

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

**Immobile n°39 - Terreni siti in Arbus, Località
Gennamari**

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°39 RIF.CAT. NCT F.608 PART. 330; NCT F.514 PART. 40, NCT F.512 PART. 31, 65, 63, 66, 58, 64, NCT F.511 PART. 68 costituiti da terreno agricolo;	17
Descrizione dell'immobile	17
Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità.....	20
Stima del bene	22
Il valore di mercato ed i parametri economici dell'immobile	24
Conclusioni e asseverazione	32
Elenco degli allegati:	32

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°39 – Terreni siti in Arbus, località Gennamari. 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°39 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°39 RIF.CAT. NCT F.608 PART.330, costituito da terreno agricolo; NCT F.514 PART.40, costituito da terreno agricolo; RIF.CAT. NCT F.512 PART.31, 65, 63, 66, 58, 64, costituito da terreno agricolo; RIF.CAT. NCT F.511 PART.18, costituito da terreno agricolo;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°39, 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°39 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea E – Agricola, sottozona E5 – Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

in parte anche nella sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; ed infine anche nella sottozona E1 – aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Di seguito si indicano le caratteristiche indicate all'interno della disciplina locale. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda anche a quanto contenuto all'interno del certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso gli uffici del comune di Arbus all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante. L'assetto territoriale e urbano del Comune di Arbus è definito mediante il Piano Regolatore Generale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.R.G. è stato approvato in data 30 giugno 1998. Il Piano Regolatore Generale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno delle seguenti zone urbanistiche omogenee definite all'interno delle destinazioni d'uso:

- Zona E – agricola;
- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (particelle catastali di cui al F. 512, part. 31, 58, 63, 64, 65 e 66, parzialmente; particelle catastali di cui al F. 511, part. 18, parzialmente; particelle catastali di cui al F. 608, part. 330, parzialmente);
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (particelle catastali di cui al F. 608, part. 330, parzialmente);
- Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (particelle catastali di cui al F. 514, part. 40; particelle catastali di cui al F. 512, part. 31, 58, 63, 64, 65 e 66, parzialmente; particelle catastali di cui al F. 511, part. 18, parzialmente);
- Al "Titolo VII° zone agricole del territorio comunale, art.23 - Zona E – Agricola. L'uso agricolo del territorio è interessato dagli

ambiti contrassegnati con i numeri: 1, 2a, 2b, 2d e 3b del Piano Territoriale Paesistico n.10. La presente normativa in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22/12/1989 n.45 e del D.P.G.R. n.228 del 3/8/1994 disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune e persegue le presenti finalità:

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

Ai fini della presente normativa sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.”

All'art.23.2 viene data definizione delle sottozone agricole. “Le zone E sono state suddivise in n.3 sottozone così come si evince dall'allegato “Zonizzazione dell'intero territorio comunale””. Le sottozone che interessano l'area oggetto della presente relazione sono la sottozona E1, E5 – ricadenti in ambito 2d, e sottozona E2 ricadente in ambito 2a. Le sottozone E1 sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata; per la sottozona E1 – 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 (limitatamente a quelle annesse alle aziende agrituristiche), H.g; I.a, I.b; L.a.”. Le sottozone E2 sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; per la sottozona E2 – ambito 2a “sono consentiti i soli usi elencati nella allegata tabella – di cui all'art.29 – alla lettera: A.a, A.b, A.c, A.d, A.e, A.f, A.g, A.h, A.i, A.l; C.a, C.b, C.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.d; H.a, H.b, H.c, H.e (limitatamente a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente non deve essere corrisposto nessun contributo di concessione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per approfondimenti in relazione agli usi elencati nella tabella - di cui all'art.29 - si rimanda all'allegato E.39 – Documentazione del comune di Arbus. Lo scrivente rimanda altresì a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dalla ditta committente in rapporto alla classificazione delle aree territoriali contenute nell'immobile in oggetto circa le predisposizioni e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno di tale certificazione reperita sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa i vincoli annessi a tali documenti di pianificazione su scala locale.

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

Immobile n°39 RIF.CAT. NCT F.608 PART. 330; NCT F.514 PART. 40, NCT F.512 PART. 31, 65, 63, 66, 58, 64, NCT F.511 PART. 68 costituiti 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.39 – Documentazione amministrativa) riporta la proprietà SNAM S.P.A., società negli anni confluita in IGEA S.P.A.. L'area è confinante con la viabilità di penetrazione rurale, e con altri immobili appartenenti a soggetti terzi. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 511, part. 18, porz. AA con qualità seminativo, classe 3, superficie di 40.000,00mq, al N.C.T. al foglio 511, part. 18, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 55.000,00mq, al N.C.T. al foglio 512, part.31, porz. AA con qualità pascolo, classe 2, superficie 5.231,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.31, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U, superficie 9.924,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.58, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 100.020,00 mq, al N.C.T. al foglio 512, part.58, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 325.965,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.63, porz. AA con qualità pascolo, classe 2 superficie 11.105,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.63, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 12.665,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.64, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 117,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.64, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 2.383,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.65, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 50.014,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.65, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 59.116,00 mq; al N.C.T. al foglio 512, part.66, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 60.010,00 mq; al

N.C.T. al foglio 512, part.66, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 30.405,00 mq; al N.C.T. al foglio 514, part.40, porz. AA con pascolo, classe 2 superficie 5.379,00 mq; al N.C.T. al foglio 514, part.40, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 30.521,00 mq; al N.C.T. al foglio 608, part.330, porz. AA con qualità seminativo, classe 4 superficie 10.751,00 mq; al N.C.T. al foglio 608, part.330, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 1.099,00 mq.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile possiede un'estensione complessiva di 809.705,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure delle particelle n° 18, 40, 31, 58, 63, 65, 66, 64, 330 dei fogli 511, 514, 512 e 608. L'area in questione è sita a metà strada tra l'agglomerato cittadino di Arbus, in località Gennamari, e la costa. L'immobile 39 è situato in aperta campagna, in zona urbanistica E1, E2, E5. Si tratta di un terreno avente un andamento misto, prevalentemente pianeggiante e parzialmente collinare. In alcuni punti sono presenti leggere pendenze derivanti dalla morfologia della zona tipicamente sub-collinare; presenta una forma non regolare e pressoché allungata. La vegetazione che cresce all'interno di questo terreno è di tipo vario ed è costituita da una parte di fitta macchia mediterranea con presenza di vegetazione boschiva formata da lecci e querce e da arbusti di altezza mediocre che sono tipici dell'area. La parte occupata dalle querce presenta un sottobosco consistente che impedisce, allo stato attuale, un libero sfruttamento delle risorse. Una parte consistente è costituita da un terreno glabro con il solo tappeto erboso superficiale. Una ulteriore parte risulta brulla con una consistenza del terreno sensibilmente pietrosa e con presenza di piccoli arbusti e cespugli. 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 direttamente dalla S.S. n°126 a partire dalla quale si dipana una rete di strade sterrate carrabili in buone condizioni manutentive e abbastanza capillare. L'area intorno all'immobile oggetto della presente relazione non è urbanizzata. Nell'area sono presenti alcuni ruderi in maniera

sporadica; tali ruderi sono inutilizzabili sotto tutti i punti di vista in quanto versano in uno stato di fatiscenza e sono pericolanti sotto il punto di vista statico. Sono presenti una serie di piccoli manufatti con funzione di supporto alle attività zootecniche svolte di piccola entità.

IMPIANTI: l'area in questione è di tipo rurale; essendo però una zona di tipo ex minerario in cui all'interno si ritrovano dei ruderi, delle discariche minerarie e delle aree di scavo, internamente ad essa è possibile realizzare gli allacci alla risorsa idrica ed a quella elettrica presente in passato nell'area o nelle immediate vicinanze. Ulteriormente si segnala la presenza di attività zootecniche ed agricole nelle strette vicinanze che genera la possibilità di allaccio ai servizi con semplicità.

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 e parzialmente all'attività agricola. Non esistono alterazioni evidenti della sua natura e delle sue caratteristiche morfologiche se non quelle precedentemente descritte. Il terreno si presenta parzialmente perimetrato da recinzione in funzione delle attuali attività svolte e dunque normalmente accessibile attraverso le vie carrabili di penetrazione rurale nella maggioranza della sua estensione. Lo stato del terreno e della vegetazione in esso contenuta presenta modifiche artificiali assai limitate o di nessun genere, se si eccettua per la presenza delle piccole aree di discarica e di scavo.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.39 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.39 – 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 tutti i gruppi di mappali del Foglio 608 n°330, Foglio 514 n°40, Foglio 512 n°31, 65, 63, 66, 58, 64, Foglio 511 n°18, 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, qualità del terreno, possibilità di trasformazione di una parte del fondo, 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. 511 – particella n°18	95.000,00	1,00	95.000,00
Terreno F. 512 – particella n°64	2.500,00	1,00	2.500,00
Terreno F. 512 – particella n°58	425.985,00	1,00	425.985,00
Terreno F. 512 – particella n°66	90.415,00	1,00	90.415,00
Terreno F. 512 – particella n°63	23.770,00	1,00	23.770,00
Terreno F. 512 – particella n°65	109.130,00	1,00	109.130,00
Terreno F. 512 – particella n°31	15.155,00	1,00	15.155,00
Terreno F. 514 – particella n°40	35.900,00	1,00	35.900,00
Terreno F. 608 – particella n°330	11.850,00	1,00	11.850,00
Totale superficie catastale	809.705,00	1,00	809.705,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			809.705,00

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.39 – Documentazione catastale e Allegato B.39 – 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.39 – 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°39 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente.

Sono presenti all'interno del fondo alcune costruzioni precarie utilizzate come ricovero per attrezzature, locale di supporto alle attività zootecniche e di governo rurale, abitazione temporanea, ricovero per gli animali. Lo stato di tali manufatti è sufficiente per le attività svolte. Dal punto di vista abitativo tutti questi manufatti non raggiungono 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.

Deve essere rilevato il fatto che all'interno dell'immobile n°39 sono presenti alcuni ruderi derivanti dai manufatti in esercizio per le attività minerarie svolte in passato nell'area. Tali ruderi risultano essere fatiscenti, precari e pericolanti dal punto di vista statico. Per via dello stato d'uso in cui versano la maggior parte di tali ruderi non incidono sul valore economico generale dell'immobile. Questi per tipologia costruttiva, materiali e stato d'uso possono essere senza dubbio ascritti ad un impianto antecedente al 1950. In ipotesi di recupero di tali manufatti può essere asseverata da parte di tecnico abilitato la conformazione di tali ruderi andando a quantificarne la volumetria e predisponendo un progetto di recupero filologico.

I ruderi di cui alle particelle catastali F. 514 mappali n°40, F. 512 mappali n°31, 65, 63, 66, 58, F. 511 mappali n°18 sono stati oggetto di ulteriore perizia estimativa da parte della ditta committente. La presente relazione di stima non andrà dunque a valutare i medesimi aspetti ma andrà a completare gli aspetti non ancora studiati e sufficienti per rendere completa la stima dell'immobile n°39, oggetto della presente relazione. Per ogni riferimento ai ruderi situati all'interno delle due particelle catastali di cui sopra si rimanda dunque all'apposita relazione già prodotta da parte della ditta committente.

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 511, part. 18, porz. AA con qualità seminativo, classe 3, superficie di 40.000,00mq;
- N.C.T. al foglio 511, part. 18, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 55.000,00mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.31, porz. AA con qualità pascolo, classe 2, superficie 5.231,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.31, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U, superficie 9.924,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.58, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 100.020,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.58, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 325.965,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.63, porz. AA con qualità pascolo, classe 2 superficie 11.105,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.63, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 12.665,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.64, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 117,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.64, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 2.383,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.65, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 50.014,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.65, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 59.116,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.66, porz. AA con qualità seminativo, classe 3 superficie 60.010,00 mq;
- N.C.T. al foglio 512, part.66, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 30.405,00 mq;
- N.C.T. al foglio 514, part.40, porz. AA con pascolo, classe 2 superficie

5.379,00 mq;

- N.C.T. al foglio 514, part.40, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 30.521,00 mq;
- N.C.T. al foglio 608, part.330, porz. AA con qualità seminativo, classe 4 superficie 10.751,00 mq;
- N.C.T. al foglio 608, part.330, porz. AB con qualità pascolo arborato, classe U superficie 1.099,00 mq.

La totalità delle estensioni fondiari delle particelle catastali di cui sopra fornisce 809.705,00 mq, pari a 80 ha, 97 are, 5 ca.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.39 – 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). Tale intestazione risulta anche dal punto di vista catastale.

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

- Visure catastali per immobile delle diverse particelle costituenti l'immobile con situazione degli atti informatizzati a 11/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari da parte della ditta committente;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 511, Foglio 512, Foglio 514 e Foglio 608 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. Essendo molto vasto il territorio ricompreso all'interno dell'immobile n°39 (oltre 80 ettari) verranno utilizzati diversi valori unitari di riferimento per le diverse tipologie di coltura presenti. Queste saranno "pascolo arborato" in € 3.141,00 per ettaro, "seminativo" in € 4.624,00 per ettaro. Ulteriormente verranno valutate le particelle di cui al F. 511 mapp. 18 ed al F.512 mapp. 66 in € 30.000,00 per ettaro, al F. 512 mapp. 31 e 63 in € 8.000,00 per ettaro, al F. 512 mapp. 58 in € 11.000,00 per ettaro, al F. 512 mapp. 65 in € 10.000,00 per ettaro, al F. 514 mapp. 40 in € 20.000,00 per ettaro, come prezzi unitari già elaborati da altre valutazioni in possesso della stazione appaltante.

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 e di € 0,4624 al mq che verranno presi in considerazione come costi unitari 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>	<i>Tipo coltura</i>	<i>Prezzo unit. €/mq</i>
F. 511 – part. n°18, porz.AA	40.000,00	Seminativo	3,00
F. 511 – part. n°18, porz.AB	55.000,00	Pascolo arborato	3,00
F. 512 – part. n°64, porz. AA	117,00	Seminativo	0,4624
F. 512 – part. n°64, porz. AB	2.383,00	Pascolo arborato	0,3141
F. 512 – part. n°58, porz.AA	100.020,00	Seminativo	1,10
F. 512 – part. n°58, porz.AB	325.965,00	Pascolo arborato	1,10
F. 512 – part. n°66, porz.AA	60.010,00	Seminativo	3,00
F. 512 – part. n°66, porz.AB	30.405,00	Pascolo arborato	3,00
F. 512 – part. n°63, porz. AA	11.105,00	Pascolo	0,80
F. 512 – part. n°63, porz. AB	12.665,00	Pascolo arborato	0,80
F. 512 – part. n°65, porz.AA	50.014,00	Seminativo	1,00
F. 512 – part.a n°65, porz.AB	59.116,00	Pascolo arborato	1,00
F. 512 – part.n°31, porz.AA	5.231,00	Pascolo	0,80
F. 512 – part. n°31, porz.AB	9.924,00	Pascolo arborato	0,80
F. 512 – part. n°40, porz.AA	5.379,00	Pascolo	2,00
F. 512 – part.n°40, porz.AB	30.521,00	Pascolo arborato	2,00
F. 608 – part. n°330, porz.AA	10.751,00	Seminativo	0,4624
F. 608 – part. n°330, porz.AB	1.099,00	Pascolo arborato	0,3141
Totale superficie catastale	809.705,00		
Prezzo medio (€/mq)	€ 1,3863		
Valore commerciale medio	€ 1.122.494,04		
Valore commerc. di calcolo	€ 1.243.017,56		

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.39 – 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 5% il valore commerciale dell'area andando ad ottenere un **valore definitivo che si attesta in € 1.180.866,68** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

Valore di mercato dell'immobile n°39: 1.180.866,68
(diconsi euro
unmilionecentoottantamilaottocentosessantasei/68)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Si rammenta che il valore indicato sopra non ricomprende al suo interno il valore dei fabbricati in stato di ruderi presenti all'interno delle particelle di cui al F. 514 mapp. 40 (parte di un rudere), F. 512 mapp 31 (sei ruderi), mapp. 65 (quattro ruderi), mapp. 63 (quattro ruderi), mapp. 66 (dieci ruderi) e F.511 mapp. 18 (un rudere). Per quanto riguarda le valutazioni economiche e tecniche estimative in capo ai nominati ruderi si rimanda in tutto e per tutto a quanto contenuto negli elaborati in possesso della stazione appaltante dei quali il presente lavoro ha tenuto in debito conto le conclusioni. La presente perizia tecnica deve ritenersi una ulteriore elaborazione indipendente da quella citata alla quale rimanda per le sole conclusioni indicate a completamento di quelle raggiunte nel presente elaborato.

Per via della 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 = € 380.429,28;

costi associati alla produzione = € 326.135,46;

valore di macchiatico = € 54.293,82;

prezzo di macchiatico = €/Ha 678,67;

Una ulteriore ipotesi di redditività che può essere prevista è legata all'individuazione dell'utilizzo del terreno per l'estrazione del sughero. La stima può essere effettuata sul numero di piante presenti in rapporto alla produttività di sughero gentile ritraibile dalle piante già in produzione oppure dal sugherone ritraibile dalle piante non ancora in produzione e da demaschiare situate all'interno del territorio ricompreso nell'immobile in oggetto. La stima che verrà effettuata nel seguito riguarderà il materiale "in piedi" e dunque senza una valutazione dei costi di estrazione, trasporto e carico.

Rispetto all'estensione più vasta dell'intero immobile n°39 lo scrivente, in base ai rilievi effettuati ed in base alle indicazioni ricevute da parte della proprietà ha valutato la presenza delle piante all'interno dei seguenti appezzamenti territoriali come di seguito individuati catastalmente:

- Foglio 608 mappale 330, superficie di 12.165,00 mq = 100 piante;
- Foglio 514 mappale 40 superficie di 36.213,00 mq = 70 piante;
- Foglio 511 mappale 18 superficie di 94.544,00 mq = 75 piante;
- Foglio 512 mappale 31 superficie di 15.072,00 mq = zero piante;
- Foglio 512 mappale 58 superficie di 425.985,00 mq = 550 piante;
- Foglio 512 mappale 63 superficie di 24.383,00 mq = 50 piante;
- Foglio 512 mappale 64 superficie di 2.383,00 mq = 10 piante;
- Foglio 512 mappale 65 superficie di 109.130,00 mq = 450 piante;
- Foglio 512 mappale 66 superficie di 88.424,00 mq = 20 piante;

La composizione floristica delle sugherete oggetto di estrazione si caratterizza per la presenza di un ricco sottobosco e di una struttura arborea mista. In tal caso la componente della sughera risulta essere accessoria rispetto alla componente del leccio. Le piante sopra indicate risultano essere parzialmente produttive e parzialmente non produttive. Le piante non produttive non sono mai state interessate da prelievi, almeno nell'ultimo ventennio, secondo i dati raccolti, oppure sono state interessate in maniera determinante da un recente incendio. Per quanto testé indicato tutte le piante censite possono essere classificate parzialmente come sughero gentile, parzialmente come sugherone e parzialmente come improduttive. Le piante da sughero gentile producono un materiale di buona qualità. Quelle da sugherone producono un materiale di qualità scadente, utilizzabile per prodotti di derivazione.

Di seguito si riassumono i dati elaborati ed utili per la definizione della presente stima:

Mappale	Piante sughero gentile	Piante sugherone
F.608 M.330	Nessuna	Nessuna
F.511 M.18	Nessuna	75
F.514 M.40	70	Nessuna
F.512 M.31	Nessuna	Nessuna
F.512 M.58	106	390
F.512 M.63	Nessuna	50
F.512 M.64	Nessuna	Nessuna
F.512 M.65	70	380
F.512 M.66	Nessuna	20

Nel seguito si riassumono invece i parametri caratteristici utilizzati per i conteggi economici sviluppati nel seguito in rapporto alla conformazione delle piante produttive e non produttive presenti all'interno dell'estensione territoriale dell'immobile numero 39.

	Sughero gentile	Sugherone
N° piante	246	915
Circonferenza media	140/160cm	80/160 cm
Altezza di decortica media	250 cm	160/320 cm
Superficie di decortica	3,50/4,00 mq / pianta	1,28/5,12 mq / pianta
Peso medio al mq	7,138 kg / mq	7,138 kg / mq
Produzione sugherosa	6.773,96 kg	19.067,02 kg

In base ai dati su esposti la produzione sugherosa totale ottenibile dalla sughereta in oggetto è quantificata in circa 68 Q.li di sughero gentile estraibile dalle 246 piante e 190 Q.li sugherone estraibile dalle 915 piante da demaschiare. In considerazione dell'ottima accessibilità, della facilità dei collegamenti e della qualità complessiva del prodotto ricavabile nelle aree di intervento, il prezzo medio a quintale che si applica indipendentemente dalla qualità del materiale, valutando i prezzi riscontrabili sul mercato riferibili al sughero in piedi, è pari a € 140,00 (centoquaranta) e conseguentemente il più probabile valore di mercato per il sughero gentile è pari a:

$$68 \text{ Q} \times 140,00 \text{ €/Q} = 9.520,00 \text{ € (novemilacinquecentoventi,00).}$$

Tutto il sugherone e il sugheraccio ricavabile da piante mai demaschiate o non più decorticate viene equiparato a quello che il listino della Camera di Commercio di Sassari nei mesi compresi tra maggio 2015 e gennaio 2016 qualifica come "sugheraccio" e come "sugherone in monte" con prezzo individuato in 20 €/q.le con prezzo formato presso lo stabilimento. Per tali sugheri il prezzo di applicazione in pianta è stimato pari a zero Euro/q.le.

In base ai ragionamenti sopra esposti ed alle valutazioni effettuate lo scrivente ritiene conveniente, per la ditta proprietaria, che tale materiale venga riconosciuto per un prezzo simbolico ad un ipotetico soggetto quale compenso forfettario per la totale messa in produzione delle 915 piante da demaschiare ed alla sistemazione e governo del sottobosco presente nella sughereta. Con tale soluzione si farà coincidere la necessità dell'improrogabile messa in produzione delle piante ancora da demaschiare e che comporta quindi elevati costi inerenti la demaschiatura, con la giusta remunerazione per il soggetto

individuato senza imporre eccessivi oneri che potrebbero derivare da tale operazione da un punto di vista strettamente economico in considerazione del prezzo corrente del sugherone.

Non vengono valutati ulteriori costi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°39 nella sua interezza quella di pascolo arborato e cespugliato.

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	809.705,00	1,50%	€ 8 266,07
E CESPUGLIATO	€ 1 822,00			

Tale valore è stato ottenuto a partire dai dati economici presenti in ulteriore valutazione in possesso della ditta committente. Il valore di cui sopra ha avuto un contributo marginale da parte del 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 mediocre dovuto alle elevate dimensioni del terreno, con una piccola 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. Il valore sopra quantificato tiene conto della presenza dei ruderi al suo interno.

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 € 8.266,07 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 103,33 per anno per ettaro:

Canone di affitto fondo rustico
dell'intero immobile n°39: € 8.266,07
(diconsi euro ottomiladuecentosessantasei/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.39 Documentazione fotografica**
- B.39 Documentazione amministrativa**
- C.39 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**
- D.39 Documentazione catastale**
- E.39 Documentazione del Comune di Arbus**

Cagliari, 05/07/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)