterranea (**foto 64 e 65 – allegato 3 - Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 3AA di superficie 750.000 m<sup>2</sup> e 3AB di

---

---

superficie 775.555 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con i mappali 8, 31 e 74 del foglio 510 di proprietà Isu A., con il mappale 131 del foglio 510 di proprietà Igea, con i mappali 34, 41 e 42 del foglio 602 di proprietà S.I.M., con i mappali 1, 44, 49 e 73 del foglio 602 di proprietà Igea, con il mappale 5 del foglio 601, anch'esso oggetto di stima, di proprietà S.I.M., con i mappali 18, 35, 41, 53, 57, 155, 152, 150, 138, 137, 134, 133 e 132 del foglio 602 di proprietà Eredi Floris, con il mappale 18 del foglio 602 di proprietà Atzeni Unida Boggio, con i mappali 192, 190, 189 e 188 del foglio 602 di proprietà Eredi Pusceddu, con i mappali 153, 152, 182 e 135 del foglio 602 di proprietà Eredi Frau e con il mappale 136 del foglio 602.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 602 – Particella: 3**

Porz. : AA - Qualità: pascolo arborato - Classe: U – Superficie: 750.000 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 1.549,37 – Reddito agrario: € 581,01

Porz. : AB - Qualità: pascolo cespugliato - Classe: 3 – Superficie: 775.555 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 120,16 – Reddito agrario: € 40,05

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3459.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110713) - Trasmissione dati ai sensi del Decreto n.262 del 03.10.2006.

Annotazioni: Variazione culturale ex d.l. n.262/06, qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestato: SOCIETA' ITALIANA MINERARIE S.P.A. (S.I.M.).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

---

---

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona G4 , e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE dismesse e la sottozona 1 al vincolo di tutela integrale.

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa l'ambito, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 1 (conservazione integrale) e in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Poichè ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Ricade parzialmente in **area di pericolosità elevata da frana** (Hg3) del PAI.

Le sottozone 1 e 2d sono disciplinate dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

Nella sottozona 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, Fa, Fb e La.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area

---

---

protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie di ogni singola porzione del terreno (3AA - 3AB) é superiore al lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per quanto riguarda la sottozona G4, sono consentiti solo interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978

ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato porzione 3AA: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 750.000 m<sup>2</sup> = € **300.000,00**

Valore stimato porzione 3AB: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 775.555 m<sup>2</sup> = € **310.222,00**

\* \* \*

### **73) ARBUS – Terreno censito al foglio 601 mappale 28**

Il terreno ubicato in località Rio Perda, si trova a circa 4 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, si estende fino alla quota di circa 490 m sul livello del mare.

È raggiungibile da Arbus percorrendo la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 68 e infine per la SS126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, panoramico, è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 66 – allegato 3 - Arbus**).

#### ***Confini***

Il terreno confina mappali 5 e 14 del foglio 601 di proprietà Sitzia.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 601 – **Particella:** 28 - **Qualità:** pascolo cespugliato -

**Classe:** 3 – **Superficie:** 23.990 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 3,72 – **Reddito agrario:** € 1,24

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi

---

---

- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, l'intero mappale risulta interamente compreso nella zona 1 di salvaguardia integrale.

Nella sottozona 1 sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cf, "D" Uso tecnologico Da, Dd, De, "E" Uso agricolo Ea, "F" Uso zootecnico Fa, Fb e "L" La.

Ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Ricade in area di pericolosità elevata da frana (Hg3) del PAI.

La superficie del terreno é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

---

---

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 23.990 m<sup>2</sup> = € **9.596,00**

\* \* \*

### **74) ARBUS – Terreno censito al foglio 313 mappale 87**

Il terreno ubicato in località Bacino Zerbino, si trova a circa 13,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, che si estende fino alla quota di circa m 350 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, la strada provinciale 68, la strada provinciale 66, la strada provinciale 65, poi svoltando per Montevecchio, proseguendo per la strada provinciale 66 e infine continuando sulla strada provinciale 4.18 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno fortemente acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea e da rocce affioranti. (**foto 67- allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superfici catastale di 3.450 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 85, 136 e 137 del foglio 313 di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Terreni - Foglio:** 313 – **Particella:** 87 - **Qualità:** Pascolo cespugliato –  
**Classe:** 2 - **Superficie:** 3.450 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,89 – **Reddito agrario:** €  
0,36

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal  
18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi  
- Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della  
continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus  
(**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona G4 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la  
sottozona 1 al vincolo di tutela integrale.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il  
terreno risulta in ambito 1.

Ricade in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario  
Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58  
delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR, all'interno del SIC (Sito di  
Interesse Comunitario) ITB040031 "Monte Arcuentu e Rio Piscinas", nel perimetro  
della riserva naturale Monte Arcuentu e Rio Piscinas, proposta dalla L.R. n.31 del  
07.06.1989 (Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei  
monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e  
ambientale) nel perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di una zona in  
Comune di Arbus di cui al DM 27.08.1980 (G.U. n.265 del 26.09.1980) approvato ai

---

---

sensi della L. 29.06.1939, n. 1497, art. 1 – comma 3° e 4° e nell'oasi di protezione faunistica “Oasi Costa Verde”. Ricadendo nel SIC ITB040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas” ogni intervento è soggetto alle disposizioni del DPR 12.04.1996, DPR n. 120 del 12.03.2003 e del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 (Norme in materia ambientale) e alle ulteriori norme di competenza della RAS in materia ambientale, in particolare l'art.31, comma 1 – lettera A), della L.R. n.1 del 18.01.1999 così come sostituito dal comma 1 dell'art.17 della L.R. n.17 del 05.09.2000, così come integrato con l'art.20/12° comma della L.R. n.3 del 29.04.2003 e s.m.i. Il suddetto SIC ITB040031 “Monte Arcuentu e Rio Piscinas” è disciplinato dal piano di gestione approvato in ultimo con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 29.02.2008 approvato provvisoriamente con Decreto Assessorato Regionale Difesa Ambiente n.13 del 13.02.2009 solo a condizione che venga stralciato quanto attualmente riportato nel capitolo 3.5 “Valutazione Preliminare di Compatibilità Ambientale degli insediamenti turistici previsti nell'area costiera del SIC” ed in generale quanto riportato nel documento in merito alle previsioni in termini di nuovi insediamenti.

Ricade parzialmente in area di pericolosità media da frana (Hg1) del PAI.

La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10 e, nella sottozona 1, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "F" Uso zootecnico - "L" Uso insediativo e, in particolare, solo quanto elencato nella tabella di cui all'art.29 lettera A, ovvero gli usi (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De, Ea, Fa, Fb e La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

---

---

La superficie del terreno é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 3.450 m<sup>2</sup> = € **1.380,00**

\* \* \*

## **TERRENI ZONA VILLA IDINA**

\*\*\*

### **75) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 219**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 400 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

---

---

Il terreno moderatamente acclive con andamento collinare, incolto, é caratterizzato da macchia mediterranea e dalla presenza di qualche esemplare di quercia da sughero.

**(foto 68 e 69- allegato 3 Arbus).**

### ***Confini***

Il terreno confina con il mappale 306 del foglio 509 di proprietà Igea, con i mappali 45, 216 e 307 del foglio 509 di proprietà del Comune di Arbus e con i mappali 102 e 220 dello stesso foglio di proprietà Piombo Zincifera.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 219 - **Qualità:** Pascolo cespugliato – **Classe:** 1 - **Superficie:** 9.256 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,78 – **Reddito agrario:** € 1,43

Dati derivanti da: Frazionamento del 08.09.1998 n. 3443.1/1998 in atti dal 08.09.1998

Intestato: Piombo Zincifera Sarda S.p.a. con sede in Iglesias

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) **(allegato 4 - Arbus)**, il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in parte in ambito 2a e in parte in ambito 2d.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

---

---

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, "I" Uso produttivo - Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nell'ambito 2d, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appresso elencati: usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, da La a Ld.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

---

---

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 9.256 m<sup>2</sup> = € **18.512,00**

\*\*\*

### **76) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 220**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 380 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno è moderatamente acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea. È attiguo al lotto Villa Idina e disposto verso valle (**foto 70 e 71- allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 102, 219 e 221 del foglio 509 di proprietà Piombo Zincifera e con il mappale 45 del foglio 509 di proprietà del Comune di Arbus.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 220 - **Qualità:** Pascolo cespugliato – **Classe:** 1 - **Superficie:** 2.053 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1,06 – **Reddito agrario:** € 0,32

Dati derivanti da: Frazionamento del 08.09.1998 n. 3443.1/1998 in atti dal 08.09.1998

Intestato: Piombo Zincifera Sarda S.p.a. con sede in Iglesias

### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, "I" Uso produttivo - Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978

- 
- 
- ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);
  - b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 2.053 m<sup>2</sup> = **€ 4.106,00**

\*\*\*

### **77) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 221**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, che si estende fino alla quota di circa m 380 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno è moderatamente acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea ed è disposto verso valle (**foto 72 e 73- allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 102, 219, 220 e 222 del foglio 509 di proprietà Piombo Zincifera e con il mappale 45 del foglio 509 di proprietà del Comune di Arbus.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 221 - **Qualità:** Pascolo cespugliato –  
**Classe:** 1 - **Superficie:** 6.220 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 3,21 – **Reddito agrario:** € 0,96

---

---

Dati derivanti da: Frazionamento del 08.09.1998 n. 3443.1/1998 in atti dal 08.09.1998

Intestato: Piombo Zincifera Sarda S.p.a. con sede in Iglesias

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, "I" Uso produttivo - Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non

---

---

prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 6.220 m<sup>2</sup> = **€ 12.440,00**

\*\*\*

### **78) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 222**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa 380 m sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

È moderatamente acclive con andamento collinare e caratterizzato da macchia mediterranea e dalla presenza di qualche esemplare di quercia da sughero (**foto 74 - allegato 3 Arbus**) Insistono sul mappale 222 il rudere di un fabbricato che, verosimilmente, era la casa del custode della villa, appresso stimato al punto 80 (**foto 76 - allegato 3 Arbus**). Nello stesso mappale è presente un volume vicino al rudere menzionato, adibito a orinatoio (**foto 77 - allegato 3 Arbus**) non censito.

### ***Confini***

---

---

Il terreno confina con i mappali 102, 221 e 223 del foglio 509 di proprietà Piombo Zincifera e con il mappale 91 del foglio 509 corrispondente a un rudere.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 222 - **Qualità:** Pascolo cespugliato –  
**Classe:** 1 - **Superficie:** 2.855 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1,47 – **Reddito agrario:** € 0,44

Dati derivanti da: Frazionamento del 08.09.1998 n. 3443.1/1998 in atti dal 08.09.1998  
Intestato: Piombo Zincifera Sarda S.p.a. con sede in Iglesias.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha,

---

---

Hb, Hc e He, “I” Uso produttivo - Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall’art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 2.855 m<sup>2</sup> = **€ 5.710,00**

\*\*\*

### **79) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 223**

Il terreno ubicato in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 390 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

È moderatamente acclive con andamento collinare, incolto, e caratterizzato da macchia

---

---

mediterranea e dalla presenza di qualche esemplare di quercia da sughero (**foto 75 - allegato 3 Arbus**). Fa parte del complesso Villa Idina e si sviluppa verso la strada Gennamari Ingurtosu con cui confina.

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 102 e 222 del foglio 509 e con il mappale 54 del foglio 511 di proprietà di Piombo Zincifera.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 223 - **Qualità:** Pascolo cespugliato – **Classe:** 1 - **Superficie:** 3.361 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1,74 – **Reddito agrario:** € 0,52

Dati derivanti da: Frazionamento del 08.09.1998 n. 3443.1/1998 in atti dal 08.09.1998

Intestato: Piombo Zincifera Sarda S.p.a. con sede in Iglesias

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2d.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

Nell'ambito 2d, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di

---

---

Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appresso elencati: usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, da La a Ld.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, si è ritenuto attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 3.361 m<sup>2</sup> = € **6.722,00**

\*\*\*

**80) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 91 – descritto a pag.426**

---

---

L'area, corrispondente ad un rudere censito al mappale 91 (rudere n.4 Villa Idina), incluso all'interno del mappale 222 del foglio 509, è ubicata in località Pitzinurri, si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro – Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

L'area, che si trova alla quota di circa m 380 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il rudere, diroccato, è in pietra e privo di copertura (**foto 76 e 77 - allegato 3 Arbus**).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 91 - **Qualità:** ente urbano - **Superficie:** 144 m<sup>2</sup> – **NB: La superficie rilevata è 184,08 m<sup>2</sup>**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2a.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico "Villa Ginestra".

Per la sottozona 2a disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al

---

---

PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, "I" Uso produttivo - Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La. Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);  
b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);  
c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);  
d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 144 m<sup>2</sup>. Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 200,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 200,00 x 144 m<sup>2</sup> = € **28.800,00**

\*\*\*

### **81) ARBUS – Terreno censito al foglio 508 mappale 12**

Il terreno ubicato in località Casargiu, si trova a circa 14,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

---

---

Il terreno, non recintato, che si estende fino alla quota di circa m 140 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126 e poi proseguendo sulla strada provinciale 4.16, per la strada statale 126 e fino alla strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno fortemente acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea, è accessibile dalla strada che costeggia la laveria di Naracauli. (**foto 78,79 - allegato 3 Arbus**).

### *Confini*

Il terreno che ha una superficie catastale di 16.345 m<sup>2</sup>, confina con il Rio Pinareddu e con i mappali 11, 18 e 42 del foglio 508, di proprietà del Demanio dello Stato.

### *Dati catastali:*

**Catasto terreni - Foglio:** 508 – **Particella:** 12 - **Qualità:** pascolo cespugliato – **Classe:** 1 - **Superficie:** 16.345 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 8,44 – **Reddito agrario:** € 2,53

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona G4 ed in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona G4 rappresenta "Aree minerarie dismesse".

---

---

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l’attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2a.

Poichè ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell’organizzazione mineraria, è soggetta all’art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Per la sottozona 2a disciplinata dall’art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo Ga, Gb e Gd, “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He, “I” Uso produttivo - Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall’art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

---

---

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 16.345 m<sup>2</sup> = € **6.538,00**

\* \* \*

### **82) ARBUS – Terreno censito al foglio 508 mappale 11**

Il terreno ubicato in località Naracauli, si trova a circa 14 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, che si estende fino alla quota di circa m 130 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, la strada provinciale 4.16, la strada statale 126 e procedendo la strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, caratterizzato da macchia mediterranea con la presenza di rocce affioranti, è lambito dal Rio Mannu. (**foto 78,79 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 43.670 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 10, 12 e 42 del foglio 508, di proprietà del Demanio dello Stato, e con il Rio Pinareddu.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 508 – **Particella:** 11 - **Qualità:** pascolo cespugliato - **Classe:** 2 - **Superficie:** 43.670 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 11,28 – **Reddito agrario:** € 4,51

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona G4 ed in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona G4 rappresenta "Aree minerarie dismesse".

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2a e in parte in ambito 2d, le cui disposizioni sono già state dettgate ai punti precedenti .

Poichè ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

La superficie del terreno é superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è in parte a tutela integrale e in parte condizionata ai parametri

---

---

della zona E5 già menzionati.

Per la tutela integrale, gli interventi di cui dall'art. 29 delle NTA non prevedono alcuna edificazione se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 43.670 m<sup>2</sup> = € **17.468,00**

\* \* \*

### **83) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 68**

Il terreno ubicato in località Ingurtosu, si trova a circa 14 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, non recintato, che si estende fino alla quota di circa m 130 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, la strada provinciale 4.16, procedendo per la strada statale 126 e infine svoltando per la strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno fortemente acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea con la presenza di rocce affioranti; è lambito dal Rio Mannu (**foto 78,79 - allegato 3 Arbus**).

---

---

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 23.375 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 286 del foglio 509, di proprietà Igea, con i mappali 69, 71, 103 e 107 del foglio 509 di proprietà SIM e con il mappale 11 del foglio 508, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 68 - **Qualità:** Incolto produttivo - **Classe:**

U – **Superficie:** 23.375 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,41 – **Reddito agrario:** € 1,21

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti

dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona G4 ed in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona G4 rappresenta "Aree minerarie dismesse".

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Poichè ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione

---

---

mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

La sottozona 2d é disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per la sottozona.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è in parte a tutela integrale e in parte condizionata ai parametri della zona E5 già menzionati.

Per la tutela integrale, gli interventi di cui all'art. 29 delle NTA non prevedono alcuna edificazione se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall'art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

---

---

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 23.375 m<sup>2</sup> = € **9.350,00**

\* \* \*

### **84) ARBUS – Terreno censito al foglio 509 mappale 103**

Il terreno ubicato in località Riu Se Feniu, si trova a circa 14,4 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 200 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo da Arbus la strada statale 126, la strada provinciale 4.16, procedendo per la strada statale 126 e infine svoltando per la strada provinciale 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno acclive con andamento collinare, é caratterizzato da macchia mediterranea con la presenza di rocce affioranti, è lambito dal Rio Mannu (**foto 78,79 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 42.025 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 68, 69, 71 e 107 del foglio 509 di proprietà SIM e con il mappale 18 del foglio 508, di proprietà SIM.

### ***Dati catastali:***

**Catasto terreni - Foglio:** 509 – **Particella:** 103 - **Qualità:** pascolo arborato - **Classe:**

**U – Superficie:** 42.025 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 86,82 – **Reddito agrario:** € 32,56.

---

---

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.12.2012 n. 8716.1/2012 in atti dal 07.12.2012 (prot. n. CA0396541) – Trasmissione dati IGEA ai sensi del D.L. del 03.10.2006 n. 262.

Intestato: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona G4 ed in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10,

La zona G4 rappresenta "Aree minerarie dismesse".

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa gli ambiti, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta interamente ricadente in zona E5 ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Poichè ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra parzialmente anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

La sottozona 2d é disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al

---

---

PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per la sottozona.

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

La superficie del terreno é superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Fermo restando gli usi di cui all'art.29 delle NTA, i parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento ai vincoli e alle tare, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 42.025 m<sup>2</sup> = € **16.810,00**

---

---

\* \* \*

**85) ARBUS – Rudere censito al mappale 2 - descritto a pag.427**

L'area, corrispondente a un rudere censito al mappale 2, incluso all'interno del mappale 54 dello stesso foglio (di proprietà Piombo Zincifera), è ubicata in località Pitzinurri e si trova a circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

L'area, che si trova alla quota di circa m 390 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126 e proseguendo per la SP 66 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il rudere, diroccato, è realizzato in blocchi di pietra e privo di copertura, con i muri parzialmente demoliti (**foto 80 e 81 - allegato 3 Arbus**).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 511 – **Particella:** 2 - **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 90 m<sup>2</sup> - **NB:** la superficie rilevata è **144,50 m<sup>2</sup>**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), il terreno ricade in zona G4, del vigente PRG adeguato al PTP n. 10.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) ed è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno ricade in ambito 2d.

Ricade inoltre in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione

---

---

mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in aree minerarie dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene paesaggistico “Villa Ginestra”.

Nell’ambito 2d, sono consentiti esclusivamente gli interventi (art. 29 Norme di Attuazione del PRG in adeguamento al PTP n.10 - **allegato 5**) appresso elencati: usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, da La a Ld.

Detti interventi sono dettagliatamente descritti e contenuti nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

La zona, come detto, è a tutela integrale e gli interventi appena menzionati non prevedono alcuna edificazione, se non costituita da impianti funzionali alla gestione del terreno. Pertanto gli unici interventi consentiti riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente così come definito dall’art.31 della L 457 del 05.08.1978 ai commi a) interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);

b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);

c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);

d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

### **Stima del terreno**

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 90 m<sup>2</sup>. Per tutto quanto esposto, per l’immobile in questione, si ritiene attendibile un valore pari a €/m<sup>2</sup> 200,00, per cui risulta:

Valore stimato: €/m<sup>2</sup> 200,00 x 90 m<sup>2</sup> = **€ 18.000,00**

---

---

\*\*\*

**92) ARBUS – Terreno foglio 514 mappale 15**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere che insiste sul mappale 38 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, di proprietà SIM, in località Sibingia, in una zona con andamento collinare. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 350 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, percorrendo la strada provinciale 4.16, poi procedendo per la S.S.126 e infine proseguendo lungo la strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il lotto ha una posizione dominante, é incolto e caratterizzato da macchia mediterranea (**foto 82 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato dal terreno corrispondente al rudere. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Catsto Terreni - Foglio: 514 – Particella: 15 – Qualità: Area fabbricato demolito -  
Superficie: 50 m<sup>2</sup>**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica

***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle aree naturali e subnaturali del PPR e nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – "I Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI). Si trova inoltre in

---

---

prossimità del rio (PAI).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 50 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume può avvenire esclusivamente all'esterno dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 \text{ 50,00} \times \text{50 m}^2 = \text{€ 2.500,00}$$

\* \* \*

### **93) ARBUS – Terreno foglio 514 mappale 16**

Si tratta di un'area in cui insisteva un rudere, compresa all'interno del mappale 38 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, in località Sibingia (Gennamari), in una zona con andamento collinare. Dista circa 12 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno che si estende fino alla quota di circa m 380 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126 e proseguendo lungo la strada

---

---

comunale Scivu. L'accesso diretto al terreno è possibile da una traversa della stessa comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il lotto ha giacitura sub orizzontale ed è caratterizzato da facilità di accesso (**foto 83 - allegato 3 Arbus**).

***Dati catastali***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Particella:** 16 – **Qualità:** Area fabbricato demolito - **Superficie:** 1.355 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle aree naturali e subnaturali del PPR e nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle

---

---

disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – “I Uso produttivo e diversi” - “L Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso allegato 5.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI). Si trova inoltre in prossimità del rio (PAI).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

---

---

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 1.355 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume può avvenire esclusivamente all'esterno dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 1,00 \times 1.355 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.355,00}$$

\* \* \*

### **94) ARBUS – Terreno foglio 514 mappale 25 – stimato a pag.408**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere diroccato, compresa all'interno del mappale 38 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, in località Sibingia (Gennamari), in una zona con andamento collinare. Dista circa 12 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

L'area, che si estende fino alla quota di circa m 360 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la S.S. 126 e proseguendo fino alla strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il lotto ha una posizione dominante, é incolto e caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea (**foto 84 e 85 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un rudere realizzato in muratura (scisto), privo di copertura (a doppia falda).

Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Particella:** 25 – **Qualità:** da accertare - **Superficie:** 175 m<sup>2</sup>

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle aree seminaturali del PPR, nelle aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree minerarie dismesse del PPR, nel perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico - "I" Uso produttivo e diversi" - "L

---

---

Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea, Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### ***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 175 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume può avvenire esclusivamente all'esterno dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

€/m<sup>2</sup> 50,00 x 175 m<sup>2</sup> = € **8.750,00**

**NB: quest'area è inserita nella stima del complesso Gennamari Tutela 3.**

---

---

\* \* \*

**95) ARBUS – Terreno foglio 514 mappale 26**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere privo di copertura, incluso nel mappale 38 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, in località Sibingia (Gennamari), in una zona con andamento collinare. Dista circa 12,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

L'area, che si estende fino alla quota di circa m 350 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la S.S. 126 e procedendo fino alla strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 - Arbus**).

Il terreno é caratterizzato da macchia mediterranea (**foto 86 e 87 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere in pietra (scisto), privo di copertura (a doppia falda). Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Particella:** 26 – **Qualità:** Area fabbricato demolito -

**Superficie:** 95 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: SOCIETÀ ITALIANA MINIERE S.p.A. (SIM).

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

---

---

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – “I Uso produttivo e diversi” - “L Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

---

---

### *Stima del terreno*

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato di superficie pari a 95 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume crollato può avvenire esclusivamente all'esterno dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 50,00 \times 95 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.750,00$$

\* \* \*

### **98) ARBUS - Terreno foglio 514 mappale 39**

Il terreno, ubicato in località Gennamari, si trova a circa 10,7 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno, che si estende fino alla quota di circa m 430 sul livello del mare, è raggiungibile percorrendo la SS 126 e poi proseguendo fino alla strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**). Vi insiste parte del rudere n.20 stimato in Gennamari Tutela 3. Ha una giacitura piana ed è caratterizzato dalla facilità di accesso (**foto 90 e 91 - allegato 3 Arbus**).

### ***Confini***

Il terreno confina con i mappali 40 e 65 del foglio 512, anch'essi oggetto di stima, di proprietà Igea.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Particella:** 39 – **Qualità:** incolto sterile – **Superficie:** 4.625 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.P.A.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle aree seminaturali del PPR, nelle aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, nel perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico - "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib

---

---

e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

La superficie del terreno é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 1,80, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 1,80 \times 4.625 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{8.325,00}$$

\*\*\*

### **99) - 100) ARBUS – Rudere foglio 514 mappale 40**

Il terreno, distinto nelle due porzioni 40AA e 40AB, è ubicato in località Gennamari e si trova a circa 11 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

Il terreno si trova alla quota di circa 430 m sul livello del mare ed è raggiungibile da

---

---

Arbus percorrendo la SS 126 e poi procedendo fino alla strada comunale Scivu (Ortofoto – allegato 2 Arbus). Ha giacitura piana ed è caratterizzato da facilità d'accesso e dalla presenza di macchia mediterranea (foto 92 - allegato 3 Arbus). Vi insiste parte del rudere n.20 stimato in Gennamari Tutela 3.

### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 40AA di superficie 5.379 m<sup>2</sup> e 40AB di superficie 30.521 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con il mappale 65 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, con i mappali 37 e 38 del foglio 514, anch'essi oggetto di stima, di proprietà SIM, con il mappale 39 del foglio 514, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, con il mappale 21 del foglio 514, di proprietà A. Lecca e con il mappale 41 del foglio 514, di proprietà Pilutzu.

La porzione 40AB confina anche con il mappale 37 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea e con il mappale 22 del foglio 514, di proprietà A. Lecca.

### ***Dati catastali:***

**Catasto terreni - Foglio: 514 – Particella: 40**

Porz. : AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.379 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,56 – Reddito agrario: € 2,78

Porz. : AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 30.521 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 63,05 – Reddito agrario: € 23,64

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n.8207.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (protocollo n.CA0557523) -Trasmissione dati IGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n.262

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti

---

---

dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: - Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Poiché la zona rientra nelle aree seminaturali del PPR, nelle aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, nel perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria, è soggetta all'art. 58 delle NTA del PPR. Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici. Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nella sottozona 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico - "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nella sottozona 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd),

---

---

Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

La superficie della porzione 40AA é inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali, invece la superficie della porzione 40AB é superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento alla facilità di accesso e alla giacitura piana, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 40AA: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 5.379 m<sup>2</sup> = € **10.758,00**

Valore stimato porzione 40AB: €/m<sup>2</sup> 2,00 x 30.521 m<sup>2</sup> = € **61.042,00**

\*\*\*

**101) ARBUS – Terreno con rudere foglio 512 mappale 40**

---

---

Si tratta di un'area corrispondente a un rudere (n.7 Gennamari), inclusa all'interno del mappale 66 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, ubicata in località Gennamari. Dista circa 9,5 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante da Cagliari circa 76 km.

L'area, che si trova alla quota di oltre m 470 sul livello del mare, è raggiungibile da Arbus percorrendo la SS 126, poi procedendo sulla SP 4.16 e proseguendo nuovamente sulla S.S. 126 (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il rudere, accessibile dalla strada, è realizzato in pietra, privo di copertura e parzialmente intonacato (**foto 93 e 94 - allegato 3 Arbus**).

Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Particella:** 40 – **Qualità:** da accertare - **Superficie:** 65 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati:

- Borgia Antonio, nato a Guspini il 03.02.1972;
- Borgia Maria, nata a Arbus il 22.10.1968;
- Borgia Maria Laura, nata a San Gavino Monreale il 22.09.1975;
- Borgia Paolo, nato a Arbus il 19.07.1979;
- Podda Efisia, nata a Fluminimaggiore il 03.08.1950

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.12.2007 n. 2457.1/2015 in atti dal 20.02.2015 (prot. n. CA0036791) - Rogante: Podda - Sede: Arbus - Registrazione: UU - Sede: Sanluri - Volume: 9990 - n. 105 del 17.12.2009 - Successione di Borgia Giulio.

---

---

## **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5, del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, l'area ricade precisamente in zona E1 - ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Rientra nelle aree Hg2 a pericolosità media da frana (PAI).

Nella zona E1 – ambito 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo – (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

## **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG

---

---

comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

La stima riguarda la volumetria corrispondente alla superficie del manufatto rilevato in loco ed è riportata nella sezione dedicata ai fabbricati a pag.373,374 e corrispondente a quanto segue: .

€/m<sup>2</sup> 50 x 22 m<sup>2</sup> = € **1.100,00**.

**NB: quest'area è inserita nella stima del complesso Gennamari – rudere n.7.**

\* \* \*

### **104) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 43**

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere crollato che insiste sul mappale 65 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, in località Gennamari, in una zona con andamento collinare. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno che si estende oltre alla quota di m 450 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, percorrendo la SP 4.16, poi procedendo per la S.S.126 e infine proseguendo fino alla strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno, accatastato con rudere, é lungo strada a monte, caratterizzato da macchia

---

---

mediterranea bassa e presenta terreni riportati con dislivelli tra i riporti (**foto 95 e 96 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere completamente crollato. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni – Foglio:** 512 – **Particella:** 43 – **Qualità:** Area fabbricato demolito - **Superficie:** 230 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati:

- Borgia Antonio, nato a Guspini il 03.02.1972;
- Borgia Maria, nata a Arbus il 22.10.1968;
- Borgia Maria Laura, nata a San Gavino Monreale il 22.09.1975;
- Borgia Paolo, nato a Arbus il 19.07.1979;
- Podda Efisia, nata a Fluminimaggiore il 03.08.1950

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.12.2007 n. 2457.1/2015 in atti dal 20.02.2015 (prot. n. CA0036791) - Rogante: Podda - Sede: Arbus - Registrazione: UU - Sede: Sanluri - Volume: 9990 - n. 105 del 17.12.2009 - Successione di Borgia Giulio.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade parte in zona E1 e parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, l'area ricade esclusivamente nella zona E5 in ambito 2d (aree già antropizzate e

---

---

compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l’attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”. Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna e in aree dell’organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nell’ambito 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – “I Uso produttivo e diversi” - “L Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nell’ambito 2d, dettagliati nella tabella di cui all’art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all’elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

---

---

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

***Stima del terreno***

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato crollato di superficie pari a 231 m<sup>2</sup>.

Per tutto quanto esposto, per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 \text{ 50,00} \times 231 \text{ m}^2 = \text{€ 11.550,00}$$

**NB: quest'area è inserita nella stima del complesso Gennamari Tutela 3.**

\* \* \*

***105) ARBUS – Terreno foglio 512 mappale 44***

Si tratta di un'area corrispondente ad un rudere crollato che insiste sul mappale 65 del foglio 512, anch'esso oggetto di stima, di proprietà Igea, in località Gennamari, in una zona con andamento collinare. Dista circa 10 km dal centro di Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, distante dal capoluogo circa 76 km.

Il terreno che si estende alla quota di circa m 410 sul livello del mare, è raggiungibile immettendosi da Arbus nella S.S. 126, percorrendo la SP 4.16, poi procedendo per la S.S.126 e infine proseguendo lungo la strada comunale Scivu (**Ortofoto – allegato 2 Arbus**).

Il terreno é lungo strada a monte, caratterizzato da macchia mediterranea bassa e presenta terreni riportati con dislivelli tra i riporti (**foto 97 - allegato 3 Arbus**).

L'immobile oggetto di stima, in particolare è rappresentato da un rudere completamente crollato. Si stima quindi la sua superficie corrispondente che, per lo strumento urbanistico vigente, può essere riproposta.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 512 – Particella: 44 – Qualità: Area fabbricato**

---

---

demolito - **Superficie:** 470 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati:

- Borgia Antonio, nato a Guspini il 03.02.1972;
- Borgia Maria, nata a Arbus il 22.10.1968;
- Borgia Maria Laura, nata a San Gavino Monreale il 22.09.1975;
- Borgia Paolo, nato a Arbus il 19.07.1979;
- Podda Efisia, nata a Fluminimaggiore il 03.08.1950

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.12.2007 n. 2457.1/2015 in atti dal 20.02.2015 (prot. n. CA0036791) - Rogante: Podda - Sede: Arbus - Registrazione: UU - Sede: Sanluri - Volume: 9990 - n. 105 del 17.12.2009 - Successione di Borgia Giulio.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Arbus**), l'area ricade parte in zona E1 e parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, l'area ricade esclusivamente nella zona E5 in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale". Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna e in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR).

Rientra anche nel perimetro dei 150 m dai corsi d'acqua non iscritti negli elenchi

---

---

previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici.

Detta fascia è di rispetto, ovvero inedificabile.

Rientra nelle aree Hg1 a pericolosità moderata da frana (PAI).

Nell'ambito 2d sono consentiti i soli interventi appartenenti ai seguenti ambiti:

"A" Uso di area protetta - "C" Uso silvo-forestale - "D" Uso tecnologico - "E" Uso agricolo - "G" Uso estrattivo - "H" Uso turistico – "I" Uso produttivo e diversi" - "L" Uso insediativo.

In particolare, gli usi consentiti nell'ambito 2d, dettagliati nella tabella di cui all'art.29 lettera A sono i seguenti: (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, D (da Da a De), Ea,Eb, Ec e Ed, F (da Fa a Ff), G (da Ga a Gd), Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, Ia, Ib e La.

Tutti gli interventi compresi in questi ambiti sono limitati all'elenco dettagliatamente descritto e contenuto nello stesso **allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

### **Stima del terreno**

La stima riguarda quindi la volumetria corrispondente al fabbricato crollato di

---

---

superficie pari a 470 m<sup>2</sup>. La ricostruzione del volume crollato può avvenire esclusivamente all'esterno dei 150 m dal fiume.

Per tutto quanto esposto per l'immobile in questione, si ritiene attendibile il valore di:

$$\text{€/m}^2 2,00 \times 470 \text{ m}^2 = \text{€ } 940,00$$

\*\*\*

## 6.2 Terreni in Comune di Buggerru

| TERRENI IN COMUNE DI BUGGERRU |      |      |         |                              |            |
|-------------------------------|------|------|---------|------------------------------|------------|
| N                             | Fog. | Mapp | Ex Mapp | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Località   |
| 1                             | 207  | 155  | 48a     | 17.300                       | San Nicolò |

### 1) **BUGGERRU - Terreno censito al foglio 207 mappale 155 (ex 48a)**

Il terreno è ubicato in località San Nicolò, a circa 2,5 km dal centro di Buggerru, Comune che dista circa 92 km da Cagliari, dalla quale è raggiungibile percorrendo la SS 130, poi procedendo sulla SS 126 e infine per la SP 83.

Il terreno ricade in zona costiera, a ridosso dell'arenile. Attualmente è in parte asfaltato e impiegato probabilmente come parcheggio comunale, e in parte comprende lo spiazzo del ristorante S.Nicolò (mappale 158) che è intercluso nel mappale in oggetto. La parte antistante il ristorante è delimitata da bastioni pietra e parzialmente pavimentata in trachite (**foto da 1 a 10 – allegato 3 Buggerru**).

È facilmente raggiungibile dal centro di Buggerru percorrendo la strada provinciale 83.

(**Ortofoto – allegato 2 - Buggerru**).

### **Confini**

Confina con i terreni censiti al foglio 207 e rappresentati rispettivamente dai mappali 1 e 47 di proprietà del Demanio dello Stato, 65 di proprietà IGEA, 156 di proprietà Loi

---

---

Giovanni, 224 e 339 di proprietà Piombo Zincifera Sarda S.p.a., dal mappale 226 (nessuna corrispondenza), 343 di proprietà di un Ente urbano e dal mappale 228 di proprietà di Bonifiche Sarde S.p.a..

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 8 – **Particella:** 155 – **Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 17.300 m<sup>2</sup> –

**Reddito dominicale:** € 4,47 – **Reddito agrario:** € 2,68

Dati derivanti da: Variazione territoriale n. 1/2014 del 15.01.1960 in atti dal 18.12.2014 (L.R. n. 2 – proveniente dal Comune D639 (Fluminimaggiore) – trasferito al Comune B250 (Buggerru)

Annotazioni: SR 17350 come da nota CO.GI.20.DEM/1999 - proviene per variazione territoriale dal foglio 207 del Comune di Fluminimaggiore

Situazione degli intestati al 18.12.2014: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.a. (IGEA), con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Variazione territoriale n. 1/2014 del 15.01.1960 in atti dal 18.12.2014 – Registrazione: L.R. n. 2 – proveniente dal Comune D639 (Fluminimaggiore) – trasferito al Comune B250 (Buggerru).

N.B.: gli estremi catastali sono contrastanti.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Buggerru (**allegato 4 - Buggerru**), secondo il vigente PUC approvato definitivamente nel 2001, il terreno ricade in zona H (di salvaguardia), parte nella sub-zona H1.3, in minima parte nella sub-zona H1.1 e, in minima parte, nella sub-zona H1.2, disciplinato dall'art.20 delle Norme di Attuazione (**allegato 5 - Buggerru**).

Lo stesso terreno, secondo il PUC in adeguamento al PPR, adottato con Deliberazione

---

---

del Consiglio Comunale n. nel 2011, ricade in parte in zona H, subzona H2.1 e, in parte in zona S3.

Il terreno ricade nella zona fascia costiera, bene paesaggistico, secondo il vigente Piano Paesaggistico Regionale, disciplinato dagli articoli 12, 13, 14 e 15.

Sinteticamente, sono sottoposti a tutela integrale e, in particolare (punto 2 – art.12):

*In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare (...omissis)*

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione o di riqualificazione, *nel mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.*

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 4,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 4,00 \times 17.300 \text{ m}^2 = \text{€ } 69.200,00$$

\*\*\*

### **6.3 Terreni in Comune di Carloforte**

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>TERRENI IN COMUNE DI CARLOFORTE</b> |
|----------------------------------------|

| N | Fog. | Mapp | Sup. (m <sup>2</sup> ) | Località          | Qualità e Classe      |
|---|------|------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | 24   | 100  | 8.850                  | Canale del Bacciu | Incolto Produttivo    |
| 2 | 24   | 267  | 3.615                  | Canale del Bacciu | Pascolo Cespugliato 3 |
| 3 | 24   | 273  | 1.415                  | Canale del Bacciu | Vigneto 3             |
| 4 | 31   | 84   | 1.620                  | Macchione         | Seminativo 4          |
| 5 | 31   | 146  | 3.995                  | Macchione         | Seminativo 2          |
| 6 | 31   | 387  | 680                    | Macchione         | Seminativo 2          |
| 7 | 31   | 145  | 1.390                  | Macchione         | Seminativo 2          |
| 8 | 31   | 528  | 7.960                  | Macchione         | Pascolo Cespugliato 2 |

Lo strumento urbanistico del Comune di Carloforte è il Piano di Fabbricazione adeguato al D.P.R.G. 1.08.1977 approvato con Decreto di Nulla Osta dell'Assessorato Enti Locali Finanze e Urbanistica n.886/U del 03.08.1979, pubblicato sul B.U.R.A.S. il 01.10.1979. Il dettaglio delle Norme di Attuazione di detto piano di Fabbricazione sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4**).

**1) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 24 mappale 100**

Il terreno è ubicato in località Canale del Bacciu, a circa 3,7 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno piuttosto esteso (8.850 m<sup>2</sup>) che si trova alla quota di circa 100 m sul livello del mare, (**foto 1 e 2 - allegato 3 Carloforte**) non recintato, è in parte acclive con pendenza verso valle e in parte piano. Panoramico, caratterizzato da fitta macchia mediterranea, è accessibile da una strada sterrata particolarmente dissestata. Si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

---

---

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 92 di proprietà Sorvillo Eugenio, 120 e 555 di proprietà Granara Antonio e Granara Sebastiano, 245 di proprietà del Comune di Carloforte e dal mappale 366 (nessuna corrispondenza) e con il terreno censito al foglio 25 mappale 373 di proprietà di Alimonda Giorgio.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 24 – **Particella:** 100 – **Qualità:** Incolto produttivo - **classe:** U – **Superficie:** 8.850 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,46 – **Reddito agrario:** € 0,46

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 - Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti. Dall'esame del Piano di Gestione del SIC Isola di San Pietro - ITB040027 detto mappale risulta compreso nella zona Vns\_4 – *Valorizzazione, tutela e fruizione delle risorse storico-culturali: l'abitare rurale tradizionale*, nell'ambito degli interventi non strutturali di valorizzazione e sviluppo.

---

---

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

a) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

b) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

c) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$I_{ff}$ :  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- 
- 
- $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$
  - La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4**).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 6,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 6,00} \times 8.850 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{53.100,00}$$

\*\*\*

### **2) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 24 mappale 267**

Il terreno è ubicato in località Canale del Bacciu, a circa 4 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che si trova a una quota inferiore a 100 m sul livello del mare, (**foto 3 e 4 - allegato 3 Carloforte**) non recintato, è acclive e montagnoso, caratterizzato dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. È accessibile da una strada sterrata e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 155, 342, 343 e 359 di proprietà di Scotto Salvatorina, 163 di proprietà di Corti Gabriella e 168 di proprietà Verdelandia s.r.l.

### ***Dati catastali:***

### **Catasto Terreni**

---

---

**Foglio:** 24 – **Particella:** 267 – **Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 3 – **Superficie:** 3.615 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,56 – **Reddito agrario:** € 0,37

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare).

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti, come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- I<sub>ff</sub>: 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di m<sup>2</sup> 70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della

---

---

superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

d) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti

prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

e) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

f) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$I_{ff}$ :  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4 – Carloforte**).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 3.615 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{18.075,00}$$

\*\*\*

---

---

### 3) **CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 24 mappale 273**

Il terreno è ubicato in località Canale del Bacciu, a circa 4 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che ha un'ubicazione e una morfologia un po' sacrificata, si trova a una quota inferiore a 100 m sul livello del mare, (**foto 3 e 4 - allegato 3 Carloforte**) non recintato, è acclive e montagnoso ed è caratterizzato dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. È accessibile da una strada sterrata e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

#### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 158 di proprietà di Boccone Addolorata, Ennas Giuseppe e Ennas Maria Rita, 168 di proprietà Verdelandia s.r.l., 270, 342, 359 di proprietà Scotto Salvatorina.

#### ***Dati catastali:***

##### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 24 – **Particella:** 273 – **Qualità:** vigneto - **classe:** 3 – **Superficie:** 1.415 m<sup>2</sup> –

**Reddito dominicale:** € 2,92 – **Reddito agrario:** € 2,56

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

#### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

g) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

h) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni

---

---

di ponti, ripetitori e simili

-  $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

i) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$I_{ff}$ :  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

-  $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$

- La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica  
**(allegato 4 – Carloforte)**

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 1.415 \text{ m}^2 = \text{€ } 7.075,00$$

\*\*\*

#### **4) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 31 mappale 84**

Il terreno è ubicato in località Macchione, a circa 2,5 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che ha una giacitura piana suborizzontale è ubicato in un avvallamento, a circa 20 m sul livello del mare (**foto 5 - allegato 3 Carloforte**). Non recintato, attualmente incolto, è caratterizzato da vegetazione spontanea. È facilmente accessibile dalla strada asfaltata e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

---

---

### ***Confini***

Confina con un canale e con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 83 e 524 di proprietà di Verdelandia s.r.l, 146 e 387 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 31 – **Particella:** 84 – **Qualità:** Seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 1.620 m<sup>2</sup> –

**Reddito dominicale:** € 1,42 – **Reddito agrario:** € 0,67

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 - Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere

---

---

dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

j) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

k) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

l) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$$I_{ff}: 0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica **(allegato 4 – Carloforte)**.

---

---

## **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,50 \times 1.620 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{8.910,00}$$

\*\*\*

### **5) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 31 mappale 146**

Il terreno è ubicato in località Macchione, a circa 2,5 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che ha una giacitura debolmente inclinata è ubicato in un avvallamento, a circa 20 m sul livello del mare (**foto 6 e 7 - allegato 3 Carloforte**). Non recintato, attualmente incolto, è caratterizzato dalla presenza degli scarti di lavorazione dell'attività mineraria. È facilmente accessibile dalla strada asfaltata con cui confina e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

### ***Confini***

Confina con un canale e con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 84 e 387 di proprietà IGEA, dai mappali 216, 388, 404 e 524 di proprietà Verdelandia s.r.l.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 31 – **Particella:** 146 – **Qualità:** Seminativo - **classe:** 2 – **Superficie:** 3.995 m<sup>2</sup>  
– **Reddito dominicale:** € 6,19 – **Reddito agrario:** € 5,16

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

---

---

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti  
dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano  
– Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte  
(**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le  
costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al  
settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti  
come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del  
SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.  
26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere  
dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non  
siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle  
seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della  
superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

- m) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti

---

---

prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

n) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

o) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$I_{ff}$ :  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4 – Carloforte**).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,50 \times 3.995 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{21.972,50}$$

\*\*\*

### **6) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 31 mappale 387**

Il terreno è ubicato in località Macchione, a circa 2,5 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per

---

---

Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che ha una giacitura debolmente inclinata è ubicato in un avvallamento, a circa 20 m sul livello del mare (**foto 6 - allegato 3 Carloforte**). Non recintato, attualmente incolto, è caratterizzato dalla presenza degli scarti di lavorazione dell'attività mineraria. È facilmente accessibile dalla strada asfaltata dalla quale è separato dal mappale 146 (oggetto della presente consulenza) e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

### ***Confini***

Confina con un canale e con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 84 e 146 di proprietà di IGEA.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 31 – **Particella:** 387 – **Qualità:** Seminativo - **classe:** 2 – **Superficie:** 680 m<sup>2</sup> –

**Reddito dominicale:** € 1,05 – **Reddito agrario:** € 0,88

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al

---

---

settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

p) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

q) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

r) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

---

---

$I_{ff}$ : 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ : 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- La superficie coperta non può essere superiore a 25 m<sup>2</sup>

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4 – Carloforte**).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,50 \times 680 \text{ m}^2 = \text{€ } 3.740,00$$

\*\*\*

### **7) CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 31 mappale 145**

Il terreno è ubicato in località Macchione, a circa 2,5 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

L'immobile che è rappresentato da una striscia di terreno attigua al mappale 528 (oggetto della presente consulenza), ha giacitura piana ed è ubicato in un avvallamento, a circa 15 m sul livello del mare (**foto 8 - allegato 3 Carloforte**). Non è recintato e attualmente è incolto. È facilmente accessibile dalla strada asfaltata e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

### ***Confini***

Confina con un canale e con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati

---

---

rispettivamente dai mappali 528 di proprietà IGEA S.p.a., 215 di proprietà Verdelandia s.r.l. e dal mappale 214 (nessuna corrispondenza).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 31 – **Particella:** 145 – **Qualità:** Seminativo - **classe:** 2 – **Superficie:** 1.390 m<sup>2</sup>

– **Reddito dominicale:** € 2,15 – **Reddito agrario:** € 1,79

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle

---

---

seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

s) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

t) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ :  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

u) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$I_{ff}$ :  $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ :  $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- La superficie coperta non può essere superiore a  $25 \text{ m}^2$

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 4 – Carloforte**).

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle

---

---

agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,50 \times 1.390 \text{ m}^2 = \text{€ } 7.645,00$$

\*\*\*

8) **CARLOFORTE - Terreno censito al foglio 31 mappale 528**

Il terreno è ubicato in località Macchione, a circa 2,5 km dal centro di Carloforte, isola a sud ovest della Sardegna con la quale è collegata da traghetti con tratte da e per Porto Vesme (10 km) e da e per Calasetta (6 km).

Il terreno che ha un andamento collinare è ubicato in un avvallamento, a circa 15 m sul livello del mare (**foto 8 e 9 - allegato 3 Carloforte**). Non recintato, attualmente incolto, è facilmente accessibile dalla strada asfaltata e si raggiunge dal centro percorrendo il Viale Osservatorio Astronomico e procedendo in località Segni (**Ortofoto – allegato 2 Carloforte**).

***Confini***

Confina con un canale e con i terreni censiti al foglio 24 e rappresentati rispettivamente dai mappali 81 e 1331 di proprietà di Sartirana Simona, 144, 212, 213, 214, 215 di proprietà di Verdelandia s.r.l., 145 di proprietà di IGEA.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 31 – **Particella:** 528 – **Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 2 – **Superficie:** 7.960 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,06 – **Reddito agrario:** € 1,23

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati al 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti

---

---

dal 10.04.2000 – Repertorio n. 55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano  
– Registrazione: compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Carloforte (**allegato 4 – Carloforte**), il terreno ricade in zona E agricola, in cui sono permesse le costruzioni a servizio del fondo agricolo, le attrezzature, gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e della valorizzazione dei loro prodotti, come si evince dal piano di gestione, Tav 11.1 Interventi di gestione (**allegato 5**) del SIC Isola di S. Pietro.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

L'edificazione sul fondo non frazionata di recente, la cui integrità deve essere dimostrata con estratto catastale e atto pubblico, in cui gli eventuali frazionamenti non siano eseguiti successivamente alla data del 28.12.1984, è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_{ff}$ :  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie massima coperta per l'abitazione è di  $\text{m}^2$  70.
- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 30% della superficie coperta dell'abitazione.

Sono consentite:

v) Piccole locande e luoghi di ristoro a conduzione familiare, con le seguenti prescrizioni:

- $I_{ff}$ :  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (...omissis)
- La superficie coperta non può essere superiore a  $360 \text{ m}^2$

- Sono consentite logge, porticati e tettoie nella misura massima del 25 % della superficie coperta.

w) Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti, ripetitori e simili

- $I_{ff}$ : 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

x) Edifici, attrezzature e impianti connessi al setto della pesca.

$$I_{ff}: 0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Per opere connesse ad attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, depositi, cantine, silos, capannoni ecc., valgono i seguenti standard

- $I_{ff}$ : 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- La superficie coperta non può essere superiore a 25 m<sup>2</sup>

Ulteriori condizioni e limiti sono contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4 – Carloforte).

### Stima del terreno

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,50 \times 7.960 \text{ m}^2 = \text{€ } 43.780,00$$

\*\*\*

### 6.4 Terreni in Comune di Gonnese

| TERRENI IN COMUNE DI GONNESA |      |      |         |     |                     |             |                       |
|------------------------------|------|------|---------|-----|---------------------|-------------|-----------------------|
| N                            | Fog. | Mapp | Ex Mapp | Sub | Sup. m <sup>2</sup> | Località    | Qualità e Classe      |
| 1                            | 8    | 31   |         |     | 7.895               | Rio Peddis  | Pascolo Cespugliato 3 |
| 2                            | 1    | 156  | 12      |     | 200.946             | Fontanamare | Pascolo Cespugliato 3 |

|   |   |      |     |  |        |              |                |
|---|---|------|-----|--|--------|--------------|----------------|
| 3 | 1 | 34   |     |  | 3.790  | Fontanamare  | Orto Irriguo 2 |
| 4 | 5 | 1682 | 814 |  | 8.667  | Su Fundali   | Seminativo 4   |
| 5 | 5 | 1683 | 814 |  | 540    | Su Fundali   | Seminativo 4   |
| 6 | 5 | 1684 | 814 |  | 12.293 | Su Fundali   | Seminativo 4   |
| 7 | 5 | 244  |     |  | 270    | San Giovanni | F.R.           |

\*\*\*

**1) GONNESA - Terreno censito al foglio 8 mappale 31**

Il terreno è ubicato in località Rio Peddis, a circa 1,8 km da Gonnese, centro urbano nella provincia di Carbonia Iglesias, collegato con Cagliari, e da cui dista circa 65 km, dalla SS 130 e dalla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

Il terreno, recintato solo in parte, si sviluppa lungo il rio e, verso monte, raggiunge la quota di 60 m sul livello del mare. L'accesso è consentito da un cancello in altra proprietà.

È raggiungibile da una traversa della strada statale 126 con cui confina e da cui ha accesso. Il terreno è caratterizzato da macchia mediterranea verso monte e, lungo il canale, da un canneto (**foto 1 e 2 – allegato 3 Gonnese**).

**Confini**

Il terreno che ha una superficie catastale di 7.895 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 28 del foglio 8 di proprietà Lenzu Olga, con il mappale 32 del foglio 8 di proprietà Loru Angelina, con il mappale 34 del foglio 8 di proprietà Lai Pietrina, con il mappale 320 del foglio 8 di proprietà Loru Giuseppa e con il mappale 321 del foglio 8 di proprietà Loru Carmela, Loru Giovanna, Loru Giuseppe e Luvarà Caterina.

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio: 8 – Particella: 31**

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 3 – **Superficie:** 7.895 m<sup>2</sup> – **Reddito**

---

---

**dominicale:** € 1,63 – **Reddito agrario:** € 0,41

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
(Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n.19017.1/1998 in atti dal  
10.04.2000 – Repertorio n.55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano –  
Registrazione: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese  
(**allegato 4 - Gonnese**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona E3 sia del  
vigente PUC (2005), sia del nuovo PUC in adeguamento al PPR (2013). Come meglio  
specificato in seguito, il nuovo PUC, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera  
C.C. n. 6 del 04.02.2013, è attualmente in esame alla R.A.S.. Sussiste inoltre la fascia  
di inedificabilità assoluta lungo il Rio Peddis. I vincoli sono rappresentati  
dall'appartenenza al Parco Geominerario e al PAI, zona Hg1 ovvero a pericolosità  
moderata.

La zona E3 rappresenta aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e  
specializzata; la zona E5 rappresenta aree marginali per attività agricola nelle quali  
viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del nuovo PUC (2013), artt. 21 - 23  
(**allegato 5**), nella sottozona E3 sono state ricomprese le aree destinate alla  
coltivazione della vite, frutteti, orti e altre piccole superfici spesso inferiori all'ettaro;

Nella sottozona E5 Tali aree sono rappresentate dalle superfici agricole che non  
vengono coltivate, pascoli, aree ricoperte da formazioni boschive e a macchia  
mediterranea, terreni con presenza di rocciosità affiorante, ecc.

---

---

In entrambe le sottozone E3 e E5, oltre alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione riguardanti gli usi specifici, sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, 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.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Con riferimento agli art. 21 e 23 **delle NTA del PUC (2013)**,

nella sottozona **E3**, gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

Superficie minima del fondo: 1,00 ha

- 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera a del precedente comma
- 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lett. c del precedente comma;
- fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture di cui alla lett. d del precedente comma.

Nella sottozona **E5** valgono invece i seguenti parametri massimi:

Superficie minima del fondo: 10,00 ha

- 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera a del precedente comma
- 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lett. c del precedente comma;

---

---

— fino a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le strutture di cui alla lett. d del precedente comma.

Con riferimento invece **alle NTA del vigente PUC (2005)**, per la zona **E3** (art. 21)

valgono i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo per la residenza connessa e non connessa con l'attività agricola  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale, magazzini, capannoni e rimesse  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- l'estensione del lotto agricolo, anche se a fini residenziali, non può essere inferiore a 0.5 Ha.

Destinazioni previste:

- fabbricati e impianti connessi alla destinazione agricola del fondo
- residenze

Per la zona **E5** (PUC 2005), valgono invece i seguenti parametri:

indice fondiario massimo per la residenza agricola  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- indice fondiario massimo per strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

Destinazioni previste:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti ed in genere del disagio sociale;
- fabbricati per agriturismo.

**Stima del terreno**

---

---

Per quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo cespugliato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,20, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,20 \times 7.895 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.579,00}$$

\*\*\*

## **2) GONNESA - Terreno censito al foglio 1 mappale 156 (ex 12)**

Il terreno è ubicato in località Fontanamare, a circa 4,5 km da Gonnese, centro urbano nella provincia di Carbonia Iglesias, collegato con Cagliari, da cui dista circa 65 km, dalla SS 130 e dalla SS 126.

Il terreno, non recintato, si estende interamente a monte della strada provinciale 83 con cui confina e da cui ha accesso. Dista 100 m dal mare ed è raggiungibile da Gonnese percorrendo la stessa SP 83 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

Raggiunge la quota di circa 140 m sul livello del mare, è fortemente acclive ed è caratterizzato da macchia mediterranea e dalla presenza di rocce affioranti. Da questo mappale è stato ritagliato e escluso il condotto dell'ex fonderia mineraria di Fontanamare corrispondente ad una superficie di 730 m<sup>2</sup> (**foto 3 e 4 – allegato 3 Gonnese**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 201.676 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 11 e 58 del foglio 1 di proprietà Corda (vari), Frau (vari), Mattana (vari), Oggiano (vari), Peddis (vari) e Pinna (vari), con il mappale 24 del foglio 1, con il mappale 25 del foglio 1 di proprietà Chessa (vari), con il mappale 36 del foglio 1 di proprietà E.T.F.A.S., con il mappale 59 del foglio 1 di proprietà S.I.M. S.p.a., con il mappale 82 del foglio 1 di proprietà Pinna (vari), con il mappale 80 del foglio 1 di proprietà Onnis Sandro, con il mappale 77 del foglio 1 di proprietà Ente Urbano, con il mappale 187

---

---

del foglio 1 di proprietà Corte Accessorio Comune ad E.U. e con il mappale 126 del foglio 1 (nessuna corrispondenza).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 1 – Particella: 156**

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 3 – **Superficie:** 201.676 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 41,66 – **Reddito agrario:** € 10,42

Dati derivanti da: Frazionamento del 27.11.2006 n. 330501.1/2006 in atti dal 27.11.2006 (protocollo n. CA0330501)

Situazione degli intestati dal 27.11.2006: Società Italiana Miniere S.p.A. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Frazionamento del 27.11.2006 n. 330501.1/2006 in atti dal 27.11.2006 (protocollo n. CA0330501)

Per questo terreno non è stato possibile reperire la mappa catastale presso l'Agenzia del Territorio in quanto la particella risulta non inquadrabile nel formato richiesto.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese (**allegato 4 - Gonnese**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona H, sia del vigente PUC (2005), sia del nuovo PUC in adeguamento al PPR (2013). Sussiste la fascia di inedificabilità assoluta lungo il Rio Peddis. I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario, alla Fascia Costiera e al PAI, zona Hg1 - Hg2 ovvero rispettivamente a pericolosità di frana moderata e a pericolosità media, e al SIC. Sussiste anche il vincolo idrogeologico.

L'area è anche inclusa nel Perimetro Tutela integrale e tutela condizionata Bene Paesaggistico Ciminiera della Fonderia di Fontanamare, anche se la porzione di terreno

---

---

sede della ciminiera è stata esclusa dalla stima del terreno, come meglio rappresentato nella cartografia allegata.

La zona E5 rappresenta aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC, art. 23 (**allegato 5**), nella sottozona E5, tali aree sono rappresentate dalle superfici agricole che non vengono coltivate, pascoli, aree ricoperte da formazioni boschive e a macchia mediterranea, terreni con presenza di rocciosità affiorante, ecc.

La zona H1 (art. 28 delle NTA) è di tutela integrale e rappresenta aree che rivestono particolare valore di conservazione paesistico-ambientale e storico-archeologico, tali da prevedere una protezione integrale, ovvero dalle aree nelle quali è preminente l'interesse pubblico per la destinazione a parco urbano e territoriale, ed infine dalle aree che, in forza di leggi statali o regionali, prevedono fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture di rete o puntuali.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dall'art. 23 delle NTA del **PUC in adeguamento al PPR (2013)**, nella sottozona **E5** valgono invece i seguenti parametri massimi:

Superficie minima del fondo: 10,00 ha

— 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera a del precedente comma

— 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

— 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lett. c del precedente comma;

— fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture di cui alla lett. d del precedente comma.

Per la zona **E5** (PUC 2005), valgono invece i seguenti parametri:

---

---

indice fondiario massimo per la residenza agricola  $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse  $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

- indice fondiario massimo per strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale  $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

Nelle zone **H**, in entrambi i PUC, è vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area. Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituite da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Stima del terreno**

Per quanto detto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 2,00 \times 200.946 \text{ m}^2 = \text{€ } 401.892,00$$

**Nota:** Nella visura risulta la superficie di  $201.676 \text{ m}^2$ , in luogo di  $200.946 \text{ m}^2$ , che invece è la superficie proposta da IGEA, al netto di quella corrispondente al percorso del condotto fumi che è stato escluso dalla stima.

\*\*\*

### **3) GONNESA - Terreno censito al foglio 1 mappale 34**

Il terreno è ubicato in località Fontanamare, a circa 4,2 km da Gonnese, centro urbano nella provincia di Carbonia Iglesias, collegato con Cagliari, da cui dista circa 65 km, dalla SS 130 e dalla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

Il terreno, recintato su un lato e con accesso da un cancello metallico, si estende

---

---

interamente a valle della strada provinciale 83 con cui confina. Dista 150 m dal mare ed è raggiungibile da Gonnese percorrendo la stessa SP 83 direzione Nebida, da una traversa sterrata che, in parte, è compresa nel mappale in oggetto (**foto 5, 6 e 7 – allegato 3 Gonnese**).

Si trova alla quota di circa 10 m sul livello del mare, è piano, incolto, circondato da coronelle, è caratterizzato da macchia mediterranea e dalla presenza di agavi. È presente anche un piccolo volume tecnico realizzato in blocchetti.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 3.790 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 1E del foglio 4 (nessuna corrispondenza), con i mappali 87 e 152 del foglio 1 di proprietà Demanio Dello Stato, con il mappale 35 del foglio 1 di proprietà E.T.F.A.S, con il mappale 191 del foglio 1 di proprietà S.I.M. S.p.a., con il mappale 21 del foglio 1 di proprietà Frau Luciana, con il mappale 22 del foglio 1 di proprietà Onnis Sandro, con il mappale 115 del foglio 1, con il mappale 155 del foglio 1 di proprietà Ente Urbano e con i mappali 116, 170, 174, 175, 178, 185, 195, 196 e 197 del foglio 1 di proprietà Corte Accessorio Comune ad E.U..

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 1 – **Particella:** 34

**Qualità:** orto irriguo - **classe:** 2 – **Superficie:** 3.790 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 55,79 – **Reddito agrario:** € 34,25

Dati derivanti da: Riordino fondiario del 01.01.1999 n. 8.1/1999 in atti dal 22.09.2004 (prot. n. CA0295400)

Situazione degli intestati dal 15.12.1986: Società Italiana Miniere S.p.A. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 15.12.1986 Voltura n.2219.1/1988 in atti dal

---

---

15.11.2001 (prot. n.430674) – Repertorio n.47009 – Rogante: Notaio Sormani P. –  
Sede: Milano – Registrazione: UR – n.316 del 02.01.1987 – Conferimento Ramo  
Aziendale.

***Situazione urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnesea (**allegato 4 - Gonnesea**), l'area ricade in parte in zona F e in parte in zona H1 del vigente PUC (2013) . I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario, alla Fascia Costiera, al Perimetro tutela condizionata Bene Paesaggistico Fonderia di Fontanamare e al SIC.

Il CDU, per l'immobile in questione, riporta genericamente la zona F, non specificando la sottozona e di conseguenza i parametri consentiti. Dall'esame dei documenti acquisiti dalla scrivente, il mappale in oggetto ricade in zona H1 – F4 (Zona Turistica Fontanamare) del PUC vigente dell'anno 2005, ricade invece in zona H1 F10 (Fontanamare valorizzazione turistica villaggio esistente) del nuovo PUC in adeguamento al PPR, approvato in Consiglio Comunale con Delibera C.C. n. 6 del 04.02.2013.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del nuovo **PUC (2013)**, art. 24 (**allegato 5**), nella **zona F**, sono consentiti e compatibili i seguenti usi:

Nella fascia dei 300 m dalla battigia e in areali nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storico-morfologici e dei rispettivi insiemi; attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa, quali:

- a) attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;
- b) interventi di apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie

---

---

alla gestione del bene;

- c) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- d) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, quali : opere stradali, eliportuali, opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico e allo smaltimento dei reflui, reti elettriche e telefoniche, purché interrato;
- e) infrastrutture leggere e amovibili di accesso al litorale, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; infrastrutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici, parco giochi acquatici;
- f) interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostruzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelle tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi;
- g) interventi di rimboschimento, sempre che effettuati con il fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- h) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
- i) opere antincendio e protezione civile.

Nella fascia dei 500 metri dal mare compresa all'interno delle zone F, l'uso edificatorio turistico è di norma limitato al solo ricettivo alberghiero, eventualmente integrato da strutture complementari di servizio.

Tale uso edificatorio alberghiero dovrà evitare rilevanti compromissioni lineari della fascia costiera, tenersi arretrato di almeno 300 metri dal mare, riguardare non rilevanti segmenti di costa con obbligo dello studio di compatibilità paesistico ambientale.

Secondo il **PUC vigente del 2005**, la zona **F10** è di inedificabilità totale, è consentito solo il recupero delle strutture esistenti.

La **zona H1** (art. 28 delle NTA) è di tutela integrale e rappresenta aree che rivestono particolare valore di conservazione paesistico-ambientale e storico-archeologico, tali da prevedere una protezione integrale, ovvero dalle aree nelle quali è preminente l'interesse pubblico per la destinazione a parco urbano e territoriale, ed infine dalle aree che, in forza di leggi statali o regionali, prevedono fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture di rete o puntuali.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dall'art. 23 delle NTA del PUC (2013) in adeguamento al PPR, nella sottozona F10 valgono invece i seguenti parametri massimi:

| <b>ZONA 10 - FONTANAMARE</b>      |                                | <b>Piano di Lottizzazione</b>              |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Superficie territoriale           | m <sup>2</sup>                 | 24.243,00                                  |
| Indice territoriale               | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                                            |
| Indice fondiario                  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                                            |
| Rapporto di copertura fondiario   | mq/mq                          |                                            |
| Altezza massima                   | m                              | 5,00                                       |
| Superficie minima intervento      | m <sup>2</sup>                 | 24.243,00                                  |
| Percentuale vol. alberghiera      | %                              | 80,00                                      |
| Percentuale vol. residenziale     | %                              | 20,00                                      |
| Lotto minimo ai fini residenziali | m <sup>2</sup>                 | 700,00                                     |
| Volume ammissibile                | m <sup>3</sup>                 | integraz.<br>volumi<br>esistenti<br>500,00 |

|                         |                |       |
|-------------------------|----------------|-------|
| Volume servizi Pubblici | m <sup>3</sup> | 83,33 |
|-------------------------|----------------|-------|

Secondo le NTA (art. 26) del vigente **PUC del 2004** sono consentiti meri interventi di recupero delle strutture esistenti, con possibilità di incremento volumetrico per adeguamenti igienico funzionali nei limiti del 10% della volumetria esistente.

### **Stima del terreno**

Per quanto detto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 18,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 18,00 \times 3.790,00 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{68.220,00}$$

\*\*\*

#### **4) GONNESA - Terreno censito al foglio 5 mappale 1682 (ex 814)**

Il terreno è ubicato in località Su Fundali, alla periferia di Gonnese, centro urbano nella provincia di Carbonia Iglesias, collegato con Cagliari, da cui dista circa 65 km, dalla SS 130 e dalla SS 126 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

Il terreno acclive, non recintato, si estende verso monte. In alcuni punti è evidente la presenza di materiale di riporto, in altri è caratterizzato da affioramenti rocciosi e macchia mediterranea (**foto 8 e 9 – allegato 3 Gonnese**).

Si trova a circa 60 m sul livello del mare, è attiguo al campo sportivo di Gonnese ed è facilmente raggiungibile dalla strada statale 126.

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 8.667 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 1683 del foglio 5 di proprietà Igea S.p.a., con il mappale 39 del foglio 5 di proprietà Floris (vari) e Piras (vari), con il mappale 1679 del foglio 5 di proprietà Congera (vari) e Piga Letizia e con il mappale 1685 del foglio 5 di proprietà di Garau Marinella, Pirrera Carlo e Pistis (vari).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 5 – Particella: 1682**

---

---

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 8.667 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 8,06  
– **Reddito agrario:** € 3,58

Dati derivanti da: Frazionamento del 22.05.1998 n. 1789.13/1998 in atti dal 02.08.2004 (prot. n. CA0260796)

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.250.1/2002 in atti dal 21.01.2002 (prot. n.19971) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi Vitto – Sede: Cagliari – Registrazione: – Sede: Incorporazione di Società

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese (**allegato 4 - Gonnese**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona G1, secondo il vigente PUC (2005); ricade in parte in zona E3 e in parte in zona G1 del nuovo PUC in adeguamento al PPR (2013).

In realtà nel nuovo PUC, la sottozona in questione dovrebbe essere G1.2, corrispondente al campo sportivo, come verificato dalle NTA. Dalla cartografia invece, a parere della scrivente, il mappale non ricade né in G1.2 nel PUC 2013, né in zona G del vigente PUC (2004) come meglio rappresentato dalla tavola di sovrapposizione catastale – PUC (**allegato 5 – Gonnese**).

I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario e al PAI, zone Hg2 – Hg3 ovvero rispettivamente a pericolosità di frana media e a pericolosità elevata.

La zona E5 rappresenta aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC, art. 23 (**allegato 5 -**

---

---

**Gonnesa**), nella sottozona E5, tali aree sono rappresentate dalle superfici agricole che non vengono coltivate, pascoli, aree ricoperte da formazioni boschive e a macchia mediterranea, terreni con presenza di rocciosità affiorante, ecc.

In tali superfici potranno essere consentiti solo interventi tendenti alla rinaturalizzazione del soprassuolo, interventi di forestazione produttiva e naturalistica, da evitarsi le lavorazioni andanti del terreno, inoltre le superfici che all'atto dell'approvazione del presente piano risultano boscate potranno essere soggette solo ad interventi di ricostituzione boschiva. I suoli presentano scarse o nessuna attitudine per l'uso agricolo a causa di severe e difficilmente eliminabili limitazioni quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità.

Secondo le NTA del nuovo PUC (2003) nella zona E3 (art. 21) sono state ricomprese le aree destinate alla coltivazione della vite, frutteti, orti e altre piccole superfici spesso inferiori all'ettaro;

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, 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.

Secondo le NTA del PUC vigente (2005), la zona G1 (art. 27) *Impianti sportivi – campo sportivo Comunale*, rientra nelle zone G al servizio della popolazione residente, situate prevalentemente nell'area urbana e dintorni, allo scopo di garantire spazi e

---

---

strutture adeguate alla vita ordinaria della comunità, fra queste senz'altro quelle destinate all'attività sportiva, commerciale e dei servizi.

Gli usi consentiti sono quelli legati alla funzione sportiva e ad attività integrative quali ad esempio, bar, strutture ricreative per il tempo libero.

Come detto, dall'esame delle NTA del nuovo PUC (2013), si evince che l'area in oggetto ricade in parte in zona G1.2, per la quale rimangono valide le stesse destinazioni della zona G1 del vigente PUC (2005).

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dall'art. 23 delle NTA del **PUC in adeguamento al PPR (2013)**, nella sottozona **E3** valgono invece i seguenti parametri massimi:

Superficie minima del fondo: 10,00 ha

— 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lettera a del precedente comma

— 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

— 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati di cui alla lett. c del precedente comma;

— fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture di cui alla lett. d del precedente comma.

Per la zona **E5** (PUC 2005), valgono invece i seguenti parametri:

indice fondiario massimo per la residenza agricola 0.01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

- indice fondiario massimo per strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale 0.01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Nella zona **G1**, del vigente PUC (2005), valgono i seguenti parametri:

---

---

SUBZONA “G1” Campo sportivo comunale

- Superficie territoriale: m<sup>2</sup> 73.676
- Indice territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.20
- Rapporto di copertura: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40
- Altezza massima: m 7
- Superficie min. intervento: m<sup>2</sup> 10.000
- Lotto minimo ai fini residenziali: m<sup>2</sup> 1.000
- Volume ammissibile: m<sup>3</sup> 14.735
- Superficie parcheggi: m<sup>2</sup> 80% x slp (superficie lorda pavimento)
- Strumento attuativo: Piano attuativo

Nella zona **G1.2** del nuovo PUC (2013), valgono invece i seguenti parametri:

| ZONA G1.2               |                                | Piano Particolareggiato           |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Superficie territoriale | m <sup>2</sup>                 | 69.316,88                         |
| Indice territoriale     | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,20                              |
| Altezza massima         | m                              | 7,00                              |
| Volume ammissibile      | m <sup>3</sup>                 | 13.863,38                         |
| Superficie Parcheggi    | m <sup>3</sup>                 | 80 mq/(100 m <sup>2</sup> s.l.p.) |

**Stima del terreno**

Per tutto quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il

valore di €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 2,00 \times 8.667 \text{ m}^2 = \text{€ } 17.334,00$$

\*\*\*

5) **GONNESA - Terreno censito al foglio 5 mappale 1683 (ex 814)**

---

---

Il terreno è ubicato in località Su Fundali, a circa 1 km dal centro di Gonnese, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 65 km.

Questo mappale in particolare rappresenta la stradina sterrata d'accesso ai due mappali 1682 e 1684 con cui confina (**foto 10 e 11 – allegato 3 Gonnese**).

Si trova a circa 60 m sul livello del mare in prossimità del campo sportivo di Gonnese ed è facilmente raggiungibile dalla strada statale 126 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 540 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 1682 e 1684 del foglio 5 di proprietà Igea S.p.a., con il mappale 1686 del foglio 5 di proprietà Garau Marinella, Pirrera Carlo e Pistis (vari) e con il mappale 1680 del foglio 5 di proprietà Congera (vari) e Piga Letizia.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 5 – Particella: 1683**

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 540 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,50 –  
**Reddito agrario:** € 0,22

Dati derivanti da: Frazionamento del 22.05.1998 n. 1789.13/1998 in atti dal 02.08.2004 (prot. n. CA0260796)

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.250.1/2002 in atti dal 21.01.2002 (prot. n.19971) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi Vitto –  
Sede: Cagliari – Registrazione: – Sede: Incorporazione di Società

### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese (**allegato 4 - Gonnese**), l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona G1, secondo il vigente PUC (2005), e in parte in zona E3 e in parte in zona G1 del nuovo PUC in adeguamento al PPR (2013). In realtà nel nuovo PUC, la sottozona in questione è G1.2, come verificato dalle NTA. I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario e al PAI, zone Hg2 – Hg3 ovvero rispettivamente a pericolosità di frana media e a pericolosità elevata.

Le peculiarità delle zone urbanistiche in oggetto sono riportate al punto precedente (Situazione urbanistica del mappale 1682).

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

#### **Potenzialità edificatoria**

Come detto, il mappale in oggetto è rappresentato da uno stradello, tuttavia la cubatura afferente alla sua superficie può essere sfruttata sui terreni attigui.

Detta cubatura è condizionata dai parametri già indicati al punto precedente (potenzialità edificatoria del mappale 1682).

#### **Stima del terreno**

Per tutto quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 2,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 2,00 \times 540 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.080,00}$$

\*\*\*

#### **6) GONNESA - Terreno censito al foglio 5 mappale 1684 (ex 814)**

Il terreno è ubicato in località Su Fundali, a circa 1 km dal centro di Gonnese, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 65 km.

---

---

Questo mappale si trova a valle della stradina sterrata d'accesso identificata dal mappale 1683.

Si trova a circa 60 m sul livello del mare in prossimità del campo sportivo di Gonnese ed è facilmente raggiungibile dalla strada statale 126 (**Ortofoto – allegato 2 Gonnese**).

Comprende anche uno stradello che collega il mappale 1683 (strada d'accesso sterrata) al mappale 75 ivi intercluso, non oggetto delle presente consulenza.

Il terreno è debolmente acclive, caratterizzato da macchia mediterranea. È stata accertata la presenza di una recinzione con rete metallica e di un fabbricato in blocchetti non autorizzati (**foto da 12 a 15 – allegato 3 Gonnese**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 12.293 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 75, 248, 1173 e 1681 del foglio 5 (ruderi non censiti), con il mappale 1683 del foglio 5 di proprietà Igea S.p.a. , con il mappale 1661 del foglio 5 di proprietà Casu (vari) e Matzeu (vari), con i mappali 2830, 2833 e 2838 del foglio 5 di proprietà Solinas Edeondo, con il mappale 2646 del foglio 5 di proprietà Maccioni Stefano, con il mappale 2644 del foglio 5 di proprietà Maccioni Maurizio e Spanu Maura, con il mappale 2138 del foglio 5 di proprietà Maccioni Piero e con il mappale 1687 del foglio 5 di proprietà Garau Marinella, Pirrera Carlo e Pistis (vari).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 5 – **Particella:** 1684

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 12.293 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 11,43 – **Reddito agrario:** € 5,08

Dati derivanti da: Frazionamento del 22.05.1998 n. 1789.13/1998 in atti dal 02.08.2004 (prot. n. CA0260796)

---

---

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
(Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.250.1/2002 in atti dal 21.01.2002 (prot. n.19971) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi Vitto – Sede: Cagliari – Registrazione: – Sede: Incorporazione di Società

### ***Situazione Urbanistica***

Detto mappale 1684 non risulta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese (**allegato 4 - Gonnese**), che riporta invece il mappale 814 da cui deriva. Dal mappale 814 derivano anche il 1682 e il 1683.

Dalla sovrapposizione della rappresentazione catastale con la corrispondente tavola del PUC (**allegato 5 – Gonnese**), si evince che l'area ricade in parte in zona E5 e in parte in zona G1, secondo il vigente PUC (2005), e in parte in zona E5 e in parte in zona G1 del nuovo PUC in adeguamento al PPR (2013). Dalle NTA poi, si trae la sottozona in questione che è G1.2. I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario. Detto mappale è escluso dal pericolo di frana (**allegato 5 – PAI - Gonnese**).

Le peculiarità delle zone urbanistiche in oggetto sono riportate nelle precedenti descrizioni (Situazione urbanistica del mappale 1682).

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Detta cubatura è condizionata dai parametri già indicati al punto precedente (potenzialità edificatoria del mappale 1682).

### **Stima del terreno**

Per tutto quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il

---

---

valore di €/m<sup>2</sup> 7,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 7,00 \times 12.293 \text{ m}^2 = \text{€ } 86.051,00$$

\*\*\*

7) **GONNESA - Terreno censito al foglio 5 mappale 244**

Il terreno, facente parte del complesso Normann, è considerato nella stima a valore di trasformazione dello stesso complesso, compreso nella presente relazione.

\*\*\*

### 6.5 Terreni in Comune di Guspini

| TERRENI IN COMUNE DI GUSPINI |      |      |      |     |                     |             |                    |
|------------------------------|------|------|------|-----|---------------------|-------------|--------------------|
| N                            | Sez. | Fog. | Mapp | Sub | Sup. m <sup>2</sup> | Località    | Qualità e Classe   |
| 1                            |      | 401  | 7    |     | 345                 | Pozzo Sanna | Seminativo 4       |
| 2                            |      | 401  | 10   |     | 215                 | Pozzo Sanna | Seminativo 4       |
| 3                            |      | 401  | 11   |     | 1.355               | Pozzo Sanna | Seminativo 4       |
| 4                            |      | 401  | 33   |     | 28.065              | Pozzo Sanna | Bosco Alto Fusto 4 |
| 15                           |      | 402  | 4    |     | 30                  | Madama      | FR                 |

1) **GUSPINI - Terreno censito al foglio 401 mappale 7**

Il terreno è ubicato in località Pozzo Sanna, a circa 12 km dal centro di Guspini, Comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 112 km, percorrendo la S.S. 131 e proseguendo per la SS 197 (**Ortofoto – allegato 2 Guspini**).

Il terreno, acclive, non recintato, si sviluppa verso valle in cui forma un compluvio. È raggiungibile da Guspini percorrendo la S.S 126 e procedendo nella S.P. 65 verso

---

---

Montevecchio – Portu Maga. Il terreno, che supera la quota di 100 m sul livello del mare, è di difficile accesso a causa dell'ultimo tratto di strada, particolarmente dissestato (**foto 1 e 2 – allegato 3 Guspini**).

Ha superficie inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.25 L.8/2015).

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 345 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 10 del foglio 401, con il mappale 5 del foglio 401 di proprietà Soc Accom per Azioni per la coltivazione delle miniere di piombo argentifero di Montevecchio (contestatario), Pusceddu (vari) (possessori contestati), Serra Caddeo Anna (possessore contestato) e con i mappali 6, 8, 9 e 13 del foglio 401 di proprietà Lampis Zurrada Salvatore, Perceddu Serra (vari), Perceddu Uracci (vari), Urceddu Uracci Giovanni e Vacca Sedda Lucia.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 401 – **Particella:** 7

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 345 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,62 –

**Reddito agrario:** € 0,20

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 Voltura n.1155.1/1998 in atti dal 29.04.2002 (prot. n.159035) – Repertorio n.100422 – Rogante: Dr. V. Giua Marassi –

Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.106 del 12.01.1998 Compravendita

**NB:** Per questo terreno non è stato possibile reperire la mappa catastale presso l'Agenzia del Territorio in quanto la particella specificata non è stata trovata in cartografia.

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini (**allegato 4 – Guspini**), il mappale in oggetto ricade in zona E – sottozona E5n del vigente PUC ovvero *Aree a spiccata vocazione naturalistica – caratterizzate da macchia mista e con rimboschimento*.

Sono esclusi i nuovi insediamenti ad utilizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.25 L.8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per gli interventi di conservazione della risorsa, di carattere silvo forestale, di carattere tecnologico e di carattere turistico, l'indice fondiario massimo è stabilito in: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Detto indice può essere anche elevato con deliberazione del Consiglio Comunale, come meglio specificato nel CDU (**allegato 4 – Guspini**).

### **Stima del terreno**

Per tutto quanto esposto, per il terreno si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,78, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,78 \times 345 \text{ m}^2 = \text{€ } 269,10$$

\*\*\*

### **2) GUSPINI - Terreno censito al foglio 401 mappale 10**

Il terreno è ubicato in località Pozzo Sanna, a circa 12 km dal centro di Guspini, Comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 112 km, percorrendo la S.S. 131 e proseguendo per la SS 197.

Il terreno, acclive, non recintato, si estende fino al Riu Piscina. È raggiungibile da

---

---

Guspini percorrendo la S.S 126 e procedendo nella S.P. 65 verso Montevecchio – Portu Maga. Il terreno, che supera la quota di 100 m sul livello del mare, è di difficile accesso a causa dell'ultimo tratto di strada, particolarmente dissestato (**foto 3 e 4 – allegato 3 Guspini**).

Ha superficie inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali

(**Ortofoto Tav 1 – allegato 2 Guspini**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 215 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 7 del foglio 401 di proprietà Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.), con i mappali 8, 9 e 13 del foglio 401 di proprietà Lampis Zurrida Salvatore, Perceddu Serra (vari), Perceddu Uracci (vari), Urceddu Uracci Giovanni e Vacca Sedda Lucia e con il mappale 12 del foglio 401 di proprietà di Soc Accom per azioni per la coltivazione delle miniere di piombo argentifero di Montevecchio (contestatario), Schirru Zanda Rosa e Fu Salvatore Mar Ali (possessori contestati).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 401 – **Particella:** 10

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 215 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,39 –

**Reddito agrario:** € 0,12

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 Voltura n.1155.1/1998 in atti dal 29.04.2002 (prot. n.159035) – Repertorio n.100422 – Rogante: Dr. V. Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.106 del 12.01.1998 Compravendita.

**NB:** Per questo terreno non è stato possibile reperire la mappa catastale presso

---

---

l'Agenzia del Territorio in quanto la particella specificata non è stata trovata in cartografia.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini (**allegato 4 – Guspini**), il mappale in oggetto ricade in zona E – sottozona E5n del vigente PUC, ovvero *Aree a spiccata vocazione naturalistica – caratterizzate da macchia mista e con rimboschimento*.

Sono esclusi nuovi esclusi i nuovi insediamenti ad utilizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.25 L.8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per gli interventi di conservazione della risorsa, di carattere silvo forestale, di carattere tecnologico e di carattere turistico, l'indice fondiario massimo è stabilito in: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Detto indice può essere anche elevato con deliberazione del Consiglio Comunale, come meglio specificato nel CDU (**allegato 4 – Guspini**).

### **.Stima del terreno**

Per tutto quanto esposto, per il terreno si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,78, per cui risulta: €/m<sup>2</sup> 0,78 x 215 m<sup>2</sup> = **€ 167,70**

\*\*\*

### **3) GUSPINI - Terreno censito al foglio 401 mappale 11**

Il terreno è ubicato in località Pozzo Sanna, a circa 12 km dal centro di Guspini, Comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 112 km, percorrendo la S.S. 131 e proseguendo per la SS 197 (**Ortofoto – allegato 2 Guspini**).

---

---

Il terreno, acclive, non recintato, si estende fino al Riu Piscina. È raggiungibile da Guspini percorrendo la S.S 126 e procedendo nella S.P. 65 verso Montevecchio – Portu Maga. Il terreno, che supera la quota di 100 m sul livello del mare, è di difficile accesso a causa dell'ultimo tratto di strada, particolarmente dissestato (**foto 3 e 4 – allegato 3 Guspini**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 1.355 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 9 del foglio 401, con il mappale 5 del foglio 401 di proprietà Soc Accom per azioni per la coltivazione delle miniere di piombo argentifero di Montevecchio (contestatario), Pusceddu (vari) (possessori contestati) e Serra Caddeo Anna (possessore contestato), con il mappale 6 del foglio 401 di proprietà Lampis Zurrada Salvatore, Perceddu Serra (vari), Perceddu Uracci (vari), Urceddu Uracci Giovanni e Vacca Sedda Lucia, con il mappale 14 del foglio 401 di proprietà Lampis Zurrada Salvatore, Perceddu Serra (vari), Perceddu Uracci (vari) e Vacca Sedda Lucia e con il mappale 106 del foglio 311 di proprietà Corda (vari) ricadente nel Comune di Arbus.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 401 – **Particella:** 11

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 1.355 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,45

– **Reddito agrario:** € 0,77

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 Voltura n.1155.1/1998 in atti dal 29.04.2002 (prot. n.159035) – Repertorio n.100422 – Rogante: Dr. V. Giua Marassi –

Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.106 del 12.01.1998 Compravendita

---

---

**NB:** Per questo terreno non è stato possibile reperire la mappa catastale presso l'Agenzia del Territorio in quanto la particella specificata non è stata trovata in cartografia.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini (**allegato 4 – Guspini**), il mappale in oggetto ricade in zona E – sottozona E5n del vigente PUC, ovvero *Aree a spiccata vocazione naturalistica – caratterizzate da macchia mista e con rimboschimento*.

Sono esclusi nuovi esclusi i nuovi insediamenti ad utilizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale.

Ha superficie inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per gli interventi di conservazione della risorsa, di carattere silvo forestale, di carattere tecnologico e di carattere turistico, l'indice fondiario massimo è stabilito in: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Detto indice può essere anche elevato con deliberazione del Consiglio Comunale, come meglio specificato nel CDU (**allegato 4 – Guspini**).

### **Stima del terreno**

Per tutto quanto esposto, per il terreno si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,78, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,78 \times 1.355 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.056,90}$$

\*\*\*

#### **4) GUSPINI - Terreno censito al foglio 401 mappale 33**

Il terreno è ubicato in località Pozzo Sanna, a circa 10 km dal centro di Guspini,

---

---

Comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 112 km, percorrendo la S.S. 131 e proseguendo per la SS 197 (**Ortofoto – allegato 2 Guspini**).

Il terreno, acclive, non recintato, si estende fino ad un affluente del Riu Piscina. È raggiungibile da Guspini percorrendo S.P. 65 e procedendo verso Montevecchio – Portu Maga.

Il terreno, panoramico su monte Arcuentu, raggiunge la quota di 180 m sul livello del mare; è di difficile accesso a causa dell'ultimo tratto di strada, particolarmente dissestato (**foto 5 e 6 – allegato 3 Guspini**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 28.065 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 2 del foglio 401 di proprietà del Comune di Guspini, con il mappale 3 del foglio 401 di proprietà Azienda Foreste Demaniali Della Sardegna, con il mappale 13 del foglio 401 di proprietà di Lampis Zurrada Salvatore, Perceddu Serra (vari), Perceddu Uracci Anna, Purceddu Uracci (vari), Urceddu Uracci Giovanni e Vacca Sedda Lucia, con il mappale 15 del foglio 401 di proprietà di Azienda Foreste Demaniali Della Sardegna e con il mappale 98 del foglio 311 di proprietà di Atzeni (vari), Pusceddu Concas Giuseppe e Schirru Zanda Rosa, ricadente nel Comune di Arbus.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 401 – **Particella:** 33

**Qualità:** bosco alto - **classe:** 4 – **Superficie:** 28.065 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 4,35  
– **Reddito agrario:** € 1,45

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- Corda Martas Giovanni e Fu Giuseppe;

- Società Samaveda S.p.a. con sede in Milano.

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini (**allegato 4 – Guspini**), il mappale in oggetto ricade in zona E – sottozona E5m Aree a spiccata vocazione naturalistica – caratterizzate da macchia mista e con rimboschimento, del vigente PUC.

Sono esclusi nuovi esclusi i nuovi insediamenti ad utilizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale.

Ha superficie inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per gli interventi di conservazione della risorsa, di carattere silvo forestale, di carattere tecnologico e di carattere turistico, l'indice fondiario massimo è stabilito in: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Detto indice può essere anche elevato con deliberazione del Consiglio Comunale, come meglio specificato nel CDU (**allegato 4 – Guspini**).

### **Stima del terreno**

Per quanto detto per il terreno si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,38, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,38 \times 28.065 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{10.664,70}$$

\*\*\*

### **15) GUSPINI - Immobile censito al foglio 402 mappale 4 (edifici a pag.459)**

Il terreno, corrispondente ad un fabbricato semidiroccato, è ubicato in località Madama, a circa 6,5 km dal centro di Guspini, Comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 112 km, percorrendo la S.S. 131 e proseguendo per la SS 197 (**Ortofoto**

---

---

– **allegato 8 Guspini**).

L'edificio che si trova lungo la strada "Croccorigas", alla quota di oltre 350 m sul livello del mare, è raggiungibile da Guspini percorrendo la S.P. 65 verso Montevecchio – Via del Mare.

Come detto, la superficie del terreno coincide con l'area di sedime del fabbricato semidiroccato (planimetria – **allegato 12 Guspini**), che era adibito a casa del guardiano. Si tratta di una costruzione disposta su un piano, realizzata in muratura portante in parte di pietra e in parte di laterizio, con copertura inclinata a falda unica, protetta da lamiera ondulata. Ha tre accessi di cui due murati (**foto da 1 a 5 – allegato 9 Guspini**).

#### ***Confini***

Il terreno coincidente col fabbricato, che ha una superficie catastale di 30 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 5 e 34 del foglio 402 di proprietà del Comune di Guspini.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 402 – **Particella:** 4 – **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 30 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Variazione d'Ufficio del 10.08.2005 n. 2736.1/2005 in atti dal 10.08.2005 (prot. n. CA0193493) V. A. M.

Situazione degli intestati al 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 Voltura n.1155.1/1998 in atti dal 29.04.2002 (prot. n.159035) – Repertorio n.100422 – Rogante: Dr. V. Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.106 del 12.01.1998 Compravendita

#### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini

---

---

(allegato 4 – Guspini), il mappale in oggetto ricade in zona E – sottozona E5n del vigente PUC, ovvero *Aree a spiccata vocazione naturalistica – caratterizzate da macchia mista e con rimboschimento*.

Sono esclusi i nuovi insediamenti ad utilizzo abitativo, produttivo, agricolo-zootecnico, commerciale, artigianale.

### **Potenzialità edificatoria**

Per gli interventi di conservazione della risorsa, di carattere silvo-forestale, di carattere tecnologico e di carattere turistico, l'indice fondiario massimo è stabilito in: 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Detto indice può essere anche elevato con deliberazione del Consiglio Comunale, come meglio specificato nel CDU (allegato 4 – Guspini).

### **Stima del terreno**

Con riferimento alla sup. catastale, per il fabbricato diroccato si stima la cubatura e si ritiene congruo il valore di €/m<sup>2</sup> 50,00, per cui risulta: €/m<sup>2</sup> 50,00 x 30 m<sup>2</sup> = € **1.500,00**. La stima effettiva a pag. 461 si riferisce alla superficie rilevata.

\*\*\*

## **6.6 Terreni in Comune di Iglesias**

| <b>TERRENI IN COMUNE DI IGLESIAS</b> |             |             |                |                           |                 |                         |
|--------------------------------------|-------------|-------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>N.</b>                            | <b>Fog.</b> | <b>Mapp</b> | <b>Ex Mapp</b> | <b>Sup. m<sup>2</sup></b> | <b>Località</b> | <b>Qualità e Classe</b> |
| 1                                    | 214         | 706         | 157A           | 25                        | Vergine Maria   | Seminativo Arborato 1   |
| 2                                    | 214         | 717         | 157A           | 25                        | Vergine Maria   | Seminativo Arborato 1   |
| 3                                    | 214         | 716         | 157A           | 25                        | Vergine Maria   | Seminativo Arborato 1   |
| 4                                    | 214         | 784         |                | 25                        | Vergine Maria   | Seminativo Arborato 1   |

|    |     |      |      |         |               |                       |
|----|-----|------|------|---------|---------------|-----------------------|
| 5  | 214 | 301  | 157A | 25      | Vergine Maria | Seminativo Arborato 1 |
| 6  | 214 | 303  | 157A | 25      | Vergine Maria | Seminativo Arborato 1 |
| 7  | 214 | 304  | 157A | 25      | Vergine Maria | Seminativo Arborato 1 |
| 8  | 214 | 305  | 157A | 25      | Vergine Maria | Seminativo Arborato 1 |
| 9  | 214 | 306  | 157A | 25      | Vergine Maria | Seminativo Arborato 1 |
| 10 | 714 | 2    |      | 3.680   | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 1 |
| 11 | 714 | 8    |      | 28.500  | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 2 |
| 12 | 714 | 78   |      | 68.980  | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 1 |
| 13 | 714 | 76   |      | 41.040  | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 2 |
| 14 | 714 | 6    |      | 108.830 | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 2 |
| 15 | 714 | 10   |      | 65.290  | Loc.Barega    | Pascolo Cespugliato 1 |
| 16 | 701 | 2207 | 25   | 2.491   | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 17 | 701 | 2208 | 25   | 1.987   | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 18 | 701 | 2209 | 25   | 854     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 19 | 701 | 2210 | 25   | 535     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 20 | 701 | 2211 | 25   | 202     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 21 | 701 | 2212 | 25   | 96      | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 22 | 701 | 2213 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 23 | 701 | 2214 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 24 | 701 | 2215 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 25 | 701 | 2216 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 26 | 701 | 2217 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |
| 27 | 701 | 2218 | 25   | 240     | Loc.Palmari   | Pascolo 2             |

|    |     |      |      |         |                  |                       |
|----|-----|------|------|---------|------------------|-----------------------|
| 28 | 701 | 2219 | 25   | 240     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 29 | 701 | 2220 | 25   | 238     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 30 | 701 | 2221 | 25   | 104     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 31 | 701 | 2222 | 25   | 877     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 32 | 701 | 2223 | 25   | 168     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 33 | 701 | 2224 | 25   | 120     | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 34 | 701 | 2225 | 25   | 56      | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 35 | 701 | 2226 | 25   | 2       | Loc.Palmari      | Pascolo 2             |
| 36 | 118 | 85   |      | 215.296 | Nebida           | Pascolo cespugliato 3 |
| 37 | 118 | 211  |      | 240.440 | Nebida           | Pascolo Cespugliato 2 |
| 38 | 118 | 413  | 213a | 23.690  | Nebida           | Seminativo 4          |
| 39 | 118 | 740  | 351  | 7.050   | Nebida           | Pascolo Cespugliato 3 |
| 40 | 217 | 84   |      | 2.505   | Seddas Moddizzis | Seminativo 4          |
| 41 | 217 | 85   |      | 2.680   | Seddas Moddizzis | Seminativo 4          |

**1) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 706 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta, compresa tra un lotto edificato e uno non edificato incolto e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, confina con un altro lotto edificato ma rispetto al quale ha un dislivello di quota di circa 2 m. Per questo

---

---

lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 1 e 2 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 707 di proprietà Puddu S., 696 di proprietà Samaveda , 1441 di proprietà Melis L. e mappale 705.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 706 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3475.1/1982 del 27.11.1982 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272078).

Situazione degli intestati: SPA SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3475.1/1982 del 27.11.1982 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272078).

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 – Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 160,00 \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.000,00$$

\*\*\*

## **2) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 717(ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta compresa tra due lotti edificati e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un altro lotto edificato, corrispondente al seminterrato di un fabbricato, rispetto al quale ha un dislivello di quota di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 3 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 718 di proprietà Samaveda, 366 di proprietà Pilliccu , 368 di proprietà Cuccu A..

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 717 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

---

---

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3475.1/1982 del 27.11.1982 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272078).

Situazione degli intestati: SPA SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3475.1/1982 del 27.11.1982 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272078).

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{4.000,00}$$

\*\*\*

### **3) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 716 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di

---

---

25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta compresa tra due lotti edificati e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un altro lotto edificato, corrispondente al seminterrato di un fabbricato, rispetto al quale ha un dislivello di quota di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza **(foto 4 - allegato 3 Iglesias)**.

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 366 di proprietà Pilliccu S., 521 di proprietà Cocco E., 724 di proprietà Congiu R..

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 716 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3475.1/1982 del 27.11.1982 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272078).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU) **(allegato 4 - Iglesias)**, il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.

---

---

26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ 4.000,00}$$

\*\*\*

#### **4) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 784**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km. (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta e posta d'angolo tra due lotti edificati e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un altro lotto edificato, corrispondente al seminterrato di un fabbricato, rispetto al quale ha un dislivello di quota di circa 1,50 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 5 e 6 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### ***Confini***

Confina con il terreno censito al foglio 214 e rappresentato dal mappale 1057 di

---

---

proprietà Casule Speranza. Confina inoltre con la strada Samaveda.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 784 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 –

**Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 3048.1/1983 del 19.11.1983 in atti dal 05.07.2001 (protocollo n. 272444).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

**Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

**Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 160,00 \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.000,00$$

\*\*\*

**5) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 301 (ex 157 A)**

---

---

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta, compresa tra due lotti edificati e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un altro lotto edificato, rispetto al quale risulta più alta di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 7,8 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 302 e 313 di proprietà Samaveda e 1696 di proprietà Melis Andrea.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 301 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 –  
**Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 2922.1/1976 del 23.11.1976 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272063).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (CDU)

---

---

(**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ 4.000,00}$$

\*\*\*

### **6) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappali 303 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta compresa tra un lotto edificato e uno non edificato incolto e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un altro lotto edificato, rispetto al quale risulta più alta di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 9 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

### **Confini**

---

---

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 302 e 304 di proprietà Samaveda e 315 di proprietà Ente Urbano Boi Massimiliano.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 303 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 2922.1/1976 del 23.11.1976 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272063).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

**Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

**Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ 4.000,00}$$

\*\*\*

---

---

7) **IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 304 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta, compresa tra due lotti non edificati incolti e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un lotto edificato, rispetto al quale risulta più alta di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 9 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 303 e 305 di proprietà Samaveda e 316 di proprietà Ente Urbano Mascia Mario.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 304 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 2922.1/1976 del 23.11.1976 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272063).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ 4.000,00}$$

\*\*\*

### **8) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 305 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta, compresa tra due lotti non edificati incolti e, posteriormente rispetto alla strada d'accesso, attigua ad un lotto edificato, rispetto al quale risulta più alta di poco meno di 2 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 9 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

---

---

### ***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 304, 306 e 317 di proprietà Samaveda e 1217 di proprietà Fenu Francesco.

### ***Dati catastali:***

#### **Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 305 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 2922.1/1976 del 23.11.1976 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272063).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 160,00 \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.000,00$$

---

---

\*\*\*

**9) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 214 mappale 306 (ex 157 A)**

Il terreno è ubicato in via Vergine Maria, in località Monteponi a circa 1,5 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana quasi interamente edificata ed è compreso tra fabbricati ad un piano adibiti a garage e deposito. Si tratta di un'area con superficie catastale di 25 m<sup>2</sup>, non edificata e attualmente incolta, compresa tra un lotto non edificato incolto con la stessa destinazione e un altro lotto non edificato, incolto recintato. Posteriormente rispetto alla strada d'accesso, è delimitata da un muro in bocchetti alto circa 1,50 m. Per questo lotto è prevista un'edificazione in aderenza (**foto 9 - allegato 3 Iglesias**).

È facilmente raggiungibile da una strada sterrata, traversa della Via Scarlatti, collegata direttamente con la S.S. 126 sud occidentale sarda.

***Confini***

Confina con i terreni censiti al foglio 214 e rappresentati rispettivamente dai mappali 305 di proprietà Samaveda e 1217 di proprietà Fenu Francesco.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

**Foglio:** 214 – **Particella:** 306 – **Qualità:** Seminativo arborato - **classe:** 1 – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,13 – **Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento n. 2922.1/1976 del 23.11.1976 in atti dal 04.07.2001 (protocollo n. 272063).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: S.P.A. SAMAVEDA con sede in Milano.

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in zona B3 di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (PRG), le cui Norme di Attuazione, per la parte di interesse ovvero zona B3, costituiscono **l'allegato 5**.

### **Potenzialità edificatoria**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono per la zona B3 un indice

$$I_{ff} = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

### **Stima del terreno**

Per tutte le considerazioni esposte, con particolare riferimento a quanto suggerito dalle agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 160,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 160,00} \times 25 \text{ m}^2 = \text{€ 4.000,00}$$

\*\*\*

### **10) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 2**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 300 m sul livello del mare, a 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il mappale 2 rappresenta un tratto di strada sterrata, protetta da una sbarra, , che introduce ai mappali 4, 3, 78, 76, 10, oggetto della presente consulenza (**foto 10 e 11 – allegato 3 Iglesias**).

Si raggiunge percorrendo da Iglesias la Via Barega (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 3.680 m<sup>2</sup>, confina col mappale 1 del foglio

---

---

714 di proprietà del Comune di Iglesias, col mappale 3 del foglio 714 di proprietà Tra. L. Mec. Srl. , col mappale 78 del foglio 714 di proprietà IGEA, col mappale 4 del foglio 714 di proprietà Floris Andrea, col mappale 13 del foglio 714 (nessuna corrispondenza), e col mappale 4 del foglio 41 di proprietà di Mezzanu Efisio.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 714 – **Particella:** 2

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 1 – **Superficie:** 3.680 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,09 – **Reddito agrario:** € 0,95

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 - Voltura n. 400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n. 416999) Repertorio n.: 107550 - Rogante: Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR n. 1523 del 15.06.1999 Atto di fusione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona II H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona II – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

---

---

### **Potenzialità edificatoria**

Il mappale che, peraltro, identifica una strada sterrata, è inedificabile.

### **Stima del terreno**

Per quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 3.680 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.472,00}$$

\*\*\*

### **11) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 8**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, si estende interamente a valle della strada, protetta da una sbarra, da cui ha accesso. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la via Barega (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Si trova alla quota di circa 300 m sul livello del mare, ha giacitura piana suborizzontale ed è in parte arato (**foto 12 – allegato 3 Iglesias**). Attiguo al mappale 76.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 28.500 m<sup>2</sup>, confina coi mappali 6, 10, 76 e 78 del foglio 714 di proprietà Igea, con i mappali 90 e 91 del foglio 714 (nessuna corrispondenza), con il mappale 92 del foglio 714 di proprietà Steri D. e Steri M., con i mappali 9 e 80 del foglio 714 di proprietà Faggiani P. e Nani L. e con il mappale 72 del foglio 714 di proprietà Faggiani Nani.

### ***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Terreni - Foglio:** 714 – **Particella:** 8

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 2 – **Superficie:** 28.500 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 8,83 – **Reddito agrario:** € 4,42

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n. 400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n.416999) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1523 del 15.06.1999 – Atto di fusione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona I1 H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona I1 – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il mappale è inedificabile.

### **Stima del terreno**

Per quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo cespugliato,

---

---

quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,80, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,80 \times 28.500 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{22.800,00}$$

\*\*\*

### **12) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 78**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, si estende quasi interamente a monte della strada da cui ha accesso e che lo attraversa e, solo in minima parte, a valle della stessa. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la via Barega (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, suddiviso in due porzioni 78A e 78B, è acclive con andamento collinare e raggiunge i 450 m sul livello del mare; è panoramico ed è caratterizzato da macchia mediterranea fitta (**foto 13 – allegato 3 Iglesias**).

Nella porzione A, attraversata dalla strada protetta da una sbarra, insistono tre ruderi di cui uno di superficie 108 m<sup>2</sup> e due con superficie 50 m<sup>2</sup> ciascuno, non censiti.

A monte del 78 A è presente materiale di scarto della miniera.

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 68.980 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 28 e 85 del foglio 714 di proprietà Anolfo, Piredda Ad., Piredda Ant., Piredda E., Piredda Fern., Piredda Fr., Piredda G., Piredda M.Luisa, Piredda M. e Raia F., con i mappali 8, 10 e 76 del foglio 714 di proprietà Igea, con il mappale 1 del foglio 714 di proprietà del Comune di Iglesias, con il mappale 3 del foglio 714 di proprietà Tra. L. Mec. Srl. e con il mappale 4 del foglio 41 di proprietà Mezzanu Efisio.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 714 – Particella: 78**

---

---

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 1 – **Superficie:** 68.980 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 39,19 – **Reddito agrario:** € 17,81

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n.416999) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1523 del 15.06.1999 – Atto di fusione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona II H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona II – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. È consentito il recupero dei ruderi presenti con restauro e risanamento conservativo ovvero rispettando la stessa conformazione e tipologia del manufatto.

### **Stima del terreno**

Nella stima si aggiunge quindi al valore stimato per il terreno, quello dei ruderi ivi

---

---

presenti.

Per quanto detto, per il terreno si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, e per i ruderi per i quali, si ribadisce, è consentito il recupero della cubatura, il valore di €/m<sup>2</sup> 100,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 68.980 \text{ m}^2 = \text{€ } 27.592,00$$

$$\text{Valore dei ruderi: } 2 \times \text{€/m}^2 100,00 \times 50 \text{ m}^2 = \text{€ } 10.000,00$$

$$\text{€/m}^2 100,00 \times 108 \text{ m}^2 = \text{€ } 10.800,00$$

Valore totale del terreno con ruderi: **€ 48.392,00**

\*\*\*

### **13) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 76**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, si estende interamente a valle della strada, protetta da una sbarra, da cui ha accesso. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la via Barega (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Si trova alla quota di circa 300 m sul livello del mare ed è suddiviso in due porzioni 76A e 76B. Ha giacitura piana suborizzontale ed è in parte arato. Il confine tra la porzione A e la B è segnato dalla presenza di vegetazione. Nella porzione A insiste un rudere con superficie di circa 160 m<sup>2</sup> (**foto 14, 15 e 16 – allegato 3 Iglesias**).

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 41.040 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 1 del foglio 714 di proprietà del Comune di Iglesias, con i mappali 6, 8, 10 e 78 del foglio 714 di proprietà Igea e con il mappale 90 del foglio 714 (nessuna corrispondenza).

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 714 – **Particella:** 76

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 2 – **Superficie:** 41.040 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 12,72 – **Reddito agrario:** € 6,36

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A.  
con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n.416999) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1523 del 15.06.1999 – Atto di fusione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona II H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona II – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

Il mappale è inedificabile. È consentito il recupero dei ruderi presenti con intervento di restauro e risanamento conservativo ovvero rispettando la stessa conformazione e tipologia del manufatto.

---

---

### **Stima del terreno**

Nella stima si aggiunge quindi al valore stimato per il terreno, quello del rudere ivi presente.

Per quanto detto, in considerazione della giacitura piana e della facilità di accesso, per il terreno si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,80, e per il rudere per il quale, si ribadisce, è consentito il recupero della cubatura, il valore di €/m<sup>2</sup> 100,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,80 \times 41.040 \text{ m}^2 = \text{€ } 32.832,00$$

$$\text{Valore del rudere: } \text{€/m}^2 100,00 \times 160 \text{ m}^2 = \text{€ } 16.000,00$$

Valore totale del terreno col rudere: **€ 48.832,00**

\*\*\*

#### **14) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 6**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Non recintato, si estende interamente a valle della strada, protetta da una sbarra, da cui ha accesso, oltre il mappale 78. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la via Barega (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, che non raggiunge la quota di circa 300 m sul livello del mare, ha un andamento collinare e caratterizzato da macchia mediterranea (**foto 17 – allegato 3 Iglesias**).

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 108.830 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 6, 8 e 76 del foglio 714 di proprietà Igea, con il mappale 1 del foglio 714 di proprietà del Comune di Iglesias, con il mappale 90 del foglio 713 di proprietà del Comune di

---

---

Iglesias (Alba Ballocco), con il mappale 88 del foglio 713 di proprietà di Fenu Simeone e con il mappale 89 del foglio 713 di proprietà Antico Amelia Serra F. M..

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 714 – **Particella:** 6

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 2 – **Superficie:** 108.830 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 33,72 – **Reddito agrario:** € 16,86

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n.416999) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1523 del 15.06.1999 – Atto di fusione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona I1 H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona I1 – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

Il mappale è inedificabile.

---

---

## **Stima del terreno**

Per quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore, si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,40 \times 108.830 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{43.532,00}$$

\*\*\*

### **15) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 714 mappale 10**

Il terreno è ubicato in località Barega, a circa 11 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, non recintato, si estende a monte della strada, protetta da una sbarra, da cui ha accesso. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la via Barega. È acclive con andamento collinare e raggiunge i 450 m sul livello del mare; è panoramico ed è caratterizzato da macchia mediterranea fitta (**foto 12 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che catastalmente è suddiviso in 10AA di superficie 285 m<sup>2</sup> e 10AB di superficie 65.005 m<sup>2</sup>, confina complessivamente con il mappale 29 del foglio 714, con i mappali 28, 30, 81 e 85 del foglio 714 di proprietà Anolfo, Piredda Ad., Piredda Ant., Piredda E., Piredda Fern., Piredda Fr., Piredda G., Piredda M.Luisa, Piredda M. e Raia F., con i mappali 8, 76 e 78 del foglio 714 di proprietà Igea e con i mappali 72 e 80 del foglio 714 di proprietà Faggiani P. e Nanni L..

### ***Dati catastali:***

**Foglio:** 714 – **Particella:** 10

Porz.: AA - Qualità: seminativo - classe: 4 – Superficie: 285 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 0,37 – Reddito agrario: € 0,28

---

---

Porz. : AB - Qualità: pascolo cespugliato - classe: 1 – Superficie: 65.005 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 36,93 – Reddito agrario: € 16,79

Dati derivanti da: Variazione del 15.05.2013 n.7105.1/2013 in atti dal 10.12.2013 (protocollo n.CA0271474) -Trasmissione dati IGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2013).

Situazione degli intestati dal 27.05.1999: INTERVENTI GEO AMBIENTALI S.p.A. (IGEA) con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 27.05.1999 Voltura n.400267.1/2002 in atti dal 10.12.2002 (prot. n.416999) – Repertorio n.107550 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1523 del 15.06.1999 – Atto di fusione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I1 H1 BOSCO e MACCHIA del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 30 – Sottozona I1 – Bosco e macchia (H1), nella sottozona è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste.

La superficie complessiva del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. È consentito il recupero dei ruderi presenti con restauro e

---

---

risanamento conservativo ovvero rispettando la stessa conformazione e tipologia del manufatto.

### **Stima del terreno**

Nella stima si aggiunge quindi al valore stimato per il terreno, quello dei ruderi ivi presenti.

Per quanto detto, per il terreno si è ritenuto attendibile un valore poco superiore a quello di esproprio per zone di pascolo arborato, quantificato in €/m<sup>2</sup> 0,40, e per i ruderi per i quali, si ribadisce, è consentito il recupero della cubatura, il valore di €/m<sup>2</sup> 100,00, per cui risulta:

Valore stimato porzione 10AA: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 285 m<sup>2</sup> = € 114,00

Valore stimato porzione 10AB: €/m<sup>2</sup> 0,40 x 65.005 m<sup>2</sup> = € 26.002,00

Valore dei ruderi: 2 x €/m<sup>2</sup> 100,00 x 50 m<sup>2</sup> = € 10.000,00

€/m<sup>2</sup> 100,00 x 108 m<sup>2</sup> = € 10.800,00

Valore totale del terreno con ruderi: **€ 46.916,00**

\*\*\*

### **16) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2207 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata, a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. È recintato, ha giacitura piana suborizzontale e attualmente è incolto e caratterizzato da vegetazione spontanea. Ha accesso da una strada sterrata identificata dal mappale 2211 anch'essa oggetto della presente consulenza (**foto 20 – allegato 3 Iglesias**).

Dal terreno è stata esclusa la parte contenente il pozzo (mappale 95), attualmente

---

---

delimitata con rete metallica.

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 2.491 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 3257 del foglio 701 di proprietà Calabrò Anna Greca, Corda Donatella e Corda Fabio, con i mappali 995 e 996 del foglio 701 (nessuna corrispondenza), con il mappale 27 del foglio 701 di proprietà Monteponi e Montevecchio S.p.a., con il mappale 2228 del foglio 701 di proprietà Maccioni Anna, con i mappali 2226, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219 e 2220 del foglio 701 di proprietà Igea S.p.a. e con i mappali 2208 e 2209 del foglio 701.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2207

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 2.491 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,57 –

**Reddito agrario:** € 1,93

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 –

---

---

VERDE PRIVATO (H2), la sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde (**allegato 5**).

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 2.491,00 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{24.910,00}$$

\*\*\*

### **17) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2208 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Comprende l'ultima parte della strada d'accesso al mappale 2226, anch'esso oggetto della presente perizia, e un'area attigua non recintata.

Questa porzione di terreno, non edificata, ha giacitura piana sub-orizzontale, è incolta e caratterizzata da vegetazione spontanea (**foto 22 – allegato 3 Iglesias**). Ha accesso

---

---

da una strada sterrata identificata dal mappale 2211 anch'essa oggetto della presente consulenza.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 1.987 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2207 e 2209 del foglio 701 di proprietà Igea S.p.a. e con il mappale 2307 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2208

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 1.987 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 2,05 –

**Reddito agrario:** € 1,54

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in parte in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO e in parte in zona urbanistica omogenea C ESPANSIONE RESIDENZIALE del vigente PRG.

L' art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG identifica la Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2) con tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri

---

---

ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

Gli unici interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

L'art. 17 delle NTA prevede, per le zone C, un'espansione residenziale dimensionata per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria :

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco pubblico;
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
- 3) per la sanità: ambulatorio;
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile nelle parti che ricadono in I3 H2.

Per quanto riguarda invece la porzione in zona C, le NTA - art. 17 (**allegato 5**) indicano i seguenti parametri:

---

---

Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- if territoriale:  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- superfici edificabili: 55,0%
- superfici per verde pubblico: 13,5%
- superfici per servizi pubblici: 13,5%
- superfici per viabilità e sosta pubblica: 18,0%
- if fondiario residenziale:  $2,45 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva. L'edificazione è condizionata ai limiti del volume totale per ogni singolo comparto che non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C". Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, considerata anche la parziale appartenenza alla zona urbanistica C, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 80,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 80,00 \times 1.987,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 158.960,00$$

\*\*\*

### **18) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2209 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di

---

---

Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 sul livello del mare. Comprende l'ultima parte della strada d'accesso ai mappali 2226, 2207 e 2208, anch'essi oggetto della presente perizia, e un'area attigua recintata. Questa porzione di terreno, non edificata, ha giacitura piana sub-orizzontale, è incolta e caratterizzata da vegetazione spontanea. Ha accesso da una strada sterrata identificata dal mappale 2211 anch'essa oggetto della presente consulenza (**foto 21 – allegato 3 Iglesias**).

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 854 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 3257 del foglio 701 di proprietà Calabrò Anna Greca, Corda Donatella e Corda Fabio, con i mappali 2207, 2208 e 2210 del foglio 701 di proprietà Igea, con il mappale 2325 del foglio 701 (nessuna corrispondenza) e con il mappale 28 del foglio 701.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2209

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 854 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,88 –

**Reddito agrario:** € 0,66

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), il terreno ricade in parte in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO e in parte in zona urbanistica omogenea I2 S3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO del vigente PRG.

L' art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG identifica la Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2) con tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

Gli unici interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

L'art. 31 delle NTA (**allegato 5**), per le zone I2 S3 destinate a giardini e a verde pubblico attrezzato, consente l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande su aree attrezzate o meno, coperte o scoperte; è vietato qualunque altro intervento, anche a titolo precario, in assenza di Piano Particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto. Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile nelle parti che ricadono in I3 H2.

Per quanto riguarda invece la porzione in zona I2 S3, alcune parti della sottozona sono

---

---

destinate ad impianti sportivi di uso pubblico da progettare attraverso piani particolareggiati. In esse è consentita la realizzazione di impianti per lo sport all'aperto e al coperto purché il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie territoriale; le parti rimanenti devono essere sistemate a parcheggi e a verde. Ove la gestione degli impianti sportivi fosse privata, deve essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che impegni a non mortificarne la destinazione a verde.

Nella sottozona, ove necessario, può essere consentita la realizzazione di una casa di abitazione per il personale di custodia degli impianti, purché il volume complessivo della stessa non superi 400 metri cubi.

#### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, considerata la situazione urbanistica, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 40,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 40,00 \times 854 \text{ m}^2 = \text{€ } 34.160,00$$

\*\*\*

#### **19) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2210 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il mappale che ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare, identifica la strada d'accesso ai mappali 2209, 2208, 2207, anch'essi oggetto della presente consulenza (**foto 19 – allegato 3 Iglesias**).

#### ***Confini***

---

---

Il terreno che ha una superficie catastale di 535 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2209 e 2211 del foglio 701 di proprietà Igea S.p.a., con il mappale 2564 del foglio 701 (nessuna corrispondenza), con il mappale 7 del foglio 701 di proprietà C.T.O. Iglesias, con il mappale 3295 del foglio 701 di proprietà Ente Urbano e con il mappale 3301 del foglio 701 di proprietà L'agave Immobiliare S.r.l..

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2210

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 535 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,55 –

**Reddito agrario:** € 0,41

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG e in parte in zona I2 S3 STRADA DI PIANO.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO - H2 (**allegato 5**), la sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la

---

---

conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile.

### **Stima del terreno**

Per tutto quanto esposto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 535,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.675,00$$

\*\*\*

### **20) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2211 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il mappale che ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare, identifica la strada d'accesso ai mappali 2210 (parte di strada), 2209, 2208, 2207, anch'essi oggetto della presente consulenza (**foto 19 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 202 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 2210 del foglio 701 di proprietà Igea S.p.a. e con i mappali 2325 e 2564 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Particella: 2211**

**Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 202 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 0,21 –**

**Reddito agrario: € 0,16**

---

---

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG e in parte in zona I2 S3 STRADA DI PIANO.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), la sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile.

### **Stima del terreno**

Per tutto quanto esposto, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 202 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.010,00}$$

\*\*\*

---

---

**21) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2212 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 96 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2207, 2213 e 2226 del foglio 701 di proprietà Igea S.p.a e con il mappale 2230 del foglio 701 di proprietà Maccioni Anna.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Particella: 2212**

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 96 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,10 –  
**Reddito agrario:** € 0,07

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione.

***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

#### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

#### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 96 \text{ m}^2 = \text{€ } 960,00$$

\*\*\*

#### **22) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2213 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione

---

---

residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

### *Confini*

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2212, 2214 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### *Dati catastali:*

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2213

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione.

### *Situazione Urbanistica*

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO - H2 (**allegato 5**), la sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il

---

---

mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.400,00$$

\*\*\*

### **23) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2214 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2213,

---

---

2215 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2214

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione.

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

---

---

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.400,00$$

\*\*\*

### **24) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2215 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**) Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2214, 2216 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2215

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal

---

---

21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO -H2 (**allegato 5**), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

---

---

€/m<sup>2</sup> 10,00 x 240 m<sup>2</sup> = € **2.400,00**

\*\*\*

**25) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2216 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2215, 2217 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2216

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –  
**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

#### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

#### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.400,00$$

\*\*\*

#### **26) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2217 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione

---

---

residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**) . Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2216, 2218 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2217

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 – **Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO - H2 (**allegato 5**), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti

---

---

per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.400,00$$

\*\*\*

### **27) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2218 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2217, 2219 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA.

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2218

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di

---

---

manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{2.400,00}$$

\*\*\*

### **28) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2219 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2218, 2220, 2222 e 2226 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2219

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 240 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,19

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

---

---

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a.  
(Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal  
03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede:  
Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias  
(**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE  
PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 –  
VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di  
pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il  
mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque  
edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la  
conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.  
26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di  
manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria  
destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente  
espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 240 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{2.400,00}$$

---

---

\*\*\*

**29) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2220 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, con morfologia collinare piuttosto acclive, si estende verso valle fino a un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 238 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2207, 2219, 2221 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA e col mappale 2322 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2220

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 238 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,25 –

**Reddito agrario:** € 0,18

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 238 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{2.380,00}$$

\*\*\*

### **30) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2221 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

---

---

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, si estende per un tratto acclive fino ad un compluvio. Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 104 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2220 e 2222 del foglio 701 di proprietà IGEA e con i mappali 2323 e 2325 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2221

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 104 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,11 –

**Reddito agrario:** € 0,08

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (CDU) (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di

---

---

pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 104 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.040,00}$$

\*\*\*

### **31) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2222 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, si estende a valle parallelamente a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 877 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2231 del

---

---

foglio 701 di proprietà di Maccioni Anna, col mappale 2324 del foglio 701 (nessuna corrispondenza), col mappale 2417 del foglio 701 di proprietà Fenu (vari), con i mappali 2223, 2224 e 2225 del foglio 701 di proprietà IGEA e con i mappali 2213, 2214, 2215, 2216, 2218, 2219, 2220, 2221 e 2325 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2222

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 877 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,91 –

**Reddito agrario:** € 0,68

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO - H2 (**allegato 5**), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la

---

---

conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 877 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{8.770,00}$$

\*\*\*

### **32) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2223 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, si estende a valle parallelamente a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 168 m<sup>2</sup>, confina col mappale 2232 del foglio 701 di proprietà di Maccioni Anna, col mappale 2422 del foglio 701 (nessuna corrispondenza), con i mappali 194, 2222 e 2224 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2223

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 168 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,17 –

**Reddito agrario:** € 0,13

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO - H2 (**allegato 5**), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria

---

---

destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 168 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.680,00}$$

\*\*\*

### **33) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2224 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 m sul livello del mare. Non recintato, si estende a valle parallelamente a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 120 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2422, 2423 e 2427 del foglio 701 (nessuna corrispondenza), col mappale 2421 del foglio 701 di proprietà Fenu (vari), con i mappali 2222, 2223 e 2225 del foglio 701 di proprietà IGEA.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2224

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 120 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,12 –

**Reddito agrario:** € 0,09

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

---

---

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a.  
(Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal  
03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede:  
Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias  
(**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE  
PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 –  
VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di  
pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il  
mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque  
edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la  
conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art.  
26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di  
manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria  
destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente  
espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 120 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.200,00}$$

---

---

\*\*\*

**34) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2225 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 sul livello del mare. Non recintato, si estende a valle parallelamente a un compluvio (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**). Il mappale non è interessato né nel PAI né nell'idrografia ufficiale.

***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 56 m<sup>2</sup>, confina coi mappali 2417 e 2421 del foglio 701 di proprietà Fenu (vari), col mappale 2752 del foglio 701 di proprietà di Ente Urbano, coi mappali 2222 e 2224 del foglio 701 di proprietà IGEA, col mappale 2422 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Particella: 2225**

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 56 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,06 –

**Reddito agrario:** € 0,04

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

---

---

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 56 \text{ m}^2 = \text{€ } 560,00$$

\*\*\*

### **35) IGLESIAS - Terreno censito al foglio 701 mappale 2226 (ex 25)**

Il terreno è ubicato in via Olanda, in località Palmari a quasi 2 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

---

---

Il terreno ricade in area urbana in una zona parzialmente edificata a vocazione residenziale, a circa 190 sul livello del mare. Si tratta di un piccolissimo triangolo di terreno attiguo al mappale 12 (**foto 23, 24 e 25 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 2 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 2207 e 2212 del foglio 701 di proprietà di IGEA, col mappale 2229 del foglio 701 di proprietà Maccioni Anna e col mappale 194 del foglio 701 (nessuna corrispondenza).

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 701 – **Particella:** 2226

**Qualità:** pascolo - **classe:** 2 – **Superficie:** 2 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 0,01 –

**Reddito agrario:** € 0,01

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18.02.1998 n. 620.1/1998 in atti dal 21.10.2002 (protocollo n. 354821)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 03.10.2002 (prot. n.334401) – Repertorio n.102222 – Rogante: Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea I3 H2 VERDE PRIVATO del vigente PRG.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 32 – Sottozona I3 – VERDE PRIVATO (H2), La sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singoli, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il

---

---

mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali. In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Il terreno è inedificabile. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, ubicato in una zona residenziale comunque vicina al centro e in evidente espansione, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 2 \text{ m}^2 = \text{€ } 20,00$$

\*\*\*

### **36) IGLESIAS – Nebida - Terreno censito al foglio 118 mappale 85**

Il terreno è ubicato in località Nebida, fraz. San Giacomo, a circa 15 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, non recintato, si estende dalla quota di oltre 100 m fino al mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la strada statale 130, proseguendo sulla strada statale 126 e poi in direzione Nebida Bugerru, sulla strada provinciale 83.

Il terreno, fortemente acclive, è molto panoramico in quanto costituisce il versante verso il mare. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea. Si trova a nord della via San Giacomo, traversa della SP 83, da cui ha accesso e con cui confina (**foto da 26 a 30 – allegato 3 Iglesias**).

---

---

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 248.295 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 342 e 1074 del foglio 118 di proprietà di Dalmasso E. e Pieri T., con i mappali 316, 641 e 642 del foglio 118 di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Marina, col mappale 209 del foglio 118 di proprietà Demanio dello Stato Ramo Marina e Società Anonima delle Miniere di Nebida con sede in Huy, col mappale 1069 del foglio 118 di proprietà Cuccuru Giampaolo e Loddo Giovanna Antonia, con i mappali 1070 e 1071 del foglio 118 di proprietà Cuccuru Fabrizio e Fulvia, con i mappali 88, 89, 90, 91, 211, 327, 328, 568, 643 e 1026 al foglio 118 di proprietà di IGEA e con i mappali 86 e 87 al foglio 118 di proprietà di Ente urbano.

### ***Dati catastali:***

Catasto Terreni - Foglio: 118 – Particella: 85

Qualità: pascolo cespugliato - classe: 3 – Superficie: 248.295 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 51,29 – Reddito agrario: € 25,65

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13.06.1975 n. 1478.1/1975 in atti dal 07.04.2011 (protocollo n. CA0150454)

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 10.10.2002 (prot. n.341631) – Repertorio n.102222 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

**Nota:** Per questo terreno non è stato possibile reperire la mappa catastale presso l'Agenzia del Territorio in quanto la particella risulta non inquadrabile nel formato richiesto.

Verosimilmente esiste un frazionamento non agli atti, poiché IGEA indica per il

---

---

mappale 85 la superficie di 215.296 m<sup>2</sup> mentre nella visura catastale è riportata la superficie di 248.295 m<sup>2</sup>.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona F TURISTICA, parte in zona H2 FASCIA DI RISPETTO del vigente PRG.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art. 29 – per la sottozona H2 (fasce di rispetto – fasce costiere), il P.R.G prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio. Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1 aprile 1968 o dalla cartografia del P.R.G., è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. É previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

Come accertato dalla scrivente, la fascia più prossima al mare rientra nelle aree definite Hg3 ovvero aree di pericolosità elevata da frana.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per la parte di terreno in **zona H2**, in questo caso lungo la costa, ma anche per tutta la fascia costiera del territorio comunale, anche se facente parte di zone con diversa destinazione d'uso, ai fini del mantenimento della continuità dell'ambiente naturale, è vietato qualunque intervento edificatorio che superi l'indice territoriale massimo di 0,001.

---

---

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- b) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**).

#### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione unica e delle sue potenzialità , si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 3,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 \text{ 3,00} \times 215.296 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{645.888,00}$$

\*\*\*

#### **37) IGLESIAS – Nebida - Terreno censito al foglio 118 mappale 211**

Il terreno è ubicato in località Nebida, fraz. San Giacomo, a circa 15 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, non recintato, si estende dalla quota di oltre 100 m fino al mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la strada statale 130, proseguendo sulla strada statale 126 e poi in direzione Nebida Bugerru, sulla strada provinciale 83.

Il terreno, fortemente acclive, è molto panoramico in quanto costituisce il versante verso il mare. Sono presenti rocce affioranti in sommità e a mezza costa. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto da 29 a 33 – allegato 3**

---

---

**Iglesias**). Si trova a sud della via San Giacomo, traversa della SP 83, da cui ha accesso e con cui confina.

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 240.440 m<sup>2</sup>, confina col mappale 85 del foglio 118 di proprietà di IGEA, col mappale 1069 del foglio 118 di proprietà Cuccuru Giampaolo e Loddo Giovanna, con i mappali 1070 e 1071 del foglio 118 di proprietà Cuccuru Fabrizio e Fulvia, con i mappali 352, 413, 740 e 1026 del foglio 118 di proprietà IGEA, col mappale 79 del foglio 118 di proprietà di Ente urbano, col mappale 316 del foglio 118 di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Marina, col mappale 209 del foglio 118 di proprietà del Demanio dello Stato e della Società Anonima delle Miniere di Nebida con sede in Huy.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 118 – **Particella:** 211

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 2 – **Superficie:** 240.440 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 74,51 – **Reddito agrario:** € 37,25

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 10.10.2002 (prot. n.341631) – Repertorio n.102222 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione.

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona G SERVIZI PUBBLICI E DI

---

---

INTERESSE COLLETTIVO, del vigente PRG.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

La zona G (art.27 del PRG) è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze ecc) e di quartiere (quali attività di vendita merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte e scoperte). Le aree con questa destinazione sono soggette a Piano Particolareggiato.

Come accertato dalla scrivente, la fascia più prossima al mare rientra nelle aree definite Hg3 ovvero aree di pericolosità elevata da frana.

La superficie del terreno è superiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- b) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**)

---

---

Per la porzione di terreno in **zona G**, l'indice di fabbricabilità territoriale di  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a  $1 \text{ mq}$  ogni  $10 \text{ m}^3$  di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione unica e delle sue potenzialità, si è ritenuto attendibile il valore di  $\text{€}/\text{m}^2$  3,00, per cui risulta:

$$\text{€}/\text{m}^2 3,00 \times 240.440 \text{ m}^2 = \text{€ } 721.320,00$$

\*\*\*

### **38) IGLESIAS Nebida - Terreno censito al foglio 118 mappale 413 (ex213a)**

Il terreno è ubicato in località Nebida, fraz. San Giacomo, a circa 15 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, non recintato, è ubicato ad una quota superiore ai 120 m sul livello del mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la strada statale 130, proseguendo sulla strada statale 126 e poi in direzione Nebida Bugerru, sulla strada provinciale 83.

Il terreno, fortemente acclive, panoramico, è prossimo alla zona edificata e non raggiunge il mare. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 34 – allegato 3 Iglesias**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di  $23.690 \text{ m}^2$ , confina con i mappali 211, 352, 738 e 740 del foglio 118 di proprietà di IGEA, col mappale 213F del foglio 118 (nessuna corrispondenza) e col mappale 213H del foglio 118 (nessuna corrispondenza).

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 118 – **Particella:** 413

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 23.690 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 30,59 – **Reddito agrario:** € 23,25

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 30.04.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 30.04.1998 Voltura n.258964.1/2002 in atti dal 10.10.2002 (prot. n.341631) – Repertorio n.102222 – Rogante: Giua Marassi – Sede: Cagliari – Registrazione: UR – n.1838 del 09.07.1998 – Cambio di denominazione

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona G SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO, del vigente PRG.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

La zona G (art.27 del PRG) è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze ecc) e di quartiere (quali attività di vendita merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte e scoperte). Le aree con questa destinazione sono soggette a Piano Particolareggiato.

Come accertato dalla scrivente, la fascia più prossima al mare rientra nelle aree

---

---

definite Hg3 ovvero aree di pericolosità elevata da frana.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- b) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**).

Per la porzione di terreno in zona G, l'indice di fabbricabilità territoriale di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione, delle sue potenzialità, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 5,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 23.690 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{118.450,00}$$

\*\*\*

**39) IGLESIAS Nebida - Terreno censito al foglio 118 mappale 740 (ex 351)**

---

---

Il terreno è ubicato in località Nebida, fraz. San Giacomo, a circa 15 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, è ubicato a circa 120 m sul livello del mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo la strada statale 130, proseguendo sulla strada statale 126 e poi in direzione Nebida Bugerru, sulla strada provinciale 83 (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, fortemente acclive, è panoramico in quanto costituisce il versante a mare. La vegetazione è costituita da macchia mediterranea (**foto 35 – allegato 3 Iglesias**).

#### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 7.050 m<sup>2</sup>, confina con i mappali 211 e 345 del foglio 118 di proprietà di IGEA, col mappale 977 del foglio 118 di proprietà di Aiolfi Aldo e più, col mappale 738 del foglio 118 di proprietà IGEA e con i mappali 351 e 354 del foglio 118 (nessuna corrispondenza).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 118 – **Particella:** 740

**Qualità:** pascolo cespugliato - **classe:** 3 – **Superficie:** 7.050 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 1,46 – **Reddito agrario:** € 0,73

Dati derivanti da: Frazionamento del 02.12.2003 n. 4263.1/2003 in atti dal 02/12/2003 (protocollo n. 348861).

Situazione degli intestati al 02.12.2003: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias.

Dati derivanti da: Frazionamento del 02.12.2003 n. 4263.1/2003 in atti dal 02.12.2003 (protocollo n. 348861).

#### ***Situazione Urbanistica***

---

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in parte zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona G SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO, del vigente PRG.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

La zona G (art.27 del PRG) è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze ecc) e di quartiere (quali attività di vendita merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte e scoperte). Le aree con questa destinazione sono soggette a Piano Particolareggiato.

Come accertato dalla scrivente, la fascia più prossima al mare rientra nelle aree definite Hg3 ovvero aree di pericolosità elevata da frana.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;
- b) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali

---

---

telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**).

Per la porzione di terreno in zona G, l'indice di fabbricabilità territoriale di  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a  $1 \text{ mq}$  ogni  $10 \text{ m}^3$  di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione, delle sue potenzialità, si è ritenuto attendibile il valore di  $\text{€}/\text{m}^2$  4,00, per cui risulta:

$$\text{€}/\text{m}^2 4,00 \times 7.050,00 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{28.200,00}$$

\*\*\*

### **40) IGLESIAS Seddas Moddizzis - Terreno censito al foglio 217 mappale 84**

Il terreno è ubicato in località Seddas Moddizzis, a circa 13 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, è ubicato a circa 300 m sul livello del mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo, dall'uscita del paese, la Via Asproni per circa 3 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

È fortemente acclive, è difficilmente accessibile attraverso una strada sterrata con forte pendenza con cui confina. La vegetazione è costituita da un rimboschimento di pini (**foto 36 e 37 – allegato 3 Iglesias**).

### **Confini**

Il terreno che ha una superficie catastale di  $2.505 \text{ m}^2$ , confina con il mappale 79 del

---

---

foglio 217 di proprietà del Comune di Iglesias, Demuro M., Didu R. e Sanna L., con il mappale 117 del foglio 217 di proprietà del Comune di Iglesias, Demuro M. e Didu R e con il mappale 85 del foglio 217 di proprietà Igea S.p.a..

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 217 – **Particella:** 84

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 2.505 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 3,23

– **Reddito agrario:** € 2,46

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n.19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n.55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona G SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO, del vigente PRG.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito

---

---

rispettivamente in:

a)  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le residenze;

b)  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

c)  $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**)

### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione, delle sue potenzialità, si è ritenuto attendibile il valore di  $\text{€}/\text{m}^2$  0,40, per cui risulta:

$$\text{€}/\text{m}^2 0,40 \times 2.505 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{1.002,00}$$

\*\*\*

### **41) IGLESIAS Seddas Moddizzis - Terreno censito al foglio 217 mappale 85**

Il terreno è ubicato in località Seddas Moddizzis, a circa 13 km dal centro di Iglesias, Comune direttamente collegato, attraverso la S.S. 130, con la città di Cagliari, da cui dista circa 60 km.

Il terreno, non recintato, è ubicato a circa 300 m sul livello del mare. È raggiungibile da Iglesias percorrendo, dall'uscita del paese, la Via Asproni per circa 3 km (**Ortofoto – allegato 2 Iglesias**).

Il terreno, fortemente acclive, è difficilmente accessibile attraverso una strada sterrata con forte pendenza con cui confina (**foto 38 e 39 – allegato 3 Iglesias**).

La vegetazione è costituita da querce.

### **Confini**

---

---

Il terreno che ha una superficie catastale di 2.680 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 117 del foglio 217 di proprietà del Comune di Iglesias, Demuro M. e Didu R. e con il mappale 84 del foglio 217 di proprietà Igea S.p.a..

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 217 – **Particella:** 85

**Qualità:** seminativo - **classe:** 4 – **Superficie:** 2.680 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 3,46  
– **Reddito agrario:** € 2,63

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n.19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 – Repertorio n.55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: – Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Iglesias (**allegato 4 - Iglesias**), l'area ricade in zona urbanistica omogenea E AREE AGRICOLE E SILVO FORESTALI, parte in zona G SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO, del vigente PRG.

La zona E (art.23 del PRG) interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo. È previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

**Potenzialità edificatoria**

Per la porzione di terreno in **zona E**, l'indice fondiario massimo è stabilito

---

---

rispettivamente in:

a) 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

b) 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

c) 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. Con tutte le prescrizioni contenute nell'art. 23 delle NTA del PRG (**allegato 5**).

### **Stima del terreno**

Per il terreno, in considerazione della posizione, delle sue potenzialità, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 0,50, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 0,50 \times 2.680 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.340,00$$

\*\*\*

### **6.7 Terreni in Comune di San Gavino**

| <b>TERRENO IN COMUNE DI SAN GAVINO</b> |           |             |             |            |                           |                 |                         |
|----------------------------------------|-----------|-------------|-------------|------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|
|                                        | <b>ID</b> | <b>Fog.</b> | <b>Mapp</b> | <b>Sub</b> | <b>Sup. m<sup>2</sup></b> | <b>Località</b> | <b>Qualità e Classe</b> |
| 1                                      | T2181     | 44          | 614         |            | 205,00                    | Grisaionis      | Orto Irriguo 1          |

#### **1) SAN GAVINO - Immobile censito al foglio 44 mappale 614**

Il terreno è ubicato in località Madama, alla periferia di San Gavino Monreale, Comune raggiungibile da Cagliari, percorrendo la S.S. 130 poi precedendo per la SS 197, da cui dista circa 55 km (**Ortofoto – allegato 2 S. Gavino**).

Il terreno, ubicato davanti alla stazione ferroviaria, è stato annesso ad un lotto di altra

---

---

proprietà di cui attualmente costituisce una porzione di cortile (**foto 1 e 2 – allegato 3 S. Gavino**).

### ***Confini***

Il terreno che ha una superficie catastale di 205 m<sup>2</sup>, confina con il mappale 159 del foglio 44 di proprietà del Comune di San Gavino, con il mappale 568 del foglio 44 di proprietà Garau Daniela, con il mappale 569 del foglio 44 di proprietà Garau Licia, con il mappale 446 del foglio 44 di proprietà Immobiliare Sarda S.p.A. e con il mappale 3458 del foglio 44 di proprietà Garau Rita.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 44 – **Particella:** 614

**Qualità:** orto irriguo - **classe:** 1 – **Superficie:** 205 m<sup>2</sup> – **Reddito dominicale:** € 3,49 –

**Reddito agrario:** € 2,96

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati dal 16.10.1998: INTERVENTI GEOAMBIENTALI S.p.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 Trascrizione n.19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 (prot. n.416999) – Repertorio n.55127 – Rogante: Avondola Domenico – Sede: Milano – Registrazione: – Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

### ***Situazione Urbanistica***

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune S. Gavino Monreale (**allegato 4 – San Gavino**), l'area ricade in zona B – sottozona B1 completamento del Vigente Piano Urbanistico Comunale.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC, art. 14, i soli interventi consentiti sono di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento

---

---

conservativo, ristrutturazione edilizia.

La superficie del terreno è inferiore a quella del lotto minimo ai fini residenziali (art. 26 della L.R. 8/2015).

### **Potenzialità edificatoria**

Nei lotti ancora liberi sono, tuttavia, ammesse concessioni singole nei casi di ricostruzione dopo demolizione, nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$   $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Altezza massima  $H_{max}$  10.0 m e comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada;
- Numero di piani 3
- Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati 2.5 m dai confini stradali

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile.

- Indice di copertura,  $I_c$   $0.67 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Nei lotti con superficie inferiore ai  $\text{m}^2$  200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria ( $3\text{mc}/\text{mq}$ ).

È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua. Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali.

---

---

## **Stima del terreno**

Per quanto detto, sentite le agenzie operanti nel settore e nella zona, si è ritenuto attendibile il valore di €/m<sup>2</sup> 10,00, per cui risulta:

$$\text{€/m}^2 10,00 \times 205 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{2.050,00}$$

\*\*\*

## **7. CRITERI DI STIMA DEI FABBRICATI**

Per quanto riguarda la stima dei fabbricati e dei manufatti, sono stati impiegati due criteri di stima, in relazione alle caratteristiche degli immobili da stimare.

### **7.1 Metodo di stima “ a valore di mercato”**

Il metodo di stima sintetico comparativo “a valore di mercato”, come detto, consiste nel determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le agenzie operanti nel settore e sulle compravendite di immobili simili utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m<sup>2</sup>). Detto metodo è stato utilizzato per gli immobili per i quali è noto il valore commerciale, confermato anche dalle stime riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

### **7.2 Metodo di stima “ a valore di trasformazione”**

Per tutti gli altri complessi immobiliari in oggetto e anche a conferma della stima a valore di mercato, è stato impiegato il metodo di stima “a valore di trasformazione”, utilizzato per le aree passibili di trasformazione (ristrutturazione e edificazione ex novo), che per tipologia e peculiarità, non hanno termini di paragone nel mercato immobiliare o hanno un mercato limitato o inesistente. In altri termini si ricorre al valore di trasformazione quando il mercato immobiliare non offre termini comparabili, quanto meno con riferimento allo stato attuale degli immobili. Per i complessi immobiliari in oggetto, infatti, è stato possibile stimare il valore che assumerebbero

---

---

una volta ristrutturati, nel rispetto delle tipologie previste dagli strumenti urbanistici vigenti, ma non sono stati reperiti esempi di alienazioni che riguardino situazioni edilizie analoghe alle aree nello stato attuale, in termini di valore storico e paesaggistico.

Il valore di trasformazione di un immobile è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (in questo caso ristrutturato per quanto riguarda l'esistente e edificato per la cubatura ancora disponibile) e il costo della trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

L'intervento di trasformazione del quale si è valutato il costo è quello consentito dallo strumento urbanistico vigente, di cui si è ampiamente detto, sinteticamente riassunto in recupero del patrimonio edilizio esistente per i fabbricati e i manufatti esistenti, e nella costruzione ex novo per le cubature ancora disponibili, nel rispetto di tutte le formalità indicate nei Certificati di Destinazione Urbanistica (**allegato 4**).

In particolare, per i complessi denominati *Gennamari Tutela 3* e *Gennamari*, entrambi vincolati (**PUC Tutela 3 – allegato 5 Arbus**), sono stati impiegati ambedue i metodi di stima “a valore di mercato” e “a valore di trasformazione”.

Tutti i fabbricati in località Gennamari nel Comune di Arbus, sono stati distinti in due gruppi “Gennamari” e “Gennamari Tutela 3”. Il primo (“Gennamari”), in particolare comprende una serie di manufatti e ruderi che, per quanto vincolati, sono stati in parte trasformati in fabbricati funzionali all'attività agricola, senza caratteristiche di pregio e in alcuni casi anche in stato di degrado. Nella fattispecie infatti è stato possibile reperire valori riferiti ad immobili di tipo rurale ubicati nella zona e, nel caso di ruderi, è stato considerato sia il valore di mercato degli stessi (alienazioni più o meno recenti), sia il valore relativo alla cubatura corrispondente.

Il Complesso “Gennamari Tutela 3”, anch'esso vincolato, invece comprende una serie

---

---

di edifici e ruderi con potenzialità interessanti sia per lo stato attuale degli immobili, in cui sono ancora evidenti le caratteristiche originarie, sia per la disposizione per gruppi di edifici omogenei, sia per la panoramicità e la qualità paesaggistica del territorio su cui insistono. Tutti i fabbricati e i ruderi sono stati rilevati (**allegato 12 – Arbus**) ed è stata calcolata la volumetria.

\*\*\*

## **8. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E STIMA**

### **8.1 Comune di Arbus – Località Gennamari**

Per il complesso Gennamari è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo “a valore di mercato”.

Gli immobili sono stati rilevati (**planimetrie - allegato 12 Arbus**).

Nel complesso sono annoverati gli immobili appresso elencati, rappresentati nella Tavola 8a (**Ortofoto Arbus Gennamari – allegato 8**).

| <b>N.</b> | <b>Edificio</b>                          | <b>Fg. e Mapp.</b> |
|-----------|------------------------------------------|--------------------|
| 1         | alloggio coperto in pietra (per animali) | F 512 mapp.58      |
| 2         | casa in blocchetti                       | F 512 mapp.54a     |
| 3         | casa in blocchetti                       | F 512 mapp.54b     |
| 4         | volume coperto pietra e blocchetti       | F 512 mapp.54      |
| 5         | alloggio coperto in pietra (per animali) | F 512 mapp.53      |
| 6         | rudere                                   | F 512 mapp.52      |
| 7         | rudere                                   | F 512 mapp.40      |
| 8         | vasca                                    | F 512 mapp.55      |
| 9         | diroccato                                | F 512 rudere a     |
| 10        | diroccato                                | F 512 rudere b     |
| 11        | diroccato                                | F 512 mapp.21      |
| 12        | parzialmente diroccato                   | F 512 rudere c     |
| 12b       | parzialmente diroccato                   | F 512 cabina enel  |
| 13        | parzialmente diroccato                   | F 512 rudere d     |

|    |           |                |
|----|-----------|----------------|
| 14 | diroccato | F 511 mapp.19  |
| 15 | diroccato | F 512 rudere X |
| 16 | diroccato | F 512 rudere Y |
| 17 | diroccato | F 512 mapp.19  |

## Situazione Urbanistica

### Comune di Arbus

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 Arbus**), l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata". La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a. Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, parzialmente (mappale 58, 60, 66) nel perimetro dei 150 m da corso d'acqua non iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR). Ricade inoltre in parte in aree di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI.

Secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 art. 29 delle NTA, nella zona E1 – ambito 2a sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F"

---

---

Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo – Ga, Gb, Gd, “H” uso turistico, Ha, Hb, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Nelle zone E5 – ambito 2d, sono consentiti gli usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo (da Ea a Ed), "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo – (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc, He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

Gli usi consentiti nei due ambiti presentano minime differenze limitate all’uso agricolo e a quello estrattivo.

L’area ricade anche all’interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040030 “Capo Pecora” disciplinato dal Piano di Gestione approvato in via definitiva con delibera Consiglio Comunale n.40 del 09.04.2008, ed è soggetto quindi a tutte le disposizioni dettagliate nel CDU (**allegato 4 – Arbus**).

Il complesso è compreso anche nel Volume 3 del Registro dei beni paesaggistici e identitari del PUC (**allegato 5 – Arbus**).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

---

---

fino a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Nella sottozona E5 valgono invece i seguenti parametri:

if =  $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse

if =  $0,005 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per gli edifici abitativi connessi all'esercizio delle attività agricole e zootecniche all'interno della fascia costiera

if =  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per gli edifici abitativi connessi all'esercizio delle attività agricole e zootecniche al di fuori della fascia costiera

### **Descrizione degli immobili**

Ruderi in località Gennamari.

#### **Edificio 1: alloggio coperto in pietra per animali (Foglio 512 mapp.58)**

Fabbricato ubicato al confine tra i mappali 58 e 59 su terreno a giacitura piana; la strada di accesso è sterrata ed accidentata (**foto 1 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Particella: 58**

Porz.: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie:  $100.020 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz.: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie:  $325.965 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) – Trasmissione dati ai sensi del Decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a

---

---

coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** un piano fuori terra. Non è stato possibile l'accesso.

**Superfici:** sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 225,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'edificio necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria esteso sia alle finiture che all'introduzione di adeguati impianti.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile è occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta:  $200,00 \text{ €/m}^2 \times 225 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.000,00$ .

\*\*\*

**Edificio 2 (foglio 512, mapp.54a)**

Fabbricato in blocchetti costruito su un rudere (**foto 2, 3 e 4 – allegato 9a Arbus Gennamari**), ubicato nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA.

***Dati catastali***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 54**

Zona censita: 2 – Categoria: C/2 – Classe: 6 – Consistenza: 512 m<sup>2</sup> – Rendita: €

---

---

1.771,65

Dati derivanti da: Variazione del 01.06.1988 n. 34C1/1988 in atti dal 13.08.1999 - Da deposito acqua a magazzino. Classamento.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati.

**Consistenza:** Un unico locale disposto al piano terra.

**Struttura:** Il fabbricato, costruito in blocchi di cemento vibrato, e non è né intonacato né tinteggiato. La copertura inclinata a una falda è costituita da lastre di cemento amianto ed è sostenuta da travi in legno. All'interno il locale è intonacato solo in minima parte. La porta d'accesso è in legno ammalorato, la finestra è in alluminio anodizzato. Il pavimento è in battuto di cemento. È presente un cammino.

Il terreno, a giacitura piana, è in parte piantumato a querce e pini.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 42,24**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria esteso alle strutture, alle finiture e agli impianti.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato dai sig.ri Borgia.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta:  $200,00 \text{ €/m}^2 \times 42,24 \text{ m}^2 = \text{€ } 8.448,00$ .

---

---

\*\*\*

**Edificio 3 (foglio 512, mapp.54b)**

Fabbricato in blocchetti attigua ad un rudere (**foto 5 e 6 – allegato 9a Arbus Gennamari**), ubicato nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA.

***Dati catastali***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 54**

Zona censita: 2 – Categoria: C/2 – Classe: 6 – Consistenza: 512 m<sup>2</sup> – Rendita: € 1.771,65

Dati derivanti da: Variazione del 01.06.1988 n. 34C1/1988 in atti dal 13.08.1999 - Da deposito acqua a magazzino. Classamento.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati.

**Consistenza:** Un unico locale disposto al piano terra.

**Struttura:** Il fabbricato, privo di intonaco e tinteggiatura, è costruito in blocchetti con copertura inclinata in lastre di cemento amianto sostenuta da travi in legno. La porta è in alluminio anodizzato e la finestra in legno verniciato. Il pavimento è in battuto di cemento.

Il terreno, a giacitura piana, è in parte piantumato a querce e pini.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 42,30**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di

---

---

manutenzione straordinaria esteso sia alle finiture che agli impianti.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato dai sig.ri Borgia.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 200,00 €/m<sup>2</sup> x 42,30 m<sup>2</sup> = € **8.460,00**.

\*\*\*

**Edificio 4:** stalla per i maiali (**foglio 512, mapp.54**)

*Dati catastali*

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 54**

Zona censita: 2 – Categoria: C/2 – Classe: 6 – Consistenza: 512 m<sup>2</sup> – Rendita: € 1.771,65

Dati derivanti da: Variazione del 01.06.1988 n. 34C1/1988 in atti dal 13.08.1999 - Da deposito acqua a magazzino. Classamento.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati.

**Consistenza:** Un unico locale disposto al piano terra.

**Struttura:** Il fabbricato, privo di intonaco e tinteggiatura, è costituito da una copertura inclinata in lastre di cemento amianto sostenuta da travi in legno, poggiata ad una muratura in blocchi di cemento e pietra. Il pavimento è in battuto di cemento (**foto 6 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

---

---

Il terreno, a giacitura piana, è in parte piantumato a querce e pini.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 78,20**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale è in uso ai sig.ri Borgia.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 200,00 €/m<sup>2</sup> x 78,20 m<sup>2</sup> = **€ 15.640,00.**

\*\*\*

**Edificio 5 (foglio 512, mapp.53)**

Fabbricato in pietra per alloggio animali, ubicato nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA.

***Dati catastali***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Particella:** 53 - **Qualità:** da accertare – **Superficie:** 270 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Un unico locale disposto al piano terra.

**Struttura:** rudere non censito in pietra faccia a vista e blocchetti, con copertura inclinata in lastre di cemento amianto (**foto 7 e 8 – allegato 9a Arbus Gennamari**)..

---

---

Terreno a giacitura piana, piantumato con querce e pini.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 270,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale è in uso ai sig.ri Borgia.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 200,00 €/m<sup>2</sup> x 270 m<sup>2</sup> = **€ 54.000,00**.

\*\*\*

**Edificio 6 (foglio 512, mapp.52)**

Rudere un pietra completamente diroccato ubicato nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA, terreno a giacitura piana in parte piantumato a querce e pini (**foto 9 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 52**

Sub: 7 - Zona censita: 2 – Categoria: A/5 – Classe: 1 – Consistenza: 3 vani – Rendita: € 94,51

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42751.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393768) - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Struttura:** rudere in pietra, copertura a doppia falda completamente crollata.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 270,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato è da ricostruire.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 20,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 20,00 €/m<sup>2</sup> x 270 m<sup>2</sup> = **€ 5.400,00**.

\*\*\*

#### **Edificio 7 (foglio 512, mapp.40)**

**Rudere in pietra** diroccato ubicato nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA, terreno a giacitura piana in parte piantumato a querce e pini (**foto 10,11 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Particella:** 40 - **Qualità:** da accertare – **Superficie:** 65 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati:

- Borgia Antonio, nato a Guspini il 03.02.1972;
- Borgia Maria, nata a Arbus il 22.10.1968;
- Borgia Maria Laura, nata a San Gavino Monreale il 22.09.1975;
- Borgia Paolo, nato a Arbus il 19.07.1979;
- Podda Efisia, nata a Fluminimaggiore il 03.08.1950.

---

---

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.12.2007 n. 2457.1/2015 in atti dal 20.02.2015 (prot. n. CA0036791) - Rogante: Podda - Sede: Arbus - Registrazione: UU - Sede: Sanluri - Volume: 9990 n. 105 del 17.12.2009 - Successione di Borgia Giulio.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Struttura:** rudere in pietra in avanzato stato di degrado, con copertura a falda unica.

Non è stato possibile l'accesso.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 22,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il locale sembra in abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x 22 m<sup>2</sup> = **€ 1.100,00**.

\*\*\*

#### **Edificio 8 (foglio 512, mapp.55)**

Vasca in blocchetti rivestita in pietra, da un lato interrata e dall'altro completamente fuori terra, ubicata nel terreno foglio 512, mapp.66 di proprietà IGEA (**foto 12 e 13 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 55**

Categoria: area urbana – Consistenza: 40 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Variazione del 01.06.1988 n. 35C1.1/1988 in atti dal 12.05.2010 (prot. n. CA0203790) - Demolizione totale - Variazione di classamento.

---

---

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati.

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato non viene più utilizzato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x 27 m<sup>2</sup> = € **1.350,00**.

\*\*\*

**Edificio 9 (foglio 512, rudere a)**

Rudere non censito, costruito in pietra con copertura a doppia falda completamente crollata. Ubicato nella parte panoramica del terreno foglio 512 mappale 58, piantumato a querce (**foto 14 e 15 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 92,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria con trattamento delle pietre esistenti (pulitura e recupero) e reperimento di ulteriori pietre, ricostruzione della copertura.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

---

---

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x 92 m<sup>2</sup> = € **7.360,00**.

\*\*\*

**Edificio 10 (foglio 512, rudere b)**

Rudere diroccato, non censito, costruito in pietra con copertura a doppia falda completamente crollata. Ubicato nella parte panoramica del terreno foglio 512 mappale 58, piantumato a querce (**foto 16 e 17 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 92,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria con trattamento delle pietre esistenti (pulitura e recupero) e reperimento di ulteriori pietre, ricostruzione della copertura.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x 92 m<sup>2</sup> = € **7.360,00**.

\*\*\*

**Edificio 11 (foglio 512, mapp.21)**

Fabbricato in pietra, disposto su un piano, completamente diroccato, originariamente a doppia falda, che insiste nella parte panoramica del terreno censito al **foglio 12 - mappale 58 (foto 18 e 19 – allegato 9a Arbus Gennamari)**.

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: E - Foglio: 12 – Mappale: 21**

**Sub: 1 - Zona censita: 2 – Categoria: A/5 – Classe: 1 – Consistenza: 3 vani –**

**Rendita: € 94,51**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42747.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393764) - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

\*\*\*

**Sub: 2 - Zona censita: 2 – Categoria: A/5 – Classe: 1 – Consistenza: 3 vani –**

**Rendita: € 94,51**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42748.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393765) - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

\*\*\*

**Sub: 3 - Zona censita: 2 – Categoria: A/5 – Classe: 1 – Consistenza: 2 vani –**

**Rendita: € 63,01**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42749.1/2011 in atti dal

---

---

20.09.2011 (prot. n. CA0393766) - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con  
sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti  
dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

\*\*\*

**Sub:** 4 - **Zona censita:** 2 - **Categoria:** A/5 - **Classe:** 1 - **Consistenza:** 4 vani -  
**Rendita:** € 126,02

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42750.1/2011 in atti dal  
20.09.2011 (prot. n. CA0393767) - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con  
sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti  
dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -  
Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 200,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione  
totale.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x 200 m<sup>2</sup> = € **16.000,00**.

\*\*\*

**Edificio 12 (foglio 512, rudere c non censito)**

Rudere in pietra raggiungibile da una strada accidentata. Originaria copertura a doppia falda, ora completamente crollata. È ubicato nella parte panoramica del terreno foglio 512 mappale 58, piantumato a querce e circondato da scavo. Terreno recintato con filo spinato (foto 20 – allegato 9 Arbus Gennamari).

**Consistenza:** due piani fuori terra.

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): m<sup>2</sup> **128,85**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x 128,85 m<sup>2</sup> = € **10.308,00**.

\*\*\*

**Edificio 12b (foglio 512, cabina ENEL)**

Cabina ENEL (foto 21 – allegato 9a Arbus Gennamari) è un fabbricato costruito in muratura di laterizio, completamente degradato.

**Consistenza:** due piani fuori terra

**Superfici:** sulla base delle misure prese durante il rilievo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): m<sup>2</sup> **36,00**

---

---

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x 36 m<sup>2</sup> = € **2.880,00**.

\*\*\*

**Edificio 13 (foglio 512, rudere d non censito)**

**Consistenza:** due piani fuori terra.

**Struttura:** rudere in pietra privo di copertura **foto 22 e 23 – allegato 9a Arbus Gennamari**), attiguo al rudere della cabina ENEL; copertura a doppia falda completamente crollata.

Ubicato nella parte panoramica del terreno foglio 512 mappale 58, piantumato a querce e circondato da scavo. Il terreno è recintato con filo spinato.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 310,50**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 100,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 100,00 €/m<sup>2</sup> x 310,50 m<sup>2</sup> = € **31.050,00**.

\*\*\*

---

---

### **Edificio 14 (foglio 511, mapp.19)**

Rudere in pietra con copertura a doppia falda completamente crollata, ubicato nel terreno censito al foglio 511 mappale 18, recintato con filo spinato e rete metallica. **(foto 24 – allegato 9a Arbus Gennamari).**

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 511 – **Mappale:** 19 - **Qualità:** da accertare - **Superficie:** 35 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 30,51**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione con trattamento delle pietre esistenti (pulitura e recupero) e reperimento di ulteriori pietre, ricostruzione della copertura.

#### **Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 20,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 20,00 €/m<sup>2</sup> x 30,51 m<sup>2</sup> = € **610,20**.

\*\*\*

### **Edificio 15 (foglio 512, rudere x non censito)**

---

---

Rudere in pietra con copertura a doppia falda completamente crollata.

Ubicato nel terreno foglio 512 mappale 66, inerbito e incolto, con giacitura suborizzontale (**foto 25 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

Poiché il rudere è diroccato si ipotizza un'altezza, misurata in ruderi della stessa tipologia.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 127,50**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione totale.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 20,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta:  $20,00 \text{ €/m}^2 \times 127,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.550,00$ .

\*\*\*

**Edificio 16 (foglio 512, rudere y non censito)**

Rudere in pietra diroccato, con originaria copertura a doppia falda completamente crollata, ubicato nel terreno censito al foglio 512 mappale 66, con giacitura orizzontale, incolto e inerbito (**foto 26 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

Poiché il rudere è diroccato si ipotizza un'altezza misurata in ruderi della stessa tipologia.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 204,00**

---

---

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 20,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 20,00 €/m<sup>2</sup> x 204 m<sup>2</sup> = € **4.080,00**.

\*\*\*

**Edificio 17 (foglio 512, mapp.19)**

Rudere in pietra diroccato, con originaria copertura a doppia falda completamente crollata, insiste nell'area di 310 m<sup>2</sup> interclusa nel mappale 58, con giacitura orizzontale, incolto e inerbito (**foto 27 – allegato 9a Arbus Gennamari**).

**Dati catastali**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 19 - **Qualità:** fabbricato rurale -  
**Superficie:** 310 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** un piano fuori terra.

Poiché il rudere è diroccato si ipotizza un'altezza misurata in ruderi della stessa tipologia.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 35,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione

integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

### Valore di stima

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x 35 m<sup>2</sup> = € 1.750,00. (L'area di 310 m<sup>2</sup> è stimata a pag. 92).

\*\*\*

Per i fabbricati e i ruderi descritti si è adottato il criterio di stima a valore di mercato.

Per tutte le considerazioni esposte, si sono ritenuti attendibili rispettivamente i valori di €/m<sup>2</sup> 20,00, di €/m<sup>2</sup> 50,00, di €/m<sup>2</sup> 200,00 secondo le peculiarità e le condizioni d'uso.

Per tutto quanto detto, i valori di stima sono riassunti nella seguente tabella:

| <b>STIMA A VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI</b> |                               |                            |                          |                                       |                             |                        |                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Comune di Arbus - Località: Gennamari</b>    |                               |                            |                          |                                       |                             |                        |                      |
| <b>Edificio</b>                                 | <b>Cubatura m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza interpia no</b> | <b>Altezza edifici m</b> | <b>Superficie lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Valore unitario €/mq</b> | <b>Valore totale €</b> | <b>MAPP. TERRENI</b> |
| 1                                               | 675,00                        | 2,70                       | 3,00                     | 225,00                                | 200,00                      | € 45.000,00            | 58                   |
| 2                                               | 122,50                        | 2,70                       | 2,90                     | 42,24                                 | 200,00                      | € 8.448,00             | 66                   |
| 3                                               | 120,78                        | 2,70                       | 2,90                     | 42,30                                 | 200,00                      | € 8.460,00             | 66                   |
| 4                                               | 226,78                        | 2,70                       | 2,90                     | 78,20                                 | 200,00                      | € 15.640,00            | 66                   |
| 5                                               | 945,00                        | 3,20                       | 3,50                     | 270,00                                | 200,00                      | € 54.000,00            | 66                   |
| 6                                               | 810,00                        | 2,70                       | 3,50                     | 270,00                                | 20,00                       | € 5.400,00             | 66                   |
| 7                                               | 60,50                         | 2,50                       | 2,75                     | 22,00                                 | 50,00                       | € 1.100,00             | 66                   |
| 8                                               |                               |                            |                          | 27,00                                 | 50,00                       | € 1.350,00             | 66                   |
| 9                                               | 248,40                        | 2,70                       | 3,10                     | 92,00                                 | 80,00                       | € 7.360,00             | 58                   |
| 10                                              | 248,40                        | 2,70                       | 3,10                     | 92,00                                 | 80,00                       | € 7.360,00             | 58                   |
| 11                                              | 600,00                        | 2,70                       | 3,50                     | 200,00                                | 80,00                       | € 16.000,00            | 58                   |
| 12                                              | 415,57                        | 2,70                       | 6,45                     | 128,85                                | 80,00                       | € 10.308,00            | 58                   |
| 12b                                             | 169,20                        | 3,00                       | 6,20                     | 36,00                                 | 80,00                       | € 2.880,00             | 58                   |
| 13                                              | 1707,75                       |                            | 6,50                     | 310,50                                | 100,00                      | € 31.050,00            | 58                   |
| 14                                              | 95,58                         | 2,90                       | 3,85                     | 30,51                                 | 20,00                       | € 610,20               | 19                   |
| 15                                              | 344,25                        | 2,70                       |                          | 127,50                                | 20,00                       | € 2.550,00             | 66                   |
| 16                                              | 550,80                        | 2,70                       |                          | 204,00                                | 20,00                       | € 4.080,00             | 66                   |
| 17                                              | 101,50                        | 2,90                       |                          | 35,00                                 | 50,00                       | € 1.750,00             | 58                   |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>7442,01</b>                |                            |                          | <b>2233,10</b>                        |                             | <b>€ 223.346,20</b>    |                      |

---

---

Sulla base dei valori assunti risulta, per il complesso Gennamari, il seguente valore di stima:  $V_{imm} = € 223.346,20$

\*\*\*

## **8.2 Complesso Gennamari - Tutela 3 (PUC)**

### **Descrizione**

Il complesso qui denominato Gennamari (Tutela 3) è ubicato in località Gennamari a circa 10 km da Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 76 km, attraverso la SS 131 e imboccando al SS 197.

Al complesso, in particolare, si giunge da Arbus percorrendo la strada statale 126 e procedendo sulla strada comunale per Scivu.

Si tratta un villaggio costruito in tempi successivi (a partire dai primi del '900) e comprendente vari fabbricati adibiti ad alloggi e servizi, funzionali all'attività mineraria, disposti lungo la strada comunale per Scivu.

Nel complesso appresso descritto, che attualmente è in totale stato di abbandono e per la maggior parte costituito da ruderi, sono annoverati ventidue manufatti, comprendenti l'edificio delle poste, le polveriere e altri ruderi di fabbricati destinati ad alloggi e spazi comuni, disposti in un versante panoramico a circa 430 m sul livello del mare, come indicato nell'ortofoto (**allegato 8 – Ortofoto edifici Arbus**).

Come detto, le superfici sono state rilevate dell'esterno e solo, ove possibile, verificate dall'interno.

Le superfici, le altezze interne e le volumetrie sono riportate nelle tabelle (**allegato 1**) e rappresentate nelle planimetrie (**allegato 12 - Arbus**).

### **Stato d'uso e manutenzione**

Gli immobili versano in totale stato di abbandono e degrado. Come detto, la maggior parte dei manufatti sono ruderi privi di copertura e i pochi fabbricati ancora presenti sono in avanzato stato di degrado anche strutturale.

Sono compresi i seguenti fabbricati:

| <b>Comune di Arbus - Località: Gennamari - PUC Tutela 3</b> |                                   |                              |                      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Edificio</b>                                             | <b>Fg. e mapp.</b>                | <b>Descrizione</b>           | <b>Mapp. terreni</b> |
| 1                                                           | F 512 terreno in mapp.65          | poste (parz. diroccato)      | 65                   |
| 2                                                           | F 512 terreno in mapp.58          | parzialmente diroccato       | 58                   |
| 3                                                           | F 512 terreno in mapp.36          | rudere                       | 65                   |
| 4                                                           | F 512 terreno in mapp.58          | rudere                       | 58                   |
| 5                                                           | F 512 terreno in mapp.58          | rudere                       | 58                   |
| 6a                                                          | F 512 terreno in mapp.31          | rudere                       | 31                   |
| 6b                                                          | F 512 terreno in mapp.31          | rudere                       | 31                   |
| 6c                                                          | F 512 terreno in mapp.31          | rudere                       | 31                   |
| 7                                                           | F 512 terreno in mapp.31          | rudere                       | 31                   |
| 8                                                           | F 512 mapp. 35                    | rudere                       | 35 int 38            |
| 9                                                           | F 512 terreno in mapp.31 e 58     | diroccato                    | 58                   |
| 10                                                          | F 512 terreno in mapp.58          | rudere                       | 58                   |
| 11                                                          | F 514 mapp.25                     | rudere                       | 38                   |
| 12                                                          | F 514 terreno in mapp.38          | rudere                       | 38                   |
| 13                                                          | F 514 in mapp.38                  | rudere                       | 38                   |
| 14                                                          | F 512 terreno in mapp.63          | deposito polveri (diroccato) | 63                   |
| 15                                                          | F 512 mapp.48                     | deposito polveri (diroccato) | 63                   |
| 16                                                          | F 512 mapp.56                     | deposito polveri (diroccato) | 63                   |
| 17                                                          | F 512 mapp.47                     | deposito polveri (diroccato) | 63                   |
| 18                                                          | F 514 mapp.31, terreno in mapp.38 | diroccato                    | 38                   |
| 19                                                          | F 512 terreno in mapp.65          | diroccato                    | 65                   |
| 20                                                          | F 514 terreno in mapp 39 - 40     | diroccato                    | 39 - 40              |
| 21                                                          | F 512 mapp.43                     | non rilevato (cart IGEA)     | 65                   |
| 22                                                          | F 514 mapp.37                     | alloggio diroccato           | 37                   |

\*\*\*

### ***Confini***

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 65**, suddiviso nelle due porzioni 65AA e 65AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 512

---

---

mappali 31, 58 e 63, di proprietà Igea S.p.a., al foglio 512 mappale 62, di proprietà Borgia-Podda, al foglio 514 mappale 41, di proprietà Pilutzu e al foglio 514 mappale 40, di proprietà Igea S.p.a..

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 58**, suddiviso nelle due porzioni 58AA e 58AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 514 mappale 38, di proprietà S.I.M. S.p.a., al foglio 508 mappali 40 e 41, di proprietà S.I.M. S.p.a., al foglio 512 mappale 70, di proprietà S.I.M. S.p.a., al foglio 512 mappale 83, di proprietà Marongiu, al foglio 512 mappali 31, 59, 63, 65 e 66, di proprietà Igea S.p.a., al foglio 511 mappali 18, 20 e 24, di proprietà Igea S.p.a. e al foglio 512 mappali 61 e 62, di proprietà Borgia-Podda.

La porzione AB confina ulteriormente con la strada comunale di Gennamari, con i terreni rispettivamente censiti al foglio 511 mappale 18 di proprietà Igea S.p.a. e al foglio 512 mappali 19, 21 e 36 sui quali insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 36** confina con il terreno censito al foglio 512 mappale 65 di proprietà Igea S.p.a., su cui insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 31**, suddiviso nelle due porzioni 31AA e 31AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 512 mappale 58 di proprietà Igea S.p.a., al foglio 514 mappali 16, 37 e 38 di proprietà Podda-Borgia e al foglio 512 mappale 35 su cui insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 25** confina con il terreno censito al foglio 514 mappale 38 di proprietà S.I.M. S.p.a. su cui insiste un fabbricato (descritto a pag. 202).

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 38**, suddiviso nelle due porzioni 38AA e 38AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 514 mappali 16, 35, 36 e 37 di proprietà S.I.M. S.p.a., al foglio 514 mappali 17 e 46 di proprietà del Demanio dello Stato, al foglio 514 mappale 21 di proprietà Lecca A., al foglio 514 mappale 40 di proprietà Igea S.p.a., al foglio 512 mappale 31 di proprietà

---

---

Igea S.p.a., al foglio 508 mappale 40 di proprietà S.I.M. S.p.a. e al foglio 514 mappali 15, 25, 26 e 31 sui quali insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 26** confina con il terreno censito allo stesso foglio mappale 38 di proprietà S.I.M. S.p.a., sul quale insiste un fabbricato.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 63**, suddiviso nelle due porzioni 63AA e 63AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 512 mappali 58 e 65 di proprietà Igea S.p.a., al foglio 512 mappale 62 di proprietà Borgia-Podda e al foglio 512 mappali 47, 48 e 56 sui quali insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 48** confina con il terreno censito al foglio 512 mappale 63 di proprietà Igea S.p.a. su cui insiste un fabbricato.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 56** confina con il terreno censito allo stesso foglio mappale 63 di proprietà Igea S.p.a. su cui insiste un rudere.

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 47** confina con il terreno censito al foglio 512 mappale 63 di proprietà Igea S.p.a. su cui insiste un fabbricato.

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 31** confina con il terreno censito allo stesso foglio mappale 38 di proprietà S.I.M. S.p.a., sul quale insiste un fabbricato.

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 40**, suddiviso nelle due porzioni 40AA e 40AB, confina complessivamente con i terreni rispettivamente censiti al foglio 512 mappale 65 di proprietà Igea S.p.a., al foglio 514 mappale 39 di proprietà Igea S.p.a., al foglio 514 mappali 37 e 38 di proprietà S.I.M. S.p.a., al foglio 514 mappale 21 di proprietà Lecca A. e al foglio 514 mappale 41 di proprietà Pilutzu. La porzione 40AB confina ulteriormente con i terreni censiti rispettivamente al foglio 512 mappale 37 di proprietà Igea S.p.a. e al foglio 514 mappale 22 di proprietà Lecca A..

Il terreno censito al foglio 512 **mappale 43** confina con il terreno censito al foglio 512 mappale 65 di proprietà Igea S.p.a. sul quale insiste un fabbricato.

Il terreno censito al foglio 514 **mappale 37** confina con il terreno censito allo stesso

---

---

foglio mappale 38 di proprietà S.I.M. S.p.a., sul quale insiste un fabbricato.

\*\*\*

## **Situazione Urbanistica**

### Comune di Arbus

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 Arbus**), e come già anticipato nella descrizione dei terreni su cui tali fabbricati insistono, l'area ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E1 rappresenta "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata". La zona E5 rappresenta "Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in parte in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela) e in parte in ambito 2a. Ricade inoltre in aree agroforestali del PPR, in aree seminaturali del PPR, in parte in aree naturali e subnaturali del PPR, parzialmente (parte del mappale 56) nel Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, parzialmente (mappale 58, 60, 66) nel perimetro dei 150 m da corso d'acqua non iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR). Ricade inoltre in parte in aree di pericolosità moderata di frana (Hg1) del PAI.

Gli usi consentiti negli ambiti 2a e 2d secondo il vigente PRG adeguato al PTP n.10 sono disciplinati dall'art. 29 delle NTA, già dettagliatamente menzionati nella descrizione dei terreni.

---

---

L'area ricade anche all'interno del SIC (Sito di Interesse Comunitario) ITB040030 "Capo Pecora" disciplinato dal Piano di Gestione approvato in via definitiva con delibera Consiglio Comunale n.40 del 09.04.2008, ed è soggetto quindi a tutte le disposizioni dettagliate nel CDU (**allegato 4 – Arbus**).

Il complesso è compreso anche nel Volume 3 del Registro dei beni paesaggistici e identitari del PUC (**allegato 5 – Arbus**).

### **Potenzialità edificatoria**

Come risulta dal CDU, i parametri specifici della zona E1, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Nella sottozona E5 valgono invece i seguenti parametri:

if = 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse

if = 0,005 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per gli edifici abitativi connessi all'esercizio delle attività agricole e zootecniche all'interno della fascia costiera

if = 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per gli edifici abitativi connessi all'esercizio delle attività agricole e zootecniche al di fuori della fascia costiera

.\*\*\*

**Si premette che tutti gli edifici sono stati rilevati dall'esterno e solo, ove possibile,**

---

---

**dall'interno, a causa dello stato di degrado delle strutture che avrebbe reso pericoloso l'accesso e, in alcuni casi, impossibile.**

Il villaggio (Ortofoto – **allegato 8 Gennamari Tutela 3**), come detto, comprende 22 fabbricati (di cui uno stimato con i terreni di Arbus) costruiti prevalentemente in muratura portante di pietra, intonacata e parzialmente tinteggiata.

Si tratta quasi esclusivamente di ruderi di pietra, prevalentemente scisto, privi della copertura (edifici da 3 a 20 – **foto da 10 a 40 – allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**)

Si distinguono:

**Fabbricato 1** – Non censito, insiste sul terreno distinto al foglio 512 mappale 65. Il primo edificio (**foto da 1 a 5 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) disposto su due piani (piano terra e primo) rappresenta l'ufficio postale; è costruito in muratura portante rabberciata con mattone pieno e solaio piano realizzato in cemento armato in opera. Il fabbricato è completamente dissestato con porzioni di solaio in crollo.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 65**

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 50.014 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 64,58 – Reddito agrario: € 38,75

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 59.116 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 122,12 – Reddito agrario: € 45,80

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3447.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110701) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

---

---

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** due piani fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 241,18**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 220,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 220,00 €/m<sup>2</sup> x **m<sup>2</sup> 241,18** = **€ 53.059,60**.

\*\*\*

**Fabbricato 2** – Non censito, insiste sul terreno distinto al foglio 512 mappale 58. Detto edificio (**foto da 6 a 9 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) disposto su un piano, ha uno schema simmetrico rispetto al centro ed è costruito in muratura portante, Gli intonaci e le tinteggiature sono integralmente ammalorati. Il fabbricato è completamente dissestato con porzioni di solaio in crollo.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 58**

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

---

---

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 234,32**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 220,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 220,00 €/m<sup>2</sup> x **m<sup>2</sup> 234,32** = **€ 51.550,40**.

\*\*\*

**Fabbricato 3** – Censito al foglio 512 in mappale 36, intercluso nel mappale 65. Detto edificio, completamente diroccato (**foto da 10, 11 e 12 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**), ha uno schema a doppia falda ed è costruito in muratura portante.

#### **Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 36 – **Qualità:** fabbricato rurale –

---

---

**Superficie:** 280 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12 – Arbus – Località Gennamari – PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 101,70**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 60,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 60,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 101,70 = **€ 6.102,00.**

\*\*\*

**Fabbricato 4** – Non censito, insiste su terreno distinto al foglio 512 mappale 58. Detto edificio (**foto da 13 a 16 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) disposto su un piano, ha uno schema rettangolare ed è costruito in blocchi di pietra (scisto). Gli intonaci e le tinteggiature sono integralmente ammalorati. Il fabbricato è completamente dissestato con copertura a doppia falda crollata.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 58

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

---

---

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12 – Arbus – Località Gennamari – PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 61,43**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 61,43 = **€ 4.914,40**.

\*\*\*

**Fabbricato 5** – Non censito, insiste sul terreno distinto al foglio 512 mappale 58.

Detto edificio (**foto da 17 a 19 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) disposto su un piano, ha uno schema rettangolare ed è costruito in blocchi di pietra

---

---

(scisto). Gli intonaci e le tinteggiature sono integralmente ammalorati. Il fabbricato e la pertinenza sono completamente dissestati con copertura a doppia falda crollata.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 58**

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco loco (**allegato 12b – Arbus – Località Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 104,92**

Superficie commerciale: **m<sup>2</sup> 152,79.**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

---

---

## Valore di stima

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 152,79 = € **12.223,20**.

\*\*\*

**Fabbricato 6a** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 512 mappale 31. L'edificio 6 (foto da 20 a 24 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3) è formato da due corpi di fabbrica di cui uno disposto su due piani. La porzione di fabbricato 6a ha uno schema regolare, è dissestata e priva di copertura (a doppia falda) poiché crollata. Il terreno circostante é caratterizzato da forti dislivelli e in parte gradonato.

### *Dati catastali:*

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 31**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 79,79**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 79,79 = **€ 6.383,20**.

\*\*\*

**Fabbricato 6b** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 512 mappale 31. Questa porzione del fabbricato (**foto da 20 a 24 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposta su due piani. E' dissestata e priva di copertura (a doppia falda) poiché crollata. Il terreno circostante é caratterizzato da forti dislivelli e in parte gradonato.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 31**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

---

---

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** due piani fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 205,58**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 205,58 = **€ 16.446,40.**

\*\*\*

**Fabbricato 6c** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 512 mappale 31.

Questa porzione dell'edificio (**foto da 20 a 24 allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**), disposta su un piano, è diroccata. Il terreno circostante é caratterizzato da forti dislivelli e in parte gradonato.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 31

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: €

---

---

5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 49,62**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 49,62 = **€ 3.969,60.**

\*\*\*

**Fabbricato 7 a - b** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 512 mappale

---

---

31. L'edificio (**foto 25 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è formato dalle due porzioni 7a e 7b rispettivamente disposte su due piani e su un solo piano. Il rudere è costruito in blocchi di pietra (scisto), è privo di copertura (a doppia falda) poiché crollata. Il terreno circostante é caratterizzato da forti dislivelli e in parte gradonato.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 31**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:**

porzione 7a: due piani fuori terra;

porzione 7b: un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari – PUC**)

---

---

**Tutela 3)** risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature) della porzione 7a:

**m<sup>2</sup> 60,42**

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature) della porzione

7b: **m<sup>2</sup> 30,21**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 90,63 = **€ 7.250,40**.

\*\*\*

**Fabbricato 7 c** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 512 mappale 31. L'edificio (**foto 26 e 27 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano. Ha forma rettangolare, è costruito in blocchi di pietra (scisto) ed è privo di copertura (a doppia falda) poiché crollata. Il terreno circostante é caratterizzato da forti dislivelli e in parte gradonato.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 31**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del

---

---

03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 55,89**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 55,89 = **€ 4.471,20**.

\*\*\*

**Fabbricato 8** – Foglio 512 mappale 35. Il fabbricato (**foto 28 e 29 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) ha forma rettangolare ed è disposto su un piano. Realizzato in blocchi di pietra, è privo di copertura (a falda unica).

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 35 - **Qualità:** area fabbricato demolito –

**Superficie:** 135 m<sup>2</sup>

---

---

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione degli intestati: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**NB:** Come si evince dalla planimetria catastale (**allegato 7 – Arbus**), la superficie catastale di 135 m<sup>2</sup> comprende un fabbricato, che da rilievo risulta di m<sup>2</sup> **47,80**, e un'area residua che concorre alla superficie totale riportata in visura. Nella rappresentazione planimetrica infatti il fabbricato è graffato al terreno.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): m<sup>2</sup> **47,80**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 47,80 = € **3.824,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 9** – Non censito, insiste su un'area ricadente su due mappali (Foglio 512 mappale 31 e mappale 58).

L'edificio (**foto da 30 a 33 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) ricade su due mappali. E' disposto su un unico piano, è realizzato in muratura portante ed è privo di copertura.

**Dati catastali:**

---

---

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 31**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.231 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,40 – Reddito agrario: € 2,70

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 9.924 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 20,50 – Reddito agrario: € 7,69

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8200.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557516) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 58**

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

---

---

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 578,67**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 110,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta:  $110,00 \text{ €/m}^2 \times m^2 578,67 = \text{€ } 63.653,70$ .

\*\*\*

**Fabbricato 10** – Non censito, ricade nel terreno distinto al foglio 512 mappale 58. Gran parte del fabbricato (**foto 34 e 35 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposta su un piano eccetto una porzione disposta su due piani. Ha forma rettangolare, è costruito in pietra (scisto), è completamente diroccato e privo della copertura su entrambi i corpi di fabbrica (a doppia falda).

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 58

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie: 100.020 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 129,14 – Reddito agrario: € 77,48

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 325.965 m<sup>2</sup> – Reddito

---

---

dominicale: € 673,39 – Reddito agrario: € 252,52

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3442.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110696) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra, eccetto una parte due piani fuori terra

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12 – Arbus – Località Gennamari – PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 464,22**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 464,22 = € **37.137,60**.

\*\*\*

**Fabbricato 11** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 514 mappale 25. L'edificio, diroccato, (**foto 36, 37 e 38 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha forma rettangolare. E' costruito in muratura (scisto) e privo della copertura (a doppia falda). Occupa una posizione dominante su un lotto

---

---

incolto, caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Mappale:** 25 – **Qualità:** da accertare – **Superficie:** 175 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 131,75**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 175 (superf. catastale) = **€ 8750,00.**

\*\*\*

**Fabbricato 12** – Non censito, ricade nell'area distinta al foglio 514 mappale 38. L'edificio (**foto 39 e 40 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano. Ha forma rettangolare, è realizzato in blocchi di pietra (scisto) e privo di copertura (a doppia falda).

***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Terreni - Foglio: 514 – Mappale: 38**

Porz: AA - Qualità: pascolo - Classe: 2 – Superficie: 3.508 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 3,62 – Reddito agrario: € 1,81

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - Classe: U – Superficie: 226.047 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 466,97 – Reddito agrario: € 175,12

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8206.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557522) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 134,16**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 20,00 €/m<sup>2</sup>, da cui

---

---

risulta:  $20,00 \text{ €/m}^2 \times \text{m}^2 134,16 = \text{€ } 2.683,20$ .

\*\*\*

**Fabbricato 13** – Non censito, insiste sull'area distinta al foglio 514 mappale 38. L'edificio (**foto 41 e 42 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano. E' costruito in pietra (scisto) e privo di copertura (a doppia falda). Si trova alla quota di m 347 sul livello del mare.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 514 – Mappale: 38**

Porz: AA - Qualità: pascolo - Classe: 2 – Superficie:  $3.508 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 3,62 – Reddito agrario: € 1,81

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - Classe: U – Superficie:  $226.047 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 466,97 – Reddito agrario: € 175,12

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8206.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557522) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**)

---

---

**Tutela 3)** risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 225,80**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 225,80 = **€ 11.290,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 14** – Non censisto, insiste sull'area distinta al foglio 512 mappale 63. L'edificio (**foto 43 e 44 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) originariamente adibito a deposito polveri, è disposto su un piano e ha forma rettangolare. E' costruito in muratura portante di pietra su terreno pianeggiante, privo di copertura (a doppia falda). E' circondato da una delimitazione muraria e comprende due volumi all'interno.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 63**

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 11.105 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 11,47 – Reddito agrario: € 5,74

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 12.665 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 26,16 – Reddito agrario: € 9,81

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8202.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557518) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive

---

---

modificazioni (anno 2010)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 57,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 57,00 = **€ 2.850,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 15** – Identificato nell'area in cui insiste, censita al foglio 512 mappale 48. L'edificio (**foto 45, 46 e 47 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha forma quadrata. E' circondato da una delimitazione muraria di altezza pari a 4,60 m. E' realizzato in blocchi di pietra e privo di copertura (a falda unica).

#### **Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 48 – **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 140 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

---

---

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 6,76**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 6,76 = **€ 540,80**.

\*\*\*

**Fabbricato 16** – Identificato nell'area in cui insiste, censita al foglio 512 mappale 56.

L'edificio (**foto 48 e 49 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha forma quadrata. Il volume, privo di copertura (a doppia falda), è circondato da una delimitazione muraria.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 56 – **Qualità:** da accertare – **Superficie:** 95 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

---

---

**Tutela 3)** risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 25,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 25,00 = **€ 2.000,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 17** – Identificato nell'area in cui insiste, censita al foglio 512 mappale 47. L'edificio (**foto 50 e 51 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha forma quadrata. Il volume è costruito in pietra e privo di copertura (a falda unica) poiché crollata. Verosimilmente era adibito a guardiola.

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 47 – **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 25 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3)** risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 7,78**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 80,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 80,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 7,78 = € **622,40**.

\*\*\*

**Fabbricato 18** – Foglio 514 mappale 31, terreno in mappale 38. Il rudere (**foto 52 e 53 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha uno schema rettangolare, è costruito in pietra e privo di copertura (a doppia falda). E' accessibile da una strada sterrata.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Mappale:** 31 – **Qualità:** area fabbricato demolito – **Superficie:** 150 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 138,24**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 40,00 €/m<sup>2</sup>, da cui

---

---

risulta:  $40,00 \text{ €/m}^2 \times \text{m}^2 138,24 = \text{€ } 5.529,60$ .

\*\*\*

**Fabbricato 19** – Non censito, ricade sull'area distinta al foglio 512 mappale 65. Il rudere (foto 54 e 55 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3) è disposto su un piano e ha forma rettangolare. E' realizzato in pietra e privo di copertura (a doppia falda). E' accessibile dalla strada Comunale Scivu.

***Dati catastali:***

**Dati catastali: Catasto Terreni - Foglio: 512 – Mappale: 65**

Porz: AA - Qualità: seminativo - classe: 3 – Superficie:  $50.014 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 64,58 – Reddito agrario: € 38,75

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie:  $59.116 \text{ m}^2$  – Reddito dominicale: € 122,12 – Reddito agrario: € 45,80

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 3447.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. n. CA0110701) - Trasmissione dati ai sensi del decreto n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC Tutela 3) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature):  **$\text{m}^2 207,77$**

---

---

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 40,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 40,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 207,77 = € **8.310,80**.

\*\*\*

**Fabbricato 20** – Non censito, ricade sull'area distinta al foglio 514 mappale 40 (stima sezione Terreni). L'edificio (**foto 56 e 57-allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**) è disposto su un piano e ha forma rettangolare. E' costruito in pietra, diroccato, privo di copertura (a doppia falda) e accessibile dalla strada Comunale Scivu.

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Mappale:** 40 (insiste in minima parte anche sul 39)

Porz: AA - Qualità: pascolo - classe: 2 – Superficie: 5.379 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 5,56 – Reddito agrario: € 2,78

Porz: AB - Qualità: pascolo arborato - classe: U – Superficie: 30.521 m<sup>2</sup> – Reddito dominicale: € 63,05 – Reddito agrario: € 23,64

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.12.2010 n. 8207.1/2010 in atti dal 09.12.2010 (prot. n. CA0557523) - Trasmissione dati Igea ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006, convertito con modificazioni nella legge n. 286 del 24.11.2006 e successive modificazioni (anno 2010)

Intestato: Interventi Geo Ambientali S.p.a. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19019.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare)

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 212,50**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 40,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 40,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 212,50 = **€ 8.500,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 21** – Terreno corrispondente ad un rudere, attualmente completamente demolito, censito al foglio 512 mappale 43 (**foto 58 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**), ubicato a monte della strada. Ha andamento collinare, caratterizzato da materiale di riporto disposto su vari livelli e dalla presenza di macchia mediterranea bassa.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio:** 512 – **Mappale:** 43 – **Qualità:** area fabbricato demolito –

**Superficie:** 231 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati:

- Borgia Antonio, nato a Guspini il 03.02.1972;
- Borgia Maria, nata a Arbus il 22.10.1968;
- Borgia Maria Laura, nata a San Gavino Monreale il 22.09.1975;
- Borgia Paolo, nato a Arbus il 19.07.1979;

---

---

- Podda Efisia, nata a Fluminimaggiore il 03.08.1950.

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20.12.2007 n. 2457.1/2015 in atti dal 20.02.2015 (prot. n. CA0036791) - Rogante: Podda - Sede: Arbus - Registrazione: UU -Sede: Sanluri - Volume: 9990 n. 105 del 17.12.2009 - Successione di Borgia Giulio.

**Consistenza:** un piano fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12b – Arbus, Gennamari – PUC**

**Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 231,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 231,00 = **€ 11.550,00**.

\*\*\*

**Fabbricato 22** – Identificato nell'area su cui insiste, censita al foglio 514 mappale 37.

Il rudere (**foto da 59 a 62 - allegato 9b Arbus, Gennamari PUC Tutela 3**), disposto su due piani, costituiva un alloggio unifamiliare indipendente. Costruito in muratura portante con mattone pieno e solaio piano realizzato in cemento armato in opera. Il fabbricato è completamente dissestato con porzioni di solaio in crollo.

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni - Foglio:** 514 – **Mappale:** 37 – **Qualità:** da accertare – **Superficie:** 1.500 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Società Italiana Miniere S.p.a. (S.I.M.) con sede in Iglesias

---

---

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1152.1/1998 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. CA0412042) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Not. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 eseguita ai soli fini della continuità storica.

**Consistenza:** due piani fuori terra.

**Superfici:** sulla base del rilievo in loco (**allegato 12 – Arbus – Località Gennamari – PUC Tutela 3**) risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature): **m<sup>2</sup> 336,47**

Superficie lorda commerciale: **m<sup>2</sup> 372,53.**

**Stato d'uso e manutenzione:** il fabbricato necessita di un intervento di ricostruzione integrale.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Il fabbricato è in stato di abbandono.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 220,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta:  $220,00 \text{ €/m}^2 \times m^2 372,53 = \text{€ } 81.956,60.$

Stima dell'area (1500 m<sup>2</sup>):  $\text{€/m}^2 1,80 \times 1500 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.700,00$  (Tabella - **allegato 1**)

\*\*\*

#### **Criterio di stima**

Per procedere alla stima del valore di mercato del complesso di immobili in oggetto, si impiega il metodo sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Per tutto quanto detto, i valori di stima sono riassunti nella seguente tabella:

| <b>STIMA A VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI</b>       |                                   |                                    |                              |                                                |                                     |                            |                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Comune di Arbus - Località: Gennamari Tutela 3</b> |                                   |                                    |                              |                                                |                                     |                            |                          |
| <b>Edificio</b>                                       | <b>Cubatura<br/>m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpia<br/>no</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superfici<br/>e lorda<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Valore<br/>unitario<br/>€/mq</b> | <b>Valore totale<br/>€</b> | <b>MAPP.<br/>TERRENI</b> |
| 1                                                     | 929,82                            | 3,28                               | 4,73                         | 241,18                                         | 220,00                              | € 53.059,60                | 65                       |

|               |                 |       |           |                |        |                     |    |
|---------------|-----------------|-------|-----------|----------------|--------|---------------------|----|
| 2             | 947,59          | 3,34  | 4,23      | 226,48         | 220,00 | € 51.550,40         | 58 |
| 3             | 386,46          | 3,10  | 4,30      | 101,70         | 60,00  | € 6.102,00          | 65 |
| 4             | 170,16          | 2,27  | 3,52      | 61,43          | 80,00  | € 4.914,40          | 58 |
| 5             | 314,76          | 2,70  | 3,50      | 104,92         | 80,00  | € 12.223,20         | 58 |
| 6a            | 171,55          | 2,20  | 2,65      | 79,79          | 80,00  | € 6.383,20          | 31 |
| 6b            | 610,57          | 2,70  | 6,44      | 205,58         | 80,00  | € 16.446,40         | 31 |
| 6c            | 258,02          | 3,00  | 5,20      | 49,62          | 80,00  | € 3.969,60          | 31 |
| 7 a - b       | 299,08          |       | 6,70      | 90,61          | 80,00  | € 7.250,40          | 31 |
| 7 c           | 159,29          | 2,85  |           | 55,89          | 80,00  | € 4.471,20          | 31 |
| 8             | 172,08          | 3,10  | 3,61      | 47,80          | 80,00  | € 3.824,00          | 31 |
| 9             | 2577,35         | 3,20  | 5,50      | 578,67         | 110,00 | € 63.653,70         | 58 |
| 10            | 1020,50         | varia | 5,30/2,30 | 464,22         | 80,00  | € 37.137,60         | 58 |
| 11            | 395,25          | 2,70  | 3,90      | 175,00         | 50,00  | € 8.750,00          | 38 |
| 12            | 436,02          | 3,00  | 4,15      | 134,16         | 20,00  | € 2.683,20          | 38 |
| 13            | 620,95          | 2,30  | 2,75      | 225,80         | 50,00  | € 11.290,00         | 38 |
| 14            | 188,10          | 3,10  | 4,05      | 57,00          | 50,00  | € 2.850,00          | 63 |
| 15            | 17,91           | 2,20  | 2,65      | 6,76           | 80,00  | € 540,80            | 63 |
| 16            | 75,00           | 2,70  | 3,35      | 25,00          | 80,00  | € 2.000,00          | 63 |
| 17            | 21,32           | 2,50  | 2,74      | 7,78           | 80,00  | € 622,40            | 63 |
| 18            | 414,72          | 2,70  | 3,40      | 138,24         | 40,00  | € 5.529,60          | 38 |
| 19            | 831,08          |       | 4,50      | 207,77         | 40,00  | € 8.310,80          | 65 |
| 20            | 850,00          |       | 4,50      | 212,50         | 40,00  | € 8.500,00          | 39 |
| 21            | 693,00          |       | 3,00      | 231,00         | 50,00  | € 11.550,00         | 65 |
| 22            | 1193,23         | 3,30  | 7,10      | 336,47         | 220,00 | € 81.956,60         | 37 |
| <b>TOTALE</b> | <b>13753,81</b> |       |           | <b>4021,12</b> |        | <b>€ 415.569,10</b> |    |

Sulla base dei valori assunti risulta, per il complesso Gennamari Tutela 3, il seguente valore di stima:  $V_{imm} = € 415.569,10$

\*\*\*

A conferma dei valori ottenuti, con riferimento ai complessi Gennamari e Gennamari Tutela 3, è stata eseguita anche la stima a valore di trasformazione, sia dei ruderi (ristrutturazione) sia della cubatura ancora disponibile (nuova costruzione). Le tabelle di stima costituiscono l'**allegato 15**.

\*\*\*

### 8.3 COMPLESSO VILLA IDINA

#### Descrizione

Il complesso di Villa Idina (o Villa Ginestra) è situato in località Pitzinurri, a circa di

---

---

10 km da Arbus, Comune della provincia di Villacidro –Sanluri, raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 76 km, percorrendo la SS 131 e poi procedendo sulla SS 197.

Al complesso, in particolare, si giunge da Arbus percorrendo la strada statale 126 e procedendo nella SP 66.

La villa e le sue pertinenze, costituite da un' autorimessa e tre fabbricati di cui attualmente restano solo i ruderi, sono ubicate su una collina in posizione dominante verso le dune di Piscinas e verso il complesso minerario di Naracauli (**foto 20 e 21 – allegato 9c Arbus**). L'area della villa, incolta e caratterizzata dalla presenza di pini e lecci, è parzialmente recintata e ha accesso da un cancello metallico fissato su una recinzione in blocchi pietra.

La stima in oggetto, in particolare, riguarda (nel terreno al foglio 509 mappale102):

- Villa Idina
- Autorimessa

I ruderi appresso elencati, pur ricadendo nei dintorni della Villa, sono stati stimati separatamente con i terreni su cui insistono, in quanto di minor pregio e comunque esterni all'area di pertinenza della villa stessa.

- Edificio 1 (rudere)
- Edificio 4 (rudere)
- Edificio 5 (rudere)

\*\*\*

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus (**allegato 4 Arbus**), l'area ricade in zona G4, aree minerarie dismesse del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

---

---

Ricade in parte in aree naturali e subnaturali del PPR nel Perimetro del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (disciplinate dall'art.58 delle NTA del PPR), parzialmente in aree minerali dismesse del PPR e nel perimetro di tutela del bene Paesaggistico "Villa Ginestra", bene quest'ultimo vincolato ai sensi della L. 1089/39.

Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente il complesso risulta compreso nell'ambito 2d.

La zona G4 corrisponde alle AREE MINERARIE DISMESSE (ex zona M) e la sottozona 2d al vincolo di tutela integrale. La zona G4 è disciplinata dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.P. n.10. La zona 2d che identifica "aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela", è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10 (**allegato 5 – Arbus**).

Nella sottozona 2d sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), "G" Uso estrattivo (da Ga a Gd), "H" uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, "I" Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e "L" uso insediativo, limitatamente al punto La.

Il complesso è compreso anche nel Volume 3 del Registro dei beni paesaggistici e identitari del PUC (**allegato 5 – Arbus**).

### ***Potenzialità edificatoria***

Per quanto riguarda la sottozona G4, l'ambito 2d e tutti i vincoli che sussistono sul complesso, sono consentiti solo interventi per il recupero del patrimonio edilizio

- 
- 
- esistente così come definito dall'art.31 della L. 457 del 05.08.1978 ai commi a)
- interventi di manutenzione ordinaria (...omissis);
- b) interventi di manutenzione straordinaria (...omissis);
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (...omissis);
- d) interventi di ristrutturazione edilizia (...omissis).

\*\*\*

### **Villa Idina**

La villa è un esempio di stile Liberty di fine '800, a pianta rettangolare con schema centrale, disposta su due piani fuori terra e piano seminterrato, ha un atrio principale a doppia altezza in cui si sviluppa la scala con ballatoio di collegamento tra le stanze al primo piano. In corrispondenza dell'atrio la copertura è interrotta da un lucernario di forma piramidale in ferro e vetro, attualmente distrutto (**foto da 4 a 10 – allegato 9c Arbus**).

### **Consistenza**

Il piano terra comprende otto vani con piccoli locali accessori e, precisamente, quattro camere, un'ampia cucina con camino direttamente collegata, tramite scala interna, col ripostiglio posto nel seminterrato, bagno e locali di servizio; tre vani si aprono su un ampio loggiato verso nord-est con vista panoramica sulle dune di Piscinas. La scala che si sviluppa lungo le pareti dell'atrio principale è collegata al primo piano col ballatoio che introduce nelle sei camere, ciascuna con bagno. Il piano seminterrato comprende tutti i locali di servizio per il personale, la cucina e vari locali tecnici.

### **Dati catastali**

**Catasto Terreni - Foglio:** 509 – **Mappale:** 47 – **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 330 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

---

---

### ***Struttura e finiture esterne***

La struttura è costruita con muratura portante in blocchi di granito a vista e solaio di copertura in legno con travi modanate ancora evidenti e lucernario in ferro e vetro. Il solaio intermedio è realizzato con putrelle in acciaio e tavole laterizio. Il solaio del loggiato, sostenuto da pilastri in granito, è costruito con putrelle in acciaio e conci in cemento.

I prospetti attualmente sono in pietra a vista. Non vi sono serramenti né interni né esterni.

Sono presenti numerose canne fumarie corrispondenti principalmente ai camini al primo piano, disposti in ogni stanza.

### **Finiture interne**

I pavimenti e i rivestimenti sono stati asportati. Le pareti interne erano originariamente intonacate e tinteggiate.

### **Superfici**

Le superfici, valutate sulla base dei rilievi effettuati in loco, sono riportate nelle successive tabelle.

### **Stato d'uso e manutenzione**

Il complesso è in totale stato di abbandono. La villa è in avanzato stato di degrado. Sono crollati sia la copertura sia parte del solaio intermedio. Nella muratura interna, esposta alle intemperie, si sono degradati gli intonaci e le tinteggiature.

\*\*\*

### **Autorimessa**

Il fabbricato che era destinato ad autorimessa, attualmente è un rudere in pietra, le cui murature attualmente diroccate sostenevano una copertura a doppia falda (**foto da 11 a 13 – allegato 9c Arbus, Complesso Villa Idina**).

---

---

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 509 – Mappale: 84 – Qualità: ente urbano – Superficie:**  
95 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

\*\*\*

**Altri fabbricati**

Gli altri fabbricati sono ruderi privi di copertura e con le murature quasi completamente diroccate.

**Edificio 1 (Foglio 510 - Mappale 126)**

Il primo (mappale 126), ubicato a circa 9 km da Arbus, è raggiungibile percorrendo la S.S. 129, procedendo per la S.P. 4.18 fino alla SP 66 (**foto 1, 2 e 3 – allegato 9c Arbus, Complesso Villa Idina**).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 510 – Mappale: 126 – Qualità: ente urbano – Superficie:**  
158 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Tipo mappale del 24.01.2007 n. 33576.1/2007 in atti dal 24.01.2007 (prot. n. CA0033576)

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.p.a. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Frazionamento del 07.07.2005 n. 157416.1/2005 in atti dal 07.07.2005 (prot. n. CA0157416).

\*\*\*

**Edificio 4 (Foglio 509 - Mappale 91) – stimato a pag. 184**

Il rudere la cui area è identificata col mappale 91, insiste sul terreno censito al foglio 509 mappale 222. Si tratta di un edificio completamente diroccato che è dotato di una

---

---

pertinenza costituita da un piccolo volume adibito a servizio (**foto 14, 15 e 16 – allegato 9c Arbus, Complesso Villa Idina**).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 509 – Mappale: 91 – Qualità: ente urbano – Superficie: 144 m<sup>2</sup> - NB: (La superficie rilevata è di 184,08 m<sup>2</sup>)**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

\*\*\*

**Edificio 5 (Foglio 511 - Mappale 2) – stimato a pag.195**

Il rudere la cui area è identificata col mappale 2, insiste sul terreno censito al foglio 511 mappale 54. Si tratta di un edificio completamente diroccato posto a monte della strada d'accesso all'area della villa (**foto 17, 18 e 19 – allegato 9c Arbus, Complesso Villa Idina**).

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni - Foglio: 511 – Mappale: 2 – Qualità: ente urbano – Superficie: 90 m<sup>2</sup> - NB: (La superficie rilevata è di 144,50 m<sup>2</sup>)**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

\*\*\*

Per procedere alla stima del valore di mercato del complesso di immobili in oggetto, che per la tipologia e le peculiarità, non hanno esempi di compravendite recenti e soprattutto hanno un mercato limitato, si è ritenuto di dover procedere col metodo di stima “a valore di trasformazione”.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione, come nella fattispecie trattandosi di immobili da ristrutturare integralmente, è uguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

---

---

### ***Stima a valore di Trasformazione***

Col presente criterio si determina il valore dell'immobile come differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore commerciale dei fabbricati edificabili sull'area in questione;
- Probabile costo di realizzazione degli stessi edifici.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{\text{imm}} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P + S_p)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

$V_{\text{imm}}$  = Valore dell'area (valore di stima)

$V_m$  = Valore venale del fabbricato realizzabile

$C_u$  = Costo di urbanizzazione (valutato secondo le disposizioni del Comune – 6,10 €/m<sup>3</sup>)

Si precisa che non vengono considerati gli oneri di costruzione perché si tratta di un intervento di ristrutturazione (DPR 380/2001 art. 17 comma 3).

$C_c$  = Costo di ristrutturazione dei fabbricati

I valori unitari applicati sono tratti dal computo metrico e confrontati con quelli rilevati da una indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, dal prezziario delle tipologie edilizie, edito dalla Dei Editore e dai dati CRESME – Centro Ricerche Economiche e Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (**allegato 13b - Arbus**).

$S_p$  = Spese generali e degli oneri professionali, quantificate nel 9% del costo di costruzione

$P$  = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame, si ritiene corretto assumere pari al 18,00% del valore di mercato degli

immobili;

$n$  = anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

$r$  = Saggio di rendimento del capitale industriale che, per immobili produttivo-industriali, e in generale per investimenti con margini di rischio elevati, è indicato pari all'8% (dati CONSOB).

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato e di quello di costruzione si considerano le superfici e i volumi risultanti dal rilievo effettuato (planimetrie rilievo - **allegato 12**).

Di seguito si determina il ricavo della vendita dei fabbricati ultimati, ritenendo congruo per gli immobili realizzandi (valore del nuovo), così come suggerito da agenzie operanti nel settore per immobili di pregio e di valore storico, un valore compreso tra € 1.600,00 e 2.200,00 e valori un po' inferiori per le pertinenze.

| STIMA DEL VALORE DI VENDITA DEI FABBRICATI "TRASFORMATI" |                            |                       |                      |                                    |                    |                     |                         |                       |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| Edificio                                                 | Cubatura<br>m <sup>3</sup> | Altezza<br>interpiano | Altezza<br>edifici m | Superficie<br>lorda m <sup>2</sup> | Sup.<br>accessorie | Sup.<br>commerciale | Valore<br>unitario €/mq | Valore totale €       |
| 1                                                        |                            |                       |                      | 158,92                             |                    |                     | 800,00                  |                       |
| 2                                                        | 3132,30                    | 3,60                  | 10,75                | 1158,19                            | 165,15             | 1323,34             | 2300,00                 | € 3.043.682,00        |
| 3                                                        | 162,96                     | 2,40                  | 3,15                 | 67,90                              |                    |                     | 800,00                  | € 54.320,00           |
| 4                                                        | 644,28                     | 3,30                  | 4,00                 | 184,08                             |                    |                     | 800,00                  |                       |
| 5                                                        | 552,24                     | 2,70                  | 3,50                 | 144,50                             |                    |                     | 800,00                  |                       |
| <b>TOTALE</b>                                            | 4491,78                    |                       |                      | 1713,59                            |                    |                     |                         | <b>€ 3.098.002,00</b> |

Il costo di ristrutturazione dei fabbricati realizzabili è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

## STIMA DEL VALORE DI RISTRUTTURAZIONE DEI FABBRICATI

| Edificio      | Cubatura<br>m <sup>3</sup> | Altezza<br>interpiano | Altezza<br>edifici m | Superficie<br>lorda m <sup>2</sup> | Sup.<br>accessorie | Sup.<br>commerciale | Valore unitario<br>€/mq | Valore totale €       |
|---------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1             |                            |                       |                      | 158,92                             |                    |                     |                         |                       |
| 2             | 3132,30                    | 3,60                  | 10,75                | 1158,19                            | 165,15             | 1323,34             | 1500,00                 | € 1.985.010,00        |
| 3             | 162,96                     | 2,40                  | 3,15                 | 67,90                              |                    |                     | 800,00                  | € 54.320,00           |
| 4             | 644,28                     | 3,30                  | 4,00                 | 184,08                             |                    |                     |                         |                       |
| 5             | 552,24                     | 2,70                  | 3,50                 | 144,50                             |                    |                     |                         |                       |
| <b>TOTALE</b> | <b>3295,26</b>             |                       |                      | <b>1713,59</b>                     |                    |                     |                         | <b>€ 2.039.330,00</b> |

### Determinazione del valore dell'area

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>V imm =</b> | € 372.191,08   |
| Sp             | € 183.539,70   |
| Vm =           | € 3.098.002,00 |
| Cu =           | € 20.101,09    |
| Cc =           | € 2.039.330,00 |
| r =            | 0,145          |
| n =            | 2              |
| p =            | 0,18           |

Il valore del complesso **Villa Idina** stimato col metodo “a valore di trasformazione” è pari a **€ 372.191,08**

\*\*\*

## 8.4 COMPLESSO RIGHI

### Descrizione

Il villaggio RIGHI è ubicato in prossimità del centro abitato Gennas Serapis, e si trova a circa 7 km da Guspini, Comune nella provincia di Villacidro Sanluri, raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 112 km, percorrendo la strada statale 131 e procedendo per la strada statale 197.

Il villaggio è situato in posizione dominante verso la miniera di Montevecchio, a circa

350 m sul livello del mare, in parte in territorio di Guspini e in parte in territorio di Arbus, da cui dista circa 10 km. È raggiungibile sia da Guspini, sia da Arbus percorrendo la strada statale 126 e procedendo sulla SP 68.

Si tratta un villaggio costruito nel 1938 e comprendente edifici per alloggi e attività funzionali all'attività mineraria di Montevecchio. Il villaggio fu abitato fino agli anni '70.

Il complesso, che attualmente è in totale stato di abbandono, comprende 11 fabbricati, situati in parte a monte e in parte a valle della SP 68, così distinti:

| Edificio      | F. e mapp.                   | Cubatura<br>m <sup>3</sup> | Altezza<br>interpiano | Altezza<br>edifici m | Superficie<br>lorda m <sup>2</sup> | Sup.<br>accessorie | Sup.<br>commerciale |
|---------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 1 LAVERIA     | F 701 mapp.45                | 305,27                     | 4,30                  | 4,70                 | 64,95                              |                    | 64,95               |
| 2 ALLOGGI     | F 701 mapp.46 vol.a          | 966,92                     | 3,50                  | 7,44                 | 253,12                             |                    | 253,12              |
| 3 ALLOGGI     | F 701 mapp.46 vol.b          | 1449,97                    | 3,50                  | 7,92                 | 362,24                             |                    | 362,24              |
| 4             | F 701 mapp.50                | 794,20                     | 4,90                  | 8,46                 | 182,23                             | 44,28              | 226,51              |
| 5 ALLOGGI     | F 1 m.47/F404 m.152          | 2401,61                    | 3,45                  | 7,68                 | 625,42                             |                    | 625,42              |
| 6 ALLOGGI     | F 404 mapp.153               | 2350,68                    | 3,50                  | 7,64                 | 615,36                             | 25,03              | 640,39              |
| 7 ALLOGGI     | F 1 m.48/F404 m.150 -<br>151 | 2664,29                    | 3,45                  | 8,52                 | 625,42                             |                    | 625,42              |
| 8 ALLOGGI     | F 404 mapp.147               | 2688,94                    | 3,45                  | 7,34                 | 732,68                             |                    | 732,68              |
| 9 ALLOGGI     | F 404 mapp.146               | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              |
| 10 ALLOGGI    | F 404 mapp.145               | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              |
| 11 ALLOGGI    | F 404 mapp.144               | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              |
| <b>TOTALE</b> |                              | 21711,14                   |                       |                      | 5665,58                            |                    | 5734,89             |

**Le superfici rilevate sono differenti da quelle catastali**

Il villaggio insiste sui terreni censiti al foglio 404 mappale 148 a valle della SP 68. In particolare, sul terreno censito col mappale 148 insistono i fabbricati identificati dai mappali 144, 145, 146, 147.

---

---

I fabbricati a monte della strada insistono invece sui terreni censiti al foglio 701 mappale 49 del Comune di Arbus e al foglio 404 mappale 154 del Comune di Guspini.

In particolare, insistono sul terreno identificato col mappale 154 in territorio di Guspini, i fabbricati censiti con i mappali: 151, 152, 153.

Insistono sul terreno censito col mappale 49 in territorio di Arbus, i fabbricati censiti con i mappali 45, 46, 50, 47.

Il fabbricato censito col mappale 48, insiste in parte sul territorio di Guspini e in parte in quello di Arbus. In particolare, la parte centrale (mappale 48) ricade in territorio di Arbus e le due porzioni di fabbricato laterali (mappali 151 e 152) appartengono al territorio di Guspini (**Carte IGEA – allegato 7bis Arbus**).

\*\*\*

### **Confini**

Il terreno censito al foglio 701 **mappale 49** in territorio di Arbus confina con i terreni rispettivamente censiti al foglio 701 mappale 28 di proprietà SIM e mappale 7 di proprietà IGEA, al foglio 404 mappali 84, 148, 149, 154 nel territorio di Guspini e intestati al Comune di Guspini.

Il terreno censito al foglio 404 **mappale 154** in territorio di Guspini confina con i terreni rispettivamente censiti al foglio 404 mappale 84 di proprietà del Comune di Guspini, mappale 148 di proprietà IGEA, mappali 151, 152, 153, 158 di proprietà Monteponi e Montevecchio S.p.A.

Confina inoltre con i terreni in territorio di Arbus censiti al foglio 701 e individuati dai mappali 47, 48 e 49 di proprietà Monteponi e Montevecchio.

Il terreno censito al foglio 404 **mappale 148** in territorio di Guspini confina con i terreni rispettivamente censiti al foglio 404 mappali 56, 83, 149 di proprietà del

---

---

Comune di Guspini, mappale 154 intestato a IGEA, mappali 144, 145, 146 e 147 intestati a Monteponi e Montevecchio S.p.A. e il mappale 216 intestato a Comune di Guspini.

***Dati catastali***

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Mappale: 45 – Qualità: da accertare – Superficie:**  
43 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Mappale: 46 – Qualità: da accertare – Superficie:**  
305 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 701 – Mappale: 50 – Qualità: da accertare – Superficie:**  
95 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 152 – Qualità: da accertare – Superficie:**  
204 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 153 – Qualità: da accertare – Superficie:**

---

---

270 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 150 – Qualità: da accertare – Superficie:**

40 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 151 – Qualità: da accertare – Superficie:**

140 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 147 – Qualità: da accertare – Superficie:**

312 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 146 – Qualità: da accertare – Superficie:**

288 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio: 404 – Mappale: 145 – Qualità: da accertare – Superficie:**

---

---

288 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

**Catasto Terreni - Foglio:** 404 – **Mappale:** 144 – **Qualità:** da accertare – **Superficie:**

288 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: Monteponi e Montevecchio S.p.a. con sede in Torino

\*\*\*

### **Situazione Urbanistica**

#### Comune di Guspini

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Guspini (**allegato 4 - Guspini**), gli immobili distinti al foglio 404 (già sezione D – foglio 4) mappali 144, 145, 146, 147, 150, 151, 152, 153 e 154 ricadono all'interno della zona G servizi generali – sottozona Gm4 – Villaggio Righi.

Sono compresi tra le aree del Bacino Minerario di Montevecchio, destinate ad attività di interesse generale. L'area si identifica con la parte ricadente in territorio di Guspini dell'area originariamente sede delle residenze per i minatori del "Villaggio Righi", ubicata a cavallo del limite amministrativo Guspini – Arbus, lungo la provinciale che collega Montevecchio con Arbus, da destinare ad attività ricettive.

L'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 20.875 m<sup>2</sup>, viene stabilito sulla base delle ricognizioni e dei rilevamenti effettuati in 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

---

---

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

Detti immobili ricadono inoltre all'interno del perimetro del PPR approvato con delibera di giunta regionale n.36/07 del 2006 – ambito paesaggistico Arburese.

Gli stessi immobili insistono anche in zona Hg2 – aree a pericolosità media da frana e Rg2 – aree a rischio medio da frana.

#### Comune di Arbus

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Arbus i mappali censiti al foglio 701 mappali 45, 46, 47 e 48 ricadono in zona E5 del vigente PRG adeguato al PTP n.10.

La zona E5 rappresenta “Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale”. Il CDU non precisa la sottozona, ma dalle sovrapposizioni effettuate dalla scrivente, il terreno risulta in ambito 2d (aree già antropizzate e compromesse che presentano emergenze meritevoli di tutela).

La sottozona 2d è disciplinata dall'art. 29 delle NTA del vigente PRG adeguato al PTP n.10, in cui sono dettagliati gli usi sinteticamente elencati per entrambe le sottozone.

In detta sottozona sono consentiti i seguenti usi indicati dalla lettera "A" Uso di area protetta (da Aa ad Al) ed inoltre gli usi di cui alle lettere "C" Uso silvo-forestale Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg, "D" Uso tecnologico (da Da a De), "E" Uso agricolo Ea, Eb, Ec e Ed, "F" Uso zootecnico (da Fa a Ff), “G” Uso estrattivo (da Ga a Gd), “H” uso turistico, Ha, Hb, Hc e He (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), Hg, “I” Uso produttivo e diversi - Ia, Ib e “L” uso insediativo, limitatamente al punto La.

---

---

Il CDU specifica inoltre che l'area ricade in parte in aree seminaturali del PPR, in aree naturali e subnaturali del PPR, in parte nel Perimetro del parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (art. 58 delle NTA del PPR), in parte in aree minerarie dismesse del PPR.

### ***Potenzialità edificatoria***

#### Comune di Guspini

Come detto, l'indice territoriale del comparto, della superficie territoriale pari a 20.875 m<sup>2</sup>, viene stabilito sulla base delle ricognizioni e dei rilevamenti effettuati in 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

In tutti i comparti individuati saranno in generale consentiti esclusivamente 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 (L. n.457/78) nonché i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 5 – Guspini**) per ciascun comparto (che non comportino l'esecuzione di opere edilizie) ai sensi dell'art. 11, terzo comma della L.R-. 23/1985.

La ristrutturazione edilizia sarà ammessa per ciascun edificio solo in relazione alla funzione ad esso attribuita dal Piano Particolareggiato dei singoli comparti.

In ogni caso le 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.

#### Comune di Arbus

I parametri specifici della zona E5, riportati nel PRG comunale in adeguamento al PTP n. 10 (questo decaduto), limitatamente agli usi consentiti sopra menzionati, sono i seguenti:

---

---

0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati connessi alla conduzione agricola, zootecnica ecc.

0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le residenze;

0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;

fino a 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

.\*\*\*

**Si premette che tutti gli edifici sono stati rilevati dall'esterno e solo, ove possibile, dall'interno, a causa dello stato di degrado delle strutture che avrebbe reso pericoloso l'accesso e, in alcuni casi, impossibile per il pregiudizio statico dei solai di interpiano.**

#### ***Struttura e finiture***

Il villaggio, come detto, comprende 11 fabbricati costruiti in muratura portante di pietra, intonacata e parzialmente tinteggiata.

Le coperture degli edifici a monte della strada sono piane e costruite con putrelle di ferro e caldana superiore, protetta all'esterno da elementi in laterizio. Gli edifici a valle della strada hanno struttura in legno, con tetto a padiglione. I solai intermedi delle case a valle sono costruiti con putrelle in acciaio, tavole laterizio all'intradosso e verosimilmente con caldana superiore.

L'edificio centrale a monte della SP 68, ha accesso da una terrazza esterna sul prospetto principale, raggiungibile da due scale simmetriche in cemento armato con fontanella centrale.

All'interno, le tramezzature residue sono in laterizio, la struttura della scala è in cemento armato. L'intradosso dei solai di copertura è piano ed è costituito da un controsoffitto in rete metallica intonacata, sostenuta da travicelli in legno.

---

---

## **Consistenza**

I fabbricati, distinti per numero (**Ortofoto - allegato 8 RIGHI**), comprendono le seguenti tipologie:

- Il fabbricato **1** censito al foglio F 701 mapp.45, che rappresenta la laveria, è disposto su un piano e comprende un unico locale in cui sono disposte le vasche lavatoio in cemento (**foto da 1 a 3 – allegato 9c Arbus – RIGHI**).
- Il fabbricato **4** (foglio 701 mappale 50) disposto su due piani, comprende due unità immobiliari tra loro indipendenti ubicate rispettivamente al piano terra, con accesso dal prospetto principale e attualmente composta da un solo vano, e al primo piano con accesso da scala esterna sul prospetto posteriore, con un vano e terrazza (**foto da 7 a 10 – allegato 9c Arbus – RIGHI**).
- I fabbricati **2-3** e **6** censiti al foglio F 701 rispettivamente col mapp.46 e col mapp.153, destinati a residenza, comprendono dieci alloggi, tutti disposti su due piani. Ogni unità immobiliare consta al piano terra di un unico ambiente con servizio nel sottoscala e di un vano al primo piano. La scala di collegamento è interna (**foto da 4 a 6 e da 15 a 19 – allegato 9c Arbus – RIGHI**).
- Il fabbricato **5**, ubicato in posizione dominante, accede da un'ampia terrazza tramite due scale speculari divise da una fontana. Comprende sei unità immobiliari separate, disposte su due piani (**foto da 11 a 14 – allegato 9c Arbus – RIGHI**).
- Il fabbricato **7** (sul confine comunale Arbus – Guspini, foglio 701 mappale 48 Arbus e foglio 404 mappali 150 e 151 Guspini) comprende dodici alloggi distribuiti su due piani, disposti specularmente rispetto al centro e rispetto alla direzione trasversale, ovvero sei accedono dal lato monte e sei dal lato valle da

---

---

un ballatoio esterno (**foto da 20 a 22 – allegato 9c Arbus – RIGHI**). Ogni unità immobiliare riprende la disposizione di un vano per piano con collegamento tramite scala interna e bagno al piano terra sotto la scala.

I fabbricati **8** (F 404 mapp.147) **9** (F 404 mapp.146), **10** (F 404 mapp.145) e **11** (F 404 mapp.144), ubicati a valle della SP 68, comprendono ciascuno 5 alloggi indipendenti, disposti su due piani collegati con scala interna. Il piano terra consta di soggiorno con camino, cucina, bagno con antibagno. Il primo piano comprende due camere (**foto da 23 a 38 – allegato 9c Arbus – RIGHI**).

### **Superfici**

Come detto, le superfici sono state rilevate dell'esterno e solo, ove possibile, verificate dall'interno.

Le superfici, le altezze interne e le volumetrie sono riportate nelle tabelle allegate.

### **Stato d'uso e manutenzione**

Gli immobili versano in totale stato di abbandono. Le coperture con struttura lignea sono collassate in quasi tutti gli edifici, soprattutto nella parte centrale. In parte sono crollati anche i solai intermedi. I solai piani di copertura non collassati mostrano all'interno evidenti segni di degrado anche strutturale. Le strutture murarie mostrano segni di dissesto in corrispondenza del solaio di interpiano. Tutte le armature presenti sono ossidate e fortemente ammalorate, come gli intonaci e le tinteggiature. Non sono presenti serramenti né esterni, né interni.

\*\*\*

### **Criterio di stima**

Per procedere alla stima del valore di mercato del complesso di immobili in oggetto, che per la tipologia e le peculiarità, non ha esempi di compravendite recenti e soprattutto ha un mercato limitato, si è ritenuto di dover procedere col metodo di stima "a valore

---

---

di trasformazione”.

Il complesso immobiliare in oggetto presenta un potenziale di trasformazione poiché è da ristrutturare integralmente.

Il valore di trasformazione di un immobile è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (in questo caso ristrutturato) e il costo di trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

L'intervento di trasformazione per il quale si è valutato il costo è quello consentito dallo strumento urbanistico vigente, di cui si è ampiamente detto, sinteticamente riassunto in esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di tutte le formalità indicate nei Certificati di Destinazione Urbanistica dei comuni di Arbus e Guspini (CDU – allegato 3 Arbus – CDU - allegato 3 Guspini).

### ***Stima a valore di Trasformazione***

Col presente criterio si determina il valore dell'immobile come differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore commerciale dei fabbricati ristrutturati sull'area in questione;
- Probabile costo di ristrutturazione degli stessi edifici, comprensivo di tutti gli oneri.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{imm} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P + S_p)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

$V_{imm}$  = Valore dell'area (valore di stima)

$V_m$  = Valore venale del fabbricato realizzabile

$C_u$  = Costo di urbanizzazione (valutato secondo le disposizioni del Comune – 6,10 €/m<sup>3</sup>)

Si precisa che non vengono considerati gli oneri di costruzione perché si tratta di un

---

---

intervento di ristrutturazione (DPR 380/2001 art. 17 comma 3).

$C_c$  = Costo di ristrutturazione dei fabbricati

I valori unitari applicati sono tratti dal computo metrico e confrontati con quelli rilevati da una indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, dal prezziario delle tipologie edilizie, edito dalla Dei Editore e dai dati CRESME (**Allegato 13b - Arbus**).

$S_p$  = Spese generali e degli oneri professionali, quantificate nel 9% del costo di costruzione

$P$  = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame, si ritiene corretto assumere pari al 18,00% del costo di costruzione;

$n$  = anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

$r$  = Saggio di rendimento del capitale industriale che, per immobili produttivo-industriali, e in generale per investimenti con margini di rischio elevati, è indicato pari all'8%.

\*\*\*

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato e di quello di costruzione si considerano le superfici e i volumi risultanti dal rilievo effettuato in loco (planimetrie rilievo - **allegato 12 RIGHI**).

Di seguito si determina il ricavo della vendita dei fabbricati ultimati, ritenendo congruo per gli immobili ristrutturati (valore del nuovo), così come suggerito da agenzie operanti nel settore per immobili di pregio e di valore storico, un valore compreso tra € 1.600,00 e 2.200,00 e valori un po' inferiori per le pertinenze. I valori sono stati confrontati con quelli riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Arbus e per il Comune di Guspini con riferimento alle

zone a vocazione turistico ricettiva.

Per le potenzialità del complesso ristrutturato, per la panoramicità e per il valore storico, si è ritenuto congruo il valore di €/m<sup>2</sup> 1.800,00

| <b>STIMA DEL VALORE DI VENDITA DEI FABBRICATI "TRASFORMATI"</b> |                                   |                               |                              |                                           |                            |                             |                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Edificio</b>                                                 | <b>Cubatura<br/>m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpiano</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superficie<br/>lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Sup.<br/>accessorie</b> | <b>Sup.<br/>commerciale</b> | <b>Valore unitario<br/>€/mq</b> | <b>Valore totale €</b> |
| 1                                                               | 305,27                            | 4,30                          | 4,70                         | 64,95                                     |                            | 64,95                       | 1800,00                         | € 116.910,00           |
| 2                                                               | 966,92                            | 3,50                          | 7,44                         | 253,12                                    |                            | 253,12                      | 1800,00                         | € 455.616,00           |
| 3                                                               | 1449,97                           | 3,50                          | 7,92                         | 362,24                                    |                            | 362,24                      | 1800,00                         | € 652.032,00           |
| 4                                                               | 794,20                            | 4,90                          | 8,46                         | 182,23                                    | 44,28                      | 226,51                      | 1800,00                         | € 407.718,00           |
| 5                                                               | 2401,61                           | 3,45                          | 7,68                         | 625,42                                    |                            | 625,42                      | 1800,00                         | € 1.125.756,00         |
| 6                                                               | 2350,68                           | 3,50                          | 7,64                         | 615,36                                    | 25,03                      | 640,39                      | 1800,00                         | € 1.152.702,00         |
| 7                                                               | 2664,29                           | 3,45                          | 8,52                         | 625,42                                    |                            | 625,42                      | 1800,00                         | € 1.125.756,00         |
| 8                                                               | 2688,94                           | 3,45                          | 7,34                         | 732,68                                    |                            | 732,68                      | 1800,00                         | € 1.318.824,00         |
| 9                                                               | 2696,42                           | 3,45                          | 7,34                         | 734,72                                    |                            | 734,72                      | 1800,00                         | € 1.322.496,00         |
| 10                                                              | 2696,42                           | 3,45                          | 7,34                         | 734,72                                    |                            | 734,72                      | 1800,00                         | € 1.322.496,00         |
| 11                                                              | 2696,42                           | 3,45                          | 7,34                         | 734,72                                    |                            | 734,72                      | 1800,00                         | € 1.322.496,00         |
| <b>TOTALE</b>                                                   | <b>21711,14</b>                   |                               |                              | <b>5665,58</b>                            |                            | <b>5734,89</b>              |                                 | <b>€ 10.322.802,00</b> |

Il costo di ristrutturazione dei fabbricati è riepilogato dalla seguente tabella, in cui il costo unitario è tratto dal computo metrico estimativo e dal computo derivante dai dati

**CRESME (allegato 13b - Arbus):**

## STIMA COSTO DI RISTRUTTURAZIONE DEI FABBRICATI

| Edificio      | Cubatura<br>m <sup>3</sup> | Altezza<br>interpiano | Altezza<br>edifici m | Superficie<br>lorda m <sup>2</sup> | Sup.<br>accessorie | Sup.<br>commerciale | Valore<br>unitario | Valore totale €       |
|---------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 1             | 305,27                     | 4,30                  | 4,70                 | 64,95                              |                    | 64,95               | 1213,00            | € 78.784,35           |
| 2             | 966,92                     | 3,50                  | 7,44                 | 253,12                             |                    | 253,12              | 1305,00            | € 330.321,60          |
| 3             | 1449,97                    | 3,50                  | 7,92                 | 362,24                             |                    | 362,24              | 1305,00            | € 472.723,20          |
| 4             | 794,20                     | 4,90                  | 8,46                 | 182,23                             | 44,28              | 226,51              | 1305,00            | € 295.595,55          |
| 5             | 2401,61                    | 3,45                  | 7,68                 | 625,42                             |                    | 625,42              | 1305,00            | € 816.173,10          |
| 6             | 2350,68                    | 3,50                  | 7,64                 | 615,36                             | 25,03              | 640,39              | 1305,00            | € 835.708,95          |
| 7             | 2664,29                    | 3,45                  | 8,52                 | 625,42                             |                    | 625,42              | 1305,00            | € 816.173,10          |
| 8             | 2688,94                    | 3,45                  | 7,34                 | 732,68                             |                    | 732,68              | 1305,00            | € 956.147,40          |
| 9             | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              | 1305,00            | € 958.809,60          |
| 10            | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              | 1305,00            | € 958.809,60          |
| 11            | 2696,42                    | 3,45                  | 7,34                 | 734,72                             |                    | 734,72              | 1305,00            | € 958.809,60          |
| <b>TOTALE</b> | 21711,14                   |                       |                      | 5665,58                            |                    | 5734,89             |                    | <b>€ 7.478.056,05</b> |

Per tutto quanto detto:

$$V_m = \mathbf{€ 10.322.802,00}$$

$$C_u = \text{Costo di urbanizzazione: } 6,10 \text{ €/m}^3 \times 21711,14 \text{ m}^3$$

$$C_c = \text{Costo di ristrutturazione sui valori del computo (allegato 14 Righi): €}$$

$$\mathbf{7.478.056,05}$$

$$S_p = 9\% \text{ (7.478.056,05)}$$

$$P = 18,00\% \text{ (€ 7.478.056,05)}$$

$$n = 2$$

$$r = 0,102 \text{ - Tasso di interesse composto } 5\% \text{ in } 2 \text{ anni su capitale di } \mathbf{€ 9.000.000,00}$$

La tabelle che precedono riportano sinteticamente i valori considerati. La tabelle riassuntive della stima del Villaggio Righi costituiscono l'**allegato 1**.

Sulla base dei parametri descritti risulta per il **complesso Righi** il seguente valore di

---

---

stima:  $V_{imm} = € 570.842,04$

\*\*\*

## **8.5 VILLAGGIO NORMANN**

### **Descrizione**

Il complesso Normann è situato alle spalle del monte S. Giovanni, nell'omonima località, a 4,5 km da Gonnese, di cui è frazione (**allegato 8 – Gonnese**) .

Gonnese è un centro urbano nella provincia di Carbonia Iglesias, collegato con Cagliari da cui dista circa 65 km, dalla SS 130 e dalla SS 126.

Il villaggio, in particolare, è raggiungibile da Gonnese percorrendo la strada statale 126 e procedendo verso la località Miniera S. Giovanni.

Si tratta un ex villaggio minerario comprendente ville, alloggi e fabbricati, funzionali alla vita sociale della comunità mineraria che animava la miniera di San Giovanni, la cui attività è stata definitivamente interrotta negli anni '80.

La stima in oggetto, in particolare, riguarda:

- Villa Stefani
- Villa Pintus
- Spaccio aziendale
- Alloggi scapoli

\*\*\*

### **Situazione Urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gonnese (**allegato 4 - Gonnese**), l'area ricade in zona F - PRA del nuovo PUC (2013) in adeguamento al PPR (approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.6 del 04.02.2013 attualmente in fase di valutazione alla RAS), e ricade in zona F per il vigente PUC (2004)

---

---

I vincoli sono rappresentati dall'appartenenza al Parco Geominerario, al Sito di interesse Nazionale per il Piano di Disinquinamento del Sulcis Iglesiente, al Perimetro tutela paesaggistica integrale e condizionata villaggio minerario Normann, e a Usi civici. Ricade inoltre nelle zone identificate come Hg3 del PAI ovvero a pericolosità elevata da frana (**allegato 5 – Gonnese**).

Il CDU, per l'immobile in questione, riporta genericamente la zona F, non specificando la sottozona e di conseguenza i parametri consentiti. Dall'esame dei documenti acquisiti dalla scrivente, il mappale in oggetto ricade in F8 (Normann) del PUC vigente dell'anno 2005, ricade invece in zona F7 PRA (Zona Turistica Villaggio Normann – piano di recupero ambientale – valorizzazione turistica villaggio minerario) del nuovo PUC in adeguamento al PPR, approvato in Consiglio Comunale con Delibera C.C. n. 6 del 04.02.2013 (**allegato 5 – Gonnese**).

#### ***Potenzialità edificatoria***

Secondo le NTA del nuovo PUC 2013, per la zona F7 PRA, i parametri sono riportati nella seguente tabella

| <b>ZONA F7 PRA - NORMANN</b>    |       | <b>Piano di Lottizzazione</b> |
|---------------------------------|-------|-------------------------------|
| Superficie territoriale         | mq    | 36.976,00                     |
| Indice territoriale             | mc/mq |                               |
| Indice fondiario                | mc/mq |                               |
| Rapporto di copertura fondiario | mq/mq |                               |
| Altezza massima                 | m     | 7,00                          |
| Superficie minima intervento    | mq    | 30.000,00                     |
| Percentuale vol. alberghiera    | %     | 80,00                         |
| Percentuale vol. residenziale   | %     | 20,00                         |

|                                   |    |                            |          |
|-----------------------------------|----|----------------------------|----------|
| Lotto minimo ai fini residenziali | mq |                            | 700,00   |
| Volume ammissibile                | mc | integraz. volumi esistenti | 3.500,00 |
| Volume servizi Pubblici           | mc |                            | 583,33   |

Secondo le NTA del vigente PUC (2005), per la zona F8, valgono i seguenti parametri:

|                            |                |                            |        |
|----------------------------|----------------|----------------------------|--------|
| Superficie territoriale    | m <sup>2</sup> |                            | 36.975 |
| Volume massimo insediabile | mc             | integraz. volumi esistenti | 15.000 |
| Strumento attuativo        | mc             | Piano particolareggiato    |        |

Sono consentiti meri interventi di recupero delle strutture esistenti, con possibilità di incremento volumetrico per adeguamenti igienico funzionali nei limiti del 10% della volumetria esistente.

\*\*\*

### **Villa Stefani**

Villa Stefani è una casa unifamiliare disposta su due piani con sottotetto, posta su un terrapieno particolarmente panoramico verso il mare. Vi si accede attraverso un cortile con fontana centrale, di cui resta solo la vasca, circondata da palme. Lateralmente rispetto alla villa, è disposta una rampa che collega il giardino antistante l'ingresso principale, col cortile posteriore, unito da una scala alla terrazza panoramica della villa, al piano terra (**foto da 7 a 22 – allegato 9 Gonnese**).

### **Consistenza**

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra e da seminterrato.

### **Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati - Foglio: 5 – Mappale: 22**

**Sub: 1 – Categoria: A/2 – Classe: U – Consistenza: 20 vani – Rendita: € 1.549,37**

---

---

**Sub: 2 – Categoria: C/6 – Classe: U – Consistenza: 27 m<sup>2</sup> – Rendita: € 52,99**

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario

Situazione degli intestati al 03.11.2009: PIOMBO ZINCIFERA SARDA S.P.A. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 03.11.2009 – Trascrizione n. 26908/2009 in atti dal 26.11.2009 – Repertorio n. 23000 – Rogante: Corda Lamberto – Sede: Iglesias

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

### **Struttura e finiture esterne**

Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con solaio di copertura in legno a falde inclinate, protetto da tegole in laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

### **Finiture interne**

La pavimentazione, realizzata con mattonelle in graniglia di cemento è deteriorata. I solai con orditura in legno sono fatiscenti. Le murature sono lesionate.

### **Superfici**

Sulla base delle misure verificate in occasione del sopralluogo al solo piano terra, integrate con quelle delle planimetrie acquisite, risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
m<sup>2</sup> 778,34.

Superficie commerciale: m<sup>2</sup> 822,24

Quota interna da pavimento a soffitto (per piano): da 3,45 m

### **Stato d'uso e manutenzione**

L'immobile è incustodito; le murature sono lesionate e ammalorate, i solai sono fatiscenti e i serramenti rovinati. Le finiture quali pavimentazione, intonaco e

---

---

tinteggiatura sono completamente degradate.

\*\*\*

### **Villa Pintus**

Villa Pintus è un'unità immobiliare ad uso residenziale, anni '50, che sorge su un lotto estremamente panoramico sul mare, a valle della strada di accesso; è disposta su un unico livello fuori terra ma su quote differenti al fine di assecondare la pendenza del terreno. La villa è dotata di garage. Il lotto è recintato e confina con la strada da cui ha accesso (**foto da 30 a 45 – allegato 9 Gonnese**).

### **Consistenza**

Il fabbricato è disposto al solo piano terra e comprende un garage separato e indipendente.

### **Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati - Foglio: 5 – Mappale: 643**

**Categoria: A/2 – Classe: U – Consistenza: 10,5 vani – Rendita: € 813,42**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8250.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103633) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune  
Situazione degli intestati al 03.11.2009: PIOMBO ZINCIFERA SARDA S.P.A.

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 03.11.2009 – Trascrizione n. 26908/2009 in atti dal 26.11.2009 – Repertorio n. 23000 – Rogante: Corda Lamberto –  
Sede: Iglesias

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

### **Struttura e finiture esterne**

La struttura è in cemento armato, con solai di tipo misto latero-cemento.

La copertura è realizzata con travetti in opera e pignatte laterizie, ultimata con lastre di eternit.

---

---

E' presente un controsoffitto in parte crollato che maschera la struttura portante.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati, ma le finiture sono completamente deteriorate.

I serramenti sono stati rimossi ed i telai presenti sono inservibili.

Il garage è costituito da una pensilina in travetti in opera e pignatte, delimitato da una muratura in blocchi di pietra.

### ***Finiture interne***

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di cemento (marmette) e in graniglia di cemento (veneziana).

Le porte interne sono state rimosse ed i telai presenti sono inservibili.

Gli impianti sono assenti.

### ***Superfici***

Sulla base delle misure verificate in occasione del sopralluogo, risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

m<sup>2</sup> 230,39

Superficie commerciale: m<sup>2</sup> 311,28

Quota interna da pavimento a soffitto: da 2,80 m

### ***Stato d'uso e manutenzione***

L'immobile è incustodito; le murature e, in particolare, le tramezzature sono lesionate, il controsoffitto é parzialmente crollato e i serramenti sono stati rimossi. Le finiture quali intonaco e tinteggiatura sono degradate. Le strutture (pensiline e cornicioni) sono particolarmente deteriorate soprattutto all'esterno.

\*\*\*

### **Spaccio aziendale**

Si tratta di un fabbricato completamente diroccato, disposto su terreno fortemente acclive e panoramico, di proprietà esclusiva. Vi si accede attraverso percorsi

---

---

pavimentati con selciato e blocchi di scisto, a ridosso della strada per la collina. E' confinante con la strada di accesso a un lotto edificato di altra proprietà (**foto da 1 a 6 – allegato 9 Gonnese**).

### ***Consistenza***

Il fabbricato è disposto su tre piani e costituito da un piano seminterrato, da un piano terra e da un primo piano. Il seminterrato è posto a livello della strada d'accesso principale, mentre il primo piano è posto a livello del piano di campagna della strada posteriore.

### ***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 5 – Mappale: 244**

**Sub: 1 – Categoria: C/1 – Classe: 2 – Consistenza: 184 m<sup>2</sup> – Rendita: € 2.024,10**

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario

**Sub: 2 – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 286 m<sup>2</sup> – Rendita: € 443,12**

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario

**Sub: 3 – Categoria: A/2 – Classe: U – Consistenza: 12,5 vani – Rendita: € 968,36**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8248.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103631) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

**Sub: 4 – Categoria: A/2 – Classe: 1 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita: € 98,13**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8249.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103632) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

Situazione degli intestati al 03.11.2009: PIOMBO ZINCIFERA SARDA S.P.A. con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 03.11.2009 – Trascrizione n. 26908/2009 in atti dal 26.11.2009 – Repertorio n. 23000 – Rogante: Corda Lamberto – Sede: Iglesias.

---

---

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

### **Struttura e finiture esterne**

Il fabbricato è realizzato in muratura portante, intonacata e tinteggiata. Le aperture sono ad arco, con grate in corrispondenza delle aperture del primo piano. Il fabbricato è anticipato da una pensilina adibita a posto auto, le cui pareti sono in blocchetti di cemento; la copertura è in lastre di cemento-amianto sostenute da putrelle in ferro.

Il muro a bastione, confinante con la strada, é realizzato in pietra.

### **Superfici**

Sulla base delle misure verificate in occasione del sopralluogo, risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
m<sup>2</sup> 1.096,74

Superficie commerciale: m<sup>2</sup> 1.253,19

Non è stata rilevata la quota interna da pavimento a soffitto, dedotta invece dal progetto, trasmesso da IGEA.

### **Stato d'uso e manutenzione**

L'immobile è incustodito e completamente diroccato con lesioni murarie verosimilmente dovute alla rottura dei tiranti in corrispondenza dei solai, originariamente in legno. La copertura é quasi integralmente crollata. Le finiture quali intonaco e tinteggiatura sono ammalorate.

Le travi in legno sono inutilizzabili.

\*\*\*

### **Alloggio scapoli**

L'alloggio scapoli è un fabbricato disposto al piano terra, ubicato anch'esso su un terrapieno acclive, particolarmente panoramico verso il mare (**foto da 23 a 29 – allegato 9 Gonnese**).

---

---

### **Consistenza**

Il fabbricato è costituito da un piano fuori terra e suddiviso in quattro bilocali con bagno. Ogni bilocale comprende soggiorno, camera, wc e balcone.

### **Dati catastali**

**Catasto Fabbricati - Foglio: 5 – Mappale: 644**

**Sub: 1 – Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita: € 98,13**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8251.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103634) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

\*\*\*

**Sub: 2 – Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita: € 98,13**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8252.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103635) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

\*\*\*

**Sub: 3 – Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita: € 98,13**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8253.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103636) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

\*\*\*

**Sub: 4 – Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita: € 98,13**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 02.03.2011 n. 8254.1/2011 in atti dal 02.03.2011 (prot. n. CA0103637) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune

Situazione degli intestati al 03.11.2009: PIOMBO ZINCIFERA SARDA S.P.A.

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 03.11.2009 – Trascrizione n. 26908/2009 in atti dal 26.11.2009 – Repertorio n. 23000 – Rogante: Corda Lamberto –

Sede: Iglesias.

L'immobile è censito al catasto fabbricati.

---

---

### ***Struttura e finiture esterne***

Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento vibrato con tetto piano e tegole lungo il bordo. La struttura del tetto é realizzata verosimilmente con travetti in opera e pignatte laterizie. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Il balcone frontale è protetto da un parapetto in muratura con ringhiera metallica sovrastante.

### ***Finiture interne***

Il pavimento è costituito da piastrelle in graniglia di tipo alla veneziana. I bagni sono rivestiti in mosaico con tessere ceramiche. I serramenti sono in legno e, nei bagni, in ferro.

I controsoffitti sono ammalorati. Sono assenti gli impianti e i sanitari.

### ***Superfici***

Sulla base delle misure verificate in occasione del sopralluogo, risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
m<sup>2</sup> 106,74.

Superficie commerciale: m<sup>2</sup> 122,15

Quota interna da pavimento a soffitto: da 2,70 m

### ***Stato d'uso e manutenzione***

L'immobile è incustodito; le murature sono lesionate e ammalorate, i controsoffitti sono deteriorati e i serramenti rovinati. Le finiture quali intonaco e tinteggiatura sono in totale stato di degrado.

\*\*\*

Per procede alla stima del valore di mercato del complesso di immobili in oggetto, che per la tipologia e le peculiarità, non hanno esempi di compravendite recenti e soprattutto hanno un mercato limitato, si è ritenuto di dover procedere col metodo di stima "a valore di trasformazione".

---

---

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione, come nella fattispecie trattandosi di immobili da ristrutturare integralmente, è uguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

### ***Stima a valore di Trasformazione***

Col presente criterio si determina il valore dell'immobile come differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore commerciale dei fabbricati edificabili sull'area in questione;
- Probabile costo di realizzazione degli stessi edifici.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{imm} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P + S_p)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

$V_{imm}$  = Valore dell'area (valore di stima)

$V_m$  = Valore venale del fabbricato realizzabile

$C_u$  = Costo di urbanizzazione (valutato secondo le disposizioni del Comune – 3,58 €/m<sup>2</sup>)

Si precisa che non vengono considerati gli oneri di costruzione perché si tratta di un intervento di ristrutturazione (DPR 380/2001 art. 17 comma 3).

$C_c$  = Costo di ristrutturazione dei fabbricati (come da computo allegato e da dati CRESME riferiti per semplicità alla Villa Stefani (**allegato 13b - Gonnese**)).

I valori unitari applicati sono tratti dal computo metrico e confrontati con quelli rilevati da una indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, siti internet e dal prezzario delle tipologie edilizia, edito dalla Dei Editore.

---

---

$S_p$  = Spese generali e degli oneri professionali, quantificate nel 9% del costo di costruzione

$P$  = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame, si ritiene corretto assumere pari al 18,00% del costo di costruzione degli immobili;

$n$  = anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

$r$  = Saggio di rendimento del capitale industriale che, per immobili produttivo-industriali, e in generale per investimenti con margini di rischio elevati, è indicato pari all'8%.

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato e di quello di costruzione si considerano le superfici e i volumi risultanti dal rilievo effettuato in loco (planimetrie rilievo - **allegato 12 NORMANN**).

Di seguito si determina il ricavo della vendita dei fabbricati ultimati, ritenendo congruo per gli immobili realizzandi (valore del nuovo), così come suggerito da agenzie operanti nel settore per immobili di pregio e di valore storico, un valore compreso tra € 1.600,00 e 2.200,00 e valori un po' inferiori per le pertinenze.

| <b>STIMA VALORE COMMERCIALE DEI FABBRICATI</b> |                                   |                               |                              |                                           |                                                 |                            |                      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Destinazione</b>                            | <b>Cubatura<br/>m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpiano</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superficie<br/>lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Superficie<br/>commerciale m<sup>2</sup></b> | <b>Valore<br/>unitario</b> | <b>VALORE TOTALE</b> |
| Spaccio                                        | 2777,90                           |                               |                              | 1096,74                                   | 1253,19                                         | 1900,00                    | € 2.381.061,00       |
| Villa Stefani                                  | 1936,96                           | 3,45                          | 7,60                         | 778,34                                    | 824,06                                          | 2200,00                    | € 1.812.932,00       |
| Alloggi Scapoli                                | 320,19                            | 2,70                          | 3,00                         | 106,74                                    | 122,15                                          | 1600,00                    | € 195.440,00         |
| Villa Pintus                                   |                                   | 2,80                          |                              | 230,39                                    | 311,28                                          | 2100,00                    | € 653.688,00         |

|                        |         |      |      |         |        |        |                       |
|------------------------|---------|------|------|---------|--------|--------|-----------------------|
| Garage Villa<br>Pintus | 77,37   | 2,35 | 2,55 | 30,34   | 30,34  | 800,00 | € 24.272,00           |
| Villa Pintus           |         |      |      |         | 341,62 |        | € 677.960,00          |
| <b>TOTALE</b>          | 5112,42 |      |      | 2242,55 |        |        | <b>€ 5.067.393,00</b> |

Il costo di ristrutturazione dei fabbricati realizzabili è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

| <b>STIMA COSTO DI RISTRUTTURAZIONE DEI FABBRICATI</b> |                                   |                               |                              |                                           |                                                 |                            |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Destinazione</b>                                   | <b>Cubatura<br/>m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpiano</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superficie<br/>lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Superficie<br/>commerciale m<sup>2</sup></b> | <b>Valore<br/>unitario</b> | <b>VALORE TOTALE</b>  |
| NORMANN<br>Spaccio<br>F turistica                     | 2777,90                           |                               |                              | 1096,74                                   | 1253,19                                         | 1300,00                    | € 1.629.147,00        |
| VILLA<br>STEFANI<br>F turistica                       | 1936,96                           | 3,45                          | 7,60                         | 778,34                                    | 824,06                                          | 1450,00                    | € 1.194.887,00        |
| ALLOGGI<br>SCAPOLI -<br>zona E                        | 320,19                            | 2,70                          | 3,00                         | 106,74                                    | 122,15                                          | 1150,00                    | € 140.472,50          |
|                                                       | 691,17                            | 2,80                          | 3,00                         | 230,39                                    | 311,28                                          | 1250,00                    | € 389.100,00          |
|                                                       | 77,37                             | 2,35                          | 2,55                         | 30,34                                     | 30,34                                           | 800,00                     | € 24.272,00           |
| VILLA<br>PINTUS F<br>turistica                        | 768,54                            |                               |                              |                                           |                                                 |                            | € 413.372,00          |
| <b>TOTALE</b>                                         | 5803,59                           |                               |                              | 2242,55                                   |                                                 |                            | <b>€ 3.377.878,50</b> |

#### **Determinazione del valore dell'area**

| VILLA STEFANI |                |
|---------------|----------------|
| V imm =       | € 267.114,30   |
| Sp            | € 107.539,83   |
| Vm =          | € 1.812.932,00 |
| Cu =          | € 6.942,06     |
| Cc =          | € 1.194.887,00 |
| r =           | 0,08           |
| n =           | 1              |
| p =           | 0,18           |

| ALLOGGI SCAPOLI |              |
|-----------------|--------------|
| V imm =         | € 14.715,15  |
| Sp              | € 12.642,53  |
| Vm =            | € 195.440,00 |
| Cu =            | € 1.147,56   |
| Cc =            | € 140.472,50 |
| r =             | 0,08         |
| n =             | 1            |
| p =             | 0,18         |

| SPACCIO |                |
|---------|----------------|
| V imm = | € 279.711,40   |
| Sp      | € 146.623,23   |
| Vm =    | € 2.381.061,00 |
| Cu =    | € 9.955,99     |
| Cc =    | € 1.629.147,00 |
| r =     | 0,08           |
| n =     | 1              |
| p =     | 0,18           |

| VILLA PINTUS |              |
|--------------|--------------|
| V imm =      | € 139.095,47 |
| Sp           | € 37.203,48  |
| Vm =         | € 677.960,00 |
| Cu =         | € 2.754,45   |
| Cc =         | € 413.372,00 |
| r =          | 0,08         |
| n =          | 1            |
| p =          | 0,18         |

| VALORI DI STIMA PER IL COMPLESSO NORMANN |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| FABBRICATO NORMANN                       | € 279.711,40        |
| VILLA STEFANI                            | € 267.114,30        |
| VILLA PINTUS                             | € 139.095,47        |
| ALLOGGI SCAPOLI                          | € 14.715,15         |
| <b>TOTALE VILLAGGIO NORMANN</b>          | <b>€ 700.636,32</b> |

Le tabelle che precedono riportano sinteticamente i valori considerati. Le tabelle riassuntive della stima del Villaggio Normann costituiscono l'**allegato 1**.

---

---

Il valore del **villaggio Normann** stimato col metodo “a valore di trasformazione” è pari a € **700.636,32**.

\*\*\*

### **8.6 IMMOBILI NEL COMUNE DI GUSPINI – LOCALITA' MADAMA**

| <b>N.</b> | <b>UNITA' IMMOBILIARE</b> | <b>F. e mapp.</b>    |
|-----------|---------------------------|----------------------|
| 1         | Casa del guardiano        | F 402 mapp.4         |
| 2         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 5  |
| 3         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 9  |
| 4         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 15 |
| 5         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 16 |
| 6         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 22 |
| 7         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 28 |
| 8         | Cantina                   | F 402 mapp.25 sub 29 |

Il **fabbricato 1** (che non risulta censito) era la sede della casa del guardiano; è disposto su un piano, con originaria struttura in muratura portante. Una porzione di edificio, verosimilmente aggiunta in tempi successivi è costruita in laterizio.

La copertura è a falda unica in lamiera ondulata. Sono presenti un portone e una porta in lamiera; un'altra porta e una finestra sono state murate (**foto da 1 a 5 – allegato 9 Guspini**).

N.B.: la superficie catastale è inferiore alla superficie rilevata.

**Casa del guardiano: unità 1 (in terreno foglio 402 mapp. 4 - non censita)**

***Dati catastali:***

**Catasto Terreni**

---

---

**Foglio:** 402 – **Mappale:** 4 – **Qualità:** ente urbano – **Superficie:** 30 m<sup>2</sup>

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 10.08.2005 n. 2736.1/2005 in atti dal 10.08.2005 (prot. n. CA0193493) V. A. M.

Situazione degli intestati al 22.12.1997: Società Italiana Miniere S.P.A. (S.I.M.) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 22.12.1997 - Voltura n. 1155.1/1998 in atti dal 29.04.2002 (prot. n. 159035) - Repertorio n. 100422 - Rogante: Dr. V. Giua Marassi - Sede: Cagliari - Registrazione: UR - n. 106 del 12.01.1998 - Compravendita.

**Consistenza:** non è stato possibile l'accesso poichè le due porte d'ingresso sono chiuse e le altre aperture sono state murate.

**Superfici:** sulla base delle misurazioni effettuate dall'esterno risulta (**planimetrie – allegato 12 Guspini**):

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 37,07**

**Finiture interne:** E' stato verificato che il pavimento è in battuto di cemento. L'edificio è privo di impianti e finiture.

**Stato d'uso e manutenzione:** La casa necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria esteso alle strutture, alle finiture e all'introduzione degli impianti.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile è in stato di abbandono.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 50,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 50,00 €/m<sup>2</sup> x 37,07 m<sup>2</sup> = **€ 1.853,50**.

\*\*\*

---

---

### **Complesso di cantine (foglio 402, mapp.125)**

In località Madama (Frazione di Montevecchio) sono presenti diversi locali disposti su un unico piano (terra) ad uso cantina, facenti parte di un'edificazione a schiera. Sette di queste unità sono oggetto della presente consulenza.

La località è ubicata a circa 6 km dal centro di Guspini (Comune che dista circa 115 km da Cagliari), ed è raggiungibile percorrendo da Guspini la SP 65, la SP 4.18 e, verso Montevecchio, procedendo per la Via del Mare.

Le unità hanno accesso da una strada sterrata e sono ubicate in posizione antistante rispetto ad un fabbricato ad uso residenziale, facente parte dello stesso complesso immobiliare (**foto da 6 a 24 – allegato 9 Guspini**).

La struttura è in muratura portante, la facciata, in cui sono presenti gli accessi alle varie cantine, è in mattoni faccia a vista; la copertura piana è in latero cemento.

Le cantine sono censite al Catasto Fabbricati.

N.B.: le superfici effettive coincidenti a quelle delle planimetrie catastali sono superiori alla superfici indicate nelle visure.

\*\*\*

### **Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 5)**

Non è stato possibile l'accesso.

La porta d'ingresso è in legno dipinto. Il cordolo in sommità è caratterizzato da distacco dell'intonaco, con armatura ossidata esposta.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 5** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

---

---

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37094.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388111) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

**Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 9)**

Non è stato possibile l'accesso.

La porta d'ingresso è in legno ammalorato; il pavimento è in battuto di cemento.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 9** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37098.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388115) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

**Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 15)**

Non è stato possibile l'accesso..

---

---

L'ingresso è anticipato da tre gradini; la porta d'accesso è in legno ammalorato, il pavimento è in battuto di cemento. È presente una piccola apertura, priva di serramento, schermata con grata e rete metallica.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 15** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37104.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388121) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato.

**Valore di stima**

---

---

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

**Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 16)**

Non è stato possibile l'accesso.

La porta d'ingresso è in legno ammalorato, il pavimento è in battuto di cemento; è presente l'impianto antintrusione.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 16** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37105.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388122) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di

---

---

ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

**Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 22)**

Non è stato possibile l'accesso.

La porta d'ingresso è in legno ammalorato; la finestra, priva di serramento, è protetta da una grata.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 22** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37111.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388128) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

---

---

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il locale risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

**Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 28)**

Non è stato possibile l'accesso.

La porta d'ingresso è in legno ammalorato; l'apertura, priva di serramento, è protetta da sbarre ossidate e rete metallica.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 28** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita: € 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37117.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388134) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

---

---

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

Il locale risulta occupato.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

\*\*\*

#### **Cantina (foglio 402, mapp.125 sub 29)**

Nella cantina, la porta è in legno ammalorato; l'apertura è priva di serramento, il pavimento è in battuto di cemento. I solai sfondellati e i ferri esposti, le murature lesionate ed infiltrate, i cordoli in cemento armato ammalorati e privi di copriferro. Non vi sono impianti ad eccezione dell'adduzione dell'acqua. E' presente una canna fumaria.

Ricade nel terreno foglio 402 mapp.22.

#### ***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana: D - Foglio: 2 – Mappale: 125**

**Sub: 29** – Zona censita: 2 - Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: 9 m<sup>2</sup> – Rendita:

---

---

€ 6,04

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 37118.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0388135) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19018.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Secondo la planimetria fornita da IGEA è un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 11,00**

**Stato d'uso e manutenzione:** L'immobile necessita di un'importante intervento di ristrutturazione.

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

Il locale risulta occupato.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 170,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 170,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.870,00**.

Tabella riepilogativa del valore degli immobili nel Comune di Guspini:

| <b>STIMA A VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI</b> |                                   |                               |                              |                                           |                                     |                            |                    |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Comune di Guspini - Località: Madama</b>     |                                   |                               |                              |                                           |                                     |                            |                    |
| <b>EDIFICIO</b>                                 | <b>Cubatura<br/>m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpiano</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superficie<br/>lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Valore<br/>unitario<br/>€/mq</b> | <b>Valore totale<br/>€</b> | <b>DESCRIZIONE</b> |
| 1                                               | 122,30                            | 3,00                          | 3,30                         | 37,07                                     | 50,00                               | € 1.853,50                 | casa del guardiano |

|               |               |      |      |               |        |                    |         |
|---------------|---------------|------|------|---------------|--------|--------------------|---------|
| 2             | 28,08         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 3             | 28,08         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 4             | 29,78         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 5             | 28,08         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 6             | 28,08         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 7             | 29,78         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| 8             | 28,08         | 2,30 | 2,50 | 11,00         | 170,00 | € 1.870,00         | cantina |
| <b>TOTALE</b> | <b>322,26</b> |      |      | <b>114,07</b> |        | <b>€ 14.943,50</b> |         |

|                                          |  |
|------------------------------------------|--|
| <b>VALORE COMMERCIALE</b>                |  |
| <b>Guspini - Loc. Madama € 14.943,50</b> |  |

Il valore totale degli immobili in Comune di Guspini è € **14.943,50**

\*\*\*

### **8.7 IMMOBILI NEL COMUNE DI SAN GAVINO**

Le unità immobiliari sono ubicate nella Via Dante a di S.Gavino, comune raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 125 km, percorrendo la strada statale 131 e poi procedendo sulla strada statale 197.

Gli immobili da 1 a 6 fanno parte del compendio immobiliare di via Dante, costituito da un complesso di palazzine che si affacciano su un ampio cortile condominiale che ospita anche i posti auto.

| <b>N.</b> | <b>UNITA' IMMOBILIARE</b> | <b>F. e mapp.</b>     |
|-----------|---------------------------|-----------------------|
| 1         | Appartamento              | F 37 mapp.1973 sub 3  |
| 2         | Cantina                   | F 37 mapp.1973 sub 10 |
| 3         | Appartamento              | F 37 mapp.1973 sub 6  |
| 4         | Cantina                   | F 37 mapp.1973 sub 13 |
| 5         | Cantina                   | F 37 mapp.1973 sub 8  |
| 6         | Cantina                   | F 37 mapp.1973 sub 16 |
| 7         | Cantina                   | F 29 mapp.298 sub 7   |

---

---

Nel giardino, le parti a verde sono caratterizzate dalla presenza di palme, altri alberi d'alto fusto e aiuole curate, intervallate dalla pavimentazione di collegamento tra i fabbricati.

Le unità immobiliari oggetto di stima, in particolare, appartengono all'edificio posto a destra dell'ingresso, comprendente due palazzine facenti capo a due corpi scala distinti; la prima palazzina è servita anche da ascensore e da scala metallica esterna, ad uso esclusivo di una delle unità immobiliari (non oggetto di stima).

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da fabbricati di edilizia popolare disposti su due piani fuori terra, con cantine al piano seminterrato. I fabbricati con copertura a doppia falda in cemento amianto (eternit) hanno finiture in linea con l'edilizia popolare, sono intonacati e tinteggiati e hanno serramenti in legno dipinto, privi di vetrocamera (**foto da 1 a 8 – allegato 9 San Gavino**).

I corpi scala sono rifiniti rispettivamente con gradini in marmo di Orosei il primo, con gradini in marmo di Carrara e pianerottoli in piastrelle tipo klinker il secondo. I plafond delle parti condominiali corrispondenti ai collegamenti verticali degli edifici sono deteriorati. Quello del secondo corpo scala, in particolare, costituito da travicelli in legno e rete metallica intonacata, è in crollo, così come segnalato in occasione delle operazioni peritali.

Tutti gli immobili di cui si tratta al presente paragrafo sono censiti al catasto fabbricati.

**1) Appartamento (foglio 37, mapp.1973 sub 3)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al primo piano (secondo fuori terra) del fabbricato servito dal primo corpo scala (**foto da 9 a 22 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 4 (proprietà Ibba e Serra) e col sub 6 (proprietà IGEA).

***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 3** – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 9 vani – Rendita: € 316,07

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42444.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393461) – variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Notifica: effettuata con prot. n. CA0213380/2011 del 16.05.2011

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** L'unità immobiliare consta di due ingressi, soggiorno, in cui sono state demolite le partizioni interne, cucina, doppio disimpegno, doppi bagni, quattro camere da letto di cui due matrimoniali (> di 14 m<sup>2</sup>) e due balconi.

**Superfici:** sulla base delle misurazioni effettuate risulta (**planimetria – allegato 12 S.Gavino**):

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 159,26**

Superficie netta (calpestabile): **m<sup>2</sup> 141**

Superficie balconi: **m<sup>2</sup> 19,45**

**Finiture interne:** Il pavimento in parte è in piastrelle esagonali tipo Clinker e in parte in graniglia di cemento; non è presente il battiscopa di finitura. La cucina è pavimentata in piastrelle tipo cotto ed è rivestita fino alla quota di 1,65 m con monocotture formato 15 x 15. Un bagno, piastrellato fino alla quota di m 1,65, è completo di vasca, WC, bidet e lavabo a colonna e dotato di rubinetteria. L'altro bagno, non funzionante, dotato di wc, è privo di piastrelle. Il balcone su cui si affaccia

---

---

il soggiorno è pavimentato parte in piastrelle esagonali in cotto e parte in graniglia di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni e le porte interne sono in legno verniciato. E' presente la canna fumaria di una stufa nel corridoio.

**Impianti:** L'impianto elettrico è in totale difformità dalle disposizioni vigenti e privo di qualunque dispositivo di sicurezza. Non è realizzato sottotraccia ed è stato oggetto di rimaneggiamenti e aggiunte.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Gli scarichi sono direttamente collegati alla rete pubblica di smaltimento.

**Stato d'uso e manutenzione:** l'appartamento necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria esteso alle finiture e agli impianti. Le pareti del soggiorno presentano infiltrazioni e sono caratterizzate da condensa. Le porte e tutti i serramenti in legno verniciato sono completamente deteriorati. L'unità immobiliare non è mai stata ristrutturata e presenta infiltrazioni d'acqua proveniente dalla copertura e macchie di muffa in tutte le stanze.

Il plafone è infiltrato e in un punto ci piove dentro.

**Stato di occupazione dell'immobile:** L'immobile è occupato.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 500,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 500,00 €/m<sup>2</sup> x 159,26 m<sup>2</sup> = € **79.630,00**.

\*\*\*

#### **2) Cantina (foglio 37, mapp.1973 sub 10)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato del fabbricato servito dal secondo corpo scala (**foto da 23 a 26 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 11 (proprietà Ibba e Serra) e col sub 9 (proprietà Marroccu e Pisano).

#### ***Dati catastali:***

---

---

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 10 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 22 m<sup>2</sup> – Rendita: € 34,09**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42451.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393468) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Notifica: effettuata con prot. n. CA0213407/2011 del 16.05.2011

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** L'unità immobiliare ad ambiente unico presenta una parete non indicata nella planimetria fornita da IGEA; l'altezza interna è di 2,00 m.

**Superfici:** sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 25,54**

Superficie netta (calpestabile): circa **m<sup>2</sup> 20,00**

**Finiture interne:** il pavimento è costituito da battuto di cemento. I serramenti sono in legno.

**Impianti:** Sussiste una servitù di passaggio costituita dagli scarichi delle acque nere.

**Stato d'uso e manutenzione:** La cantina necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria esteso sia alle finiture che agli impianti. È infatti caratterizzato da infiltrazioni e macchie di umidità.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile risulta occupato.

---

---

## Valore di stima

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 180,00 €/m<sup>2</sup> x 25,54 m<sup>2</sup> = € **4.597,20**.

\*\*\*

### 3) Appartamento (foglio 37, mapp.1973 sub 6)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al primo piano (secondo fuori terra) del fabbricato servito dal secondo corpo scala (**foto da 27 a 42 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 6 (proprietà IGEA) e col sub 7 (proprietà Comune di San Gavino Monreale).

#### *Dati catastali:*

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 6** – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 9,5 vani – Rendita: € 284,57

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42447.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393464) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** L'unità immobiliare è dotata di due accessi dal corpo scala e consta di doppio di ingresso, soggiorno, cucina, due corridoi, due bagni, cinque camere da letto di cui due matrimoniali (> di 14 m<sup>2</sup>) e due balconi di cui uno è stato trasformato in ripostiglio.

**Superfici:** sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

---

---

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 160,28**

Superficie netta (calpestabile): **m<sup>2</sup> 124**

Superficie balconi: **m<sup>2</sup> 19,87**

**Finiture interne:** il pavimento nel bagno e nei corridoi è caratterizzato da piastrelle esagonali tipo Clinker. Nelle camere invece è in piastrelle di graniglia di cemento, formato 30x20. Un bagno è rivestito con piastrelle ceramiche formato 6x15 fino alla quota di circa m 1,20; è attrezzato di WC, vasca, bidet e lavabo a colonna e dotato di rubinetteria. Il servizio, ristrutturato dal Sig. Pilloni, è pavimentato con piastrelle grès formato 30x30 e rivestito fino alla quota di 2 m con piastrelle smaltate; è dotato di WC, lavabo a colonna e doccia, completi di rubinetteria.

Le soglie sono in marmo nero. Le porte e le finestre sono in legno verniciato.

La cucina in parte è rivestita fino alla quota di m 1,50 con piastrelle decorate formato 25x30. E' presente uno Split singolo (pompa di calore) non funzionante.

**Impianti:** L'impianto elettrico è in totale difformità dalle disposizioni vigenti e privo di qualunque dispositivo di sicurezza. Gli scarichi sono direttamente collegati alla rete pubblica di smaltimento.

**Stato d'uso e manutenzione:** La casa necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria esteso sia alle finiture che agli impianti. Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono caratterizzati da condensa. Sono presenti delle infiltrazioni sotto le finestre delle camere da letto. Il soggiorno é dotato di balcone delimitato su tre lati. Nei corridoi di servitù sono presenti pluviali interni e tubi dell'acqua a vista. L'impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte in canale esterna, non rispetta la normativa vigente. Gli occupanti segnalano una perdita nella tubazione di adduzione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

---

---

L'immobile è abitato dal sig. Pilloni e famiglia.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 500,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 500,00 €/m<sup>2</sup> x 160,28 m<sup>2</sup> = € **80.140,00**.

\*\*\*

**4) Cantina (foglio 37, mapp.1973 sub 13)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato del fabbricato servito dal primo corpo scala.

Confina col sub 12 e 14 (proprietà Comune di San Gavino Monreale); non è stato possibile accedere alla cantina poiché chiusa.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 13 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 12 m<sup>2</sup> – Rendita: € 18,59**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42454.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393471) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Notifica: effettuata con prot. n. CA0213423/2011 del 16.05.2011

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Dalla planimetria fornita da IGEA si evince che la cantina è caratterizzata da un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita da IGEA risulta:

---

---

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):  
**m<sup>2</sup> 12,77**

Superficie netta (calpestabile): circa **m<sup>2</sup> 11,60**

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile risulta occupato dal sig. Mura.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 180,00 €/m<sup>2</sup> x 12,77 m<sup>2</sup> = **€ 2.298,60**.

**5) Cantina (foglio 37, mapp.1973 sub 8)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato del fabbricato servito dal secondo corpo scala (**foto 43 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 9 (proprietà Marroccu e Pisano) e col locale caldaia. L'accesso avviene dal locale caldaia, al momento del rilievo chiuso con lucchetto, per cui non è stato possibile l'accesso.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 8 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 14 m<sup>2</sup> – Rendita: € 21,69**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42449.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393466) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Notifica: effettuata con prot. n. CA0213403/2011 del 16.05.2011

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano -

---

---

Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:**Dalla planimetria fornita da IGEA si evince che la cantina è caratterizzata da un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

**m<sup>2</sup> 16,91**

Superficie netta (calpestabile): circa **m<sup>2</sup> 13,75**

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 180,00 €/m<sup>2</sup> x 16,91 m<sup>2</sup> = **€ 3.043,80**.

**6) Cantina (foglio 37, mapp.1973 sub 16)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato del fabbricato servito dal secondo corpo scala (**foto 44 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 11 (proprietà Ibba e Serra) e col locale caldaia. L'accesso avviene dal locale caldaia, chiuso al momento del rilievo, per cui non è stato possibile l'accesso.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 37 – Mappale: 1973**

**Sub: 16 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 11 m<sup>2</sup> – Rendita: € 17,04**

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20.09.2011 n. 42457.1/2011 in atti dal 20.09.2011 (prot. n. CA0393474) – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Notifica: effettuata con prot. n. CA0213434/2011 del 16.05.2011

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con

---

---

sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Dalla planimetria si evince che l'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

**m<sup>2</sup> 11,00**

Superficie netta (calpestabile): circa **m<sup>2</sup> 9,26**

**Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile risulta occupato.

**Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 180,00 €/m<sup>2</sup> x 11 m<sup>2</sup> = € **1.980,00**.

\*\*\*

#### **7) Cantina (foglio 29, mapp.298 sub 7)**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in un cortile, e il fabbricato di cui fa parte è caratterizzato da una forma semicircolare (**foto da 45 a 48 – allegato 9 San Gavino**).

Confina col sub 6 (proprietà Caboni e Inconis) e sub 8 (proprietà Cau e Sulcis) terreno agricolo al foglio 29 mapp.398. L'accesso avviene dalla parte concava, la porta d'accesso in legno è rivestita in lamiera bugnata chiodata. Al momento del rilievo l'unità immobiliare era chiuso, per cui non è stato possibile l'accesso.

***Dati catastali:***

**Catasto Fabbricati - Foglio: 29 – Mappale: 298**

**Sub:** 7 – Categoria: C/6 – Classe: U – Consistenza: 10 m<sup>2</sup> – Rendita: € 25,31

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario

Situazione degli intestati al 16.10.1998: Interventi Geo Ambientali S.P.A. (Igea) con sede in Iglesias

Dati derivanti da: Atto pubblico del 16.10.1998 - Trascrizione n. 19017.1/1998 in atti dal 10.04.2000 - Repertorio n. 55127 - Rogante: Avondola Domenico - Sede: Milano - Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare).

**Consistenza:** Dalla planimetria si evince che l'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico.

**Superfici:** sulla base della planimetria fornita dall'IGEA risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

**m<sup>2</sup> 12,89**

Superficie netta (calpestabile): circa **m<sup>2</sup> 10,94**

**Stato di occupazione dell'immobile:** L'immobile risulta occupato.

#### **Valore di stima**

Per tutte le considerazioni esposte si ritiene attendibile il valore di 180,00 €/m<sup>2</sup>, da cui risulta: 180,00 €/m<sup>2</sup> x 12,89 m<sup>2</sup> = **€ 2.320,20**.

| <b>STIMA A VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI</b> |                               |                               |                              |                                           |                                     |                            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Comune di San Gavino</b>                     |                               |                               |                              |                                           |                                     |                            |
| <b>EDIFICIO</b>                                 | <b>Cubatura m<sup>3</sup></b> | <b>Altezza<br/>interpiano</b> | <b>Altezza<br/>edifici m</b> | <b>Superficie<br/>lorda m<sup>2</sup></b> | <b>Valore<br/>unitario<br/>€/mq</b> | <b>Valore totale<br/>€</b> |
| 1                                               | 544,67                        | 3,22                          | 7,80                         | 159,26                                    | 500,00                              | € 79.630,00                |
| 2                                               | 80,96                         | 2,97                          | 7,80                         | 25,54                                     | 180,00                              | € 4.597,20                 |
| 3                                               | 548,16                        | 3,22                          | 7,80                         | 160,28                                    | 500,00                              | € 80.140,00                |
| 4                                               | 40,48                         | 2,97                          | 7,80                         | 12,77                                     | 180,00                              | € 2.298,60                 |
| 5                                               | 53,60                         | 2,97                          | 7,80                         | 16,91                                     | 180,00                              | € 3.043,80                 |
| 6                                               | 34,87                         | 2,97                          | 7,80                         | 11,00                                     | 180,00                              | € 1.980,00                 |
| 7                                               | 47,69                         | 3,00                          | 3,70                         | 12,89                                     | 180,00                              | € 2.320,20                 |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>1350,43</b>                |                               |                              | <b>398,65</b>                             |                                     | <b>€ 174.009,80</b>        |

---

---

| VALORE COMMERCIALE                             |
|------------------------------------------------|
| Immobili nel Comune di San Gavino € 174.009,80 |

Il valore totale fabbricati in S Gavino Monreale: € 174.009,80

\*\*\*

**VALORE TOTALE PATRIMONIO STIMATO: € 11.385.156,35**

di cui terreni: € 8.913.618,30

e fabbricati: € 2.471.538,05

\*\*\*

## 9. CONCLUSIONI

Espletato l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Cagliari 1 luglio 2015

Il Tecnico

Dott. Ing. Alessandra Boi