

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

Immobile n°37 - Terreni siti in Arbus, Località Casargiu

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

Professionista: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

INDICE.....	3
Premessa e svolgimento delle operazioni peritali	4
Le caratteristiche urbanistiche	4
Immobile n°37 RIF.CAT. NCT F.510 PART. 1 – 131; NCT F.602 PART. 42, costituito da terreno agricolo;.....	7
Descrizione dell’immobile	7
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	9
Stima del bene	10
Il valore di mercato ed i parametri economici dell’immobile	11
Conclusioni e asseverazione.....	15
Elenco degli allegati:	15

Premessa e svolgimento delle operazioni peritali

La presente relazione di stima fa parte di un più ampio compendio tecnico costituito da n°45 relazioni, come da capitolato tecnico posto a base di gara ed ampliato in seguito ad estensione di incarico. Secondo quanto sopra alle pagine seguenti verrà unicamente approfondito quanto richiesto per l'immobile n°37 – Terreni siti in Arbus, località Casargiu. La presente relazione viene redatta su incarico della ditta "IGEA S.P.A." in riferimento al contratto d'appalto n°08 del 11/04/2016 CIG ZEA18D8136 e successiva integrazione. L'incarico ha lo scopo di determinare, tra le altre attività e per il complesso in esame, il suo valore di mercato e quanto altro utile alla stazione appaltante ai fini della gestione presente e futura del proprio patrimonio immobiliare. Tale immobile n°37 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da un unico lotto identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°37 RIF.CAT. NCT F.510 PART. 1 e 131, costituito da terreno agricolo; NCT F.602 PART.42, costituito da terreno agricolo.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°37, è stato oggetto di un sopralluogo in data 13/05/2016. Nel sopralluogo effettuato sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di raggiungere l'ottenimento dei prezzi di mercato posti alla base della presente relazione di perizia.

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

Le caratteristiche urbanistiche

L'immobile n°37 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea G - Servizi generali, sottozona G4 – Aree minerarie dismesse (ex zona M).

Di seguito si indicano le caratteristiche indicate all'interno della disciplina locale. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda anche a quanto contenuto all'interno del certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso

gli uffici del comune di Arbus all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

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

- Zona G – Servizi generali;
- Sottozona G4 – Aree minerarie dismesse (ex zona M)

La Zona G del vigente P.R.G. interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 1, 2a, 2b, 2d del P.T.P. n°10. Al Titolo IX, art. 25, le Norme Tecniche Attuative del P.R.G. individuano come “la Zona G identifica le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale”.

All'interno dell'art. 25.4 viene identificato quanto concernente la sottozona G4 “Aree Minerarie Dismesse (ex Zona M)”. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade in ambito 2d. Nella “sottozona G4 - ricadente in ambito 2d: sono consentiti i soli usi elencati nell'allegata tabella – di cui all'art.29 - alla lettera: A.a, A.b, A.c, A.d, A.e, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l; C.a, C.b, C.d, C.e, C.f, C.g; D.a, D.b, D.c, D.d, D.e; E.a, E.b, E.c, E.d; F.a, F.b, F.c, F.d, F.e, F.f; G.a, G.b, G.c, G.d; H.a, H.b, H.c, H.e; I.b, I.c; L.a, L.b, L.c, L.d”. Per approfondimenti in relazione agli usi elencati nella tabella - di cui all'art.29 - si rimanda all'allegato E.37 – Documentazione del comune di Arbus, all'interno del quale sono riportate pedissequamente le tabelle relative. Si rimanda altresì a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dalla ditta committente in rapporto alla classificazione delle aree territoriali contenute nell'immobile in oggetto circa le predisposizioni e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno di tale certificazione reperita sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa i vincoli annessi a tali documenti di pianificazione su scala locale..

In questa sottozona, come individuato sempre all'interno dell'art. 25.4 delle N.T.A., sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definiti nell'articolo 31 della Legge Nazionale n.457 del 05/08/1978 ai commi: a), b), c) e d).

Per quanto espressamente non indicato, si fa riferimento alla normativa generale della zona G del citato titolo delle N.T.A. sia dell'adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n°10 che al previgente Piano Regolatore Generale.

**Immobile n°37 RIF.CAT. NCT F.510 PART. 1 – 131; NCT F.602
PART. 42, costituito da terreno agricolo;**

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Arbus. L'area in esame risulta essere di proprietà della ditta IGEA S.P.A., e oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. L'atto pubblico a cui è riconducibile l'immobile e che viene allegato alla presente relazione (a tale proposito si veda l'allegato B.37 – Documentazione amministrativa) riporta la proprietà Samaveda S.P.A., società negli anni confluita in IGEA S.P.A.. Catastralmente parlando la particella catastale di cui al N.C.T. F.510, mapp.131 risulta essere intestata ad IGEA S.P.A., mentre le particelle di cui al F.510 mapp.1 e di cui al F.602, mapp.42 risultano essere intestate alla S.I.M. s.p.a. (anche questa società negli anni confluita in IGEA S.P.A.). L'area è confinante con la viabilità di penetrazione rurale, e con altri immobili appartenenti a soggetti terzi. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 510, part. 1, con qualità area fabbricato demolito, superficie di 210,00mq, al N.C.T. al foglio 510, part.131, con qualità pascolo cespugliato, superficie 174.818,00 mq; al N.C.T. al foglio 602, part.42, con qualità pascolo, superficie 25.120,00 mq.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile possiede un'estensione complessiva di 200.148,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure delle particelle n° 1, 131, 42 dei fogli 510 e 602. L'area in questione è sita a metà strada tra l'agglomerato cittadino di Arbus, in località Casargiu, e la costa. L'immobile 37 è situato in aperta campagna, in zona urbanistica G4. Si tratta di un terreno avente un andamento variabile ed esteso lungo tutto l'andamento collinare; presenta una forma non regolare e pressoché allungata. La vegetazione che cresce all'interno di questo terreno è costituita in prevalenza da una fitta macchia mediterranea con sporadica vegetazione boschiva formata da lecci e querce e da arbusti di altezza mediocre che sono tipici dell'area. All'interno di suddetta

perimetrazione si trova anche un rudere riattato a ricovero per le attività di supporto alla zootecnia e parzialmente ad abitazione. L'area è attualmente occupata dalla attività svolta da soggetto terzo diverso dal proprietario del terreno. Nell'intera zona, e dunque anche all'interno dell'appezzamento sopra individuato di proprietà di IGEA S.P.A., vengono svolte in prevalenza attività legate all'agricoltura, alla pastorizia e alla cura degli animali. L'accesso all'area è garantito dalla presenza di una strada sterrata, in buone condizioni manutentive e collegata alla viabilità statale situata nelle vicinanze. Una strada sterrata porta direttamente alla struttura pocanzi menzionata. L'area intorno all'immobile oggetto della presente relazione non è urbanizzata.

IMPIANTI: all'interno dell'immobile si ritrovano gli allacci alla rete elettrica ed all'acquedotto solo per l'area dove è sito il rudere sopra descritto. Le parti del terreno distanti da questo punto non presentano allacci agli impianti.

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

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.37 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.37 – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'appezzamento di terreno contenuto all'interno delle particelle catastali. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda il gruppo di mappali del Foglio 510 n°1 e 131, e Foglio 602 n°42 lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore commerciale finale da dover segnalare (quali esposizione, protezione dai venti dominanti, acclività non eccessiva).

Di seguito si indica la consistenza dell'immobile secondo quanto rilevato e secondo quanto meglio indicato all'interno degli altri allegati alla presente perizia. Nella tabella seguente si indicano le quantità metriche di consistenza dei terreni:

Descrizione	Superficie catastale (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Terreno F. 510 – particella n°131	174.818,00	1,00	174.818,00
Terreno F. 510 – particella n°1	210,00	1,00	210,00
Terreno F. 602 – particella n°42	25.120,00	1,00	25.120,00
Totale superficie catastale	200.148,00	1,00	200.148,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			200.148,00

Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale dei terreni in oggetto (v. Allegato D.37 – Documentazione catastale, Allegato B.37 – Documentazione amministrativa). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente presente nella realtà. Ulteriormente può essere verificato quanto realizzato con quanto approvato dal Comune di Arbus e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato E.37 – Documentazione del Comune di Arbus) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che non sono state riscontrate differenze di grande consistenza con quanto rappresentato sia negli estratti di mappa del catasto terreni e sia nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni è coerente con la situazione di fatto. Lo stato generale del terreno costituente l'immobile n°37 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente.

È presente all'interno del fondo un rudere riattato a ricovero per attrezzature, locale di supporto alle attività zootecniche e di governo rurale, abitazione temporanea. Lo stato del manufatto è fatiscente e non raggiunge i minimi requisiti sanitari per l'agibilità. Le caratteristiche edilizie e le dimensioni non consentono un facile smontaggio di quanto rilevato che dunque potrebbe essere comunque usato come locale di supporto alle attività agricole.

Stima del bene

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

- N.C.T. al foglio 510, part.131, con qualità pascolo cespugliato, classe 3, superficie di 174.818,00mq;
- N.C.T. al foglio 510, part.1, con qualità area fabbricato demolito, superficie di 210,00mq;
- N.C.T. al foglio 602, part.42, porzione AA, con qualità pascolo, classe 3, superficie di 7.428,00mq;
- N.C.T. al foglio 602, part.42, porzione AB, con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 17.692,00mq;

La totalità delle estensioni fondiari delle particelle catastali di cui sopra fornisce 200.148,00mq, pari a 20 ha, 1 are, 48 ca.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.37 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia le visure per immobile dei terreni che gli estratti di mappa.

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

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

- Visure catastali per immobile delle diverse particelle costituenti l'immobile con situazione degli atti informatizzati a 12/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari da parte della ditta committente;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 510 e Foglio 602 siti nel Comune di Arbus reperiti da parte della ditta committente all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Regolatore Generale della città di Arbus in diverse scale reperito da parte del professionista;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus reperito da parte della ditta

committente.

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

Il valore di mercato ed i parametri economici dell'immobile

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

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

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

Alla luce di quanto risulta dalle analisi di mercato effettuate ed alla luce dello stato e della posizione dei terreni, così come certificati dal Settore Urbanistica del Comune di Arbus, si può considerare attendibile il Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate e indicato precedentemente come prezzo

medio di € 0,3141 al mq che verrà preso in considerazione come costo unitario di riferimento.

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

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>
F. 510 – particella n°131	174.818,00
F. 510 – particella n°1	210,00
F. 602 – particella n°42	25.120,00
Totale superficie catastale	200.148,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 0,3141
Valore commerciale medio	€ 62.866,49

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della presenza di potenziali fonti di inquinamento sul suolo dell'immobile oggetto della presente relazione. Secondo quanto riportato nella nota allegata (si rimanda per ogni doveroso approfondimento a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.37 – Documentazione amministrativa) tale circostanza limita l'attività agricola e zootecnica andando ad incidere in maniera discreta sul valore di mercato.

Alla luce di quanto emerso lo scrivente reputa di decurtare del 10% il valore commerciale dell'area andando ad ottenere un **valore definitivo che si attesta in € 56.579,84** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

Valore di mercato dell'immobile n°37: 56.579,84
(diconsi euro cinquantaseimilacinquecentosettantanove/84)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Nonostante la limitata

presenza delle anomalie agronomiche dovute alle problematiche ambientali di cui sopra risulta possibile provvedere all'individuazione di un reddito di utilizzo del terreno. A tale proposito possono essere effettuate ipotesi di redditività dal macchiatico derivante dal terreno (tale stima si effettua sulla differenza tra quanto producibile in termini di materiale al netto dei costi di taglio e lavorazione, dunque all'individuazione del realizzo economico sulla legna da ardere).

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

ammontare economico realizzabile lordo = € 285.322,50;

costi associati alla produzione = € 244.552,08;

valore di macchiatico = € 40.770,42;

prezzo di macchiatico = €/Ha 2.265,02;

Non vengono valutati ulteriori costi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°37 nella sua interezza quella di pascolo arborato.

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

<u>CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO</u>		(valori riferiti per canone annuale)		
TIPO DI COLTURA	V.A.M. 2007 (€XHa)	SUPERFICIE IMMOBILE mq	COEFFICIENTE DI REDDITIVITA' base lordo al netto di correzioni	CANONE DI AFFITTO intero immobile
PASCOLO ARBORATO	€ 3 141,00	200.148,00	1,50%	€ 848,07

Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività maggiorato per via dell'ottima esposizione e per la presenza di un'adeguata sistemazione del suolo all'interno di tutta l'estensione del terreno, con un

contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni del terreno, con una discreta decurtazione del coefficiente di redditività dovuto alla presenza delle anomalie agronomiche ambientali. Il valore esposto sopra tiene in debito conto le potenzialità produttive in rapporto al legnatico del fondo.

Alla luce di quanto emerso e di quanto elaborato lo scrivente indica un **valore del canone di affitto del fondo rustico che si attesta in € 848,07 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 42,37 per anno per ettaro:**

Canone di affitto fondo rustico
dell'intero immobile n°37: € 848,07
(diconsi euro ottocentoquarantotto/07)

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

Conclusioni e asseverazione

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

Elenco degli allegati:

- A.37 Documentazione fotografica**
- B.37 Documentazione amministrativa**
- C.37 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**
- D.37 Documentazione catastale**
- E.37 Documentazione del Comune di Arbus**

Cagliari, 22/06/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)