

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

**Immobile n°42 - Terreni siti in Iglesias, Località San
Giorgio**

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	5
Immobile n°42 RIF.CAT. NCT F.710 PART.51, . NCT F.706 PART.63, 31, NCT F.215 PART. 332 PARTE, costituiti da terreno sito in località San Giorgio;.....	9
Descrizione dell’immobile	9
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	12
Stima del bene	12
Il valore di mercato.....	13
Conclusioni e asseverazione.....	18
Elenco degli allegati:	18

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°42 – Terreni siti in Iglesias, località San Giovanni. 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°42 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°42 RIF.CAT. NCT F.710 PART.51, NCT F.706 PART.63, 31, NCT F.215 PART.332 PARTE; costituiti da due terreni siti in località San Giorgio;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°42, è stato oggetto di un sopralluogo in data 17/05/2016. 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 Iglesias e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari. Si premette che l'immobile è costituito da due distinti appezzamenti di terreno posizionati in due luoghi diversi della zona di San Giorgio. L'appezzamento di cui al N.C.T. F. 215 mapp. 332 parte risulta posizionato tra il raccordo stradale della S.S. 126 e l'impianto Wetz, mentre il terreno di cui al N.C.T. F.706 mapp. 31, 63 e F. 710 mapp. 51 risulta posizionato in posizione confinante e parzialmente coincidente con il bacino degli sterili di San Giorgio.

Le caratteristiche urbanistiche

L'immobile n°42 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea E (al F. 706 mapp. 31, 63 e F. 710 mapp. 51) ed in parte anche nella sottozona D1 (al F. 215 mappale 332 parte ricade parzialmente in zona omogenea E e parzialmente in zona D1); 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 Iglesias all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

L'assetto territoriale e urbano del Comune di Iglesias è definito mediante il Piano Regolatore Generale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.R.G. è stato approvato in data 14 aprile 1980. 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 dell'articolo 11 – Le destinazioni d'uso:

- Zona D: di interesse industriale e artigianale;
- Sottozona D1: mineraria;
- Zona E – di interesse agricolo;

Nella ZONA D – DI INTERESSE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, sottozona D1 – mineraria ricadono “Nella sottozona è consentita l'edificazione per uso residenziale solo per gli alloggi di addetti e dirigenti compatibilmente con le esigenze lavorative della miniera e a esclusiva condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 30 dal filo delle strade pubbliche del territorio, i minimi standard urbanistici previsti per le zone omogenee del tipo “D” ai sensi della legge 6 agosto 1967 n°765, e i distacchi minimi tra gli edifici di metri 10.

La tipologia edilizia è libera ma le singole unità edilizie non possono superare i mq 300 di superficie coperta e l'altezza massima di metri 7.

L'edificazione per impianti speciali minerari è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, e a condizione che siano rispettati i distacchi

minimi di metri 30 dal filo delle strade del territorio.

In ogni caso gli interventi devono far parte di un piano approvato dagli Organi competenti in materia anche al fine di verificare il rispetto delle norme igienico - sanitarie e antinquinamento vigenti.

Per le aree espressamente indicate in cartografia come zona D1 è consentita la realizzazione di impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria. In tali zone prevale la destinazione di P.R.G. con la possibilità del ricorso alla deroga di cui all'articolo 23 delle presenti norme. Sono fatte salve le disposizioni della vigente legislazione mineraria”.

La zona E “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.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

L'indice fondiario massimo stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,10 mc/mq 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 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vanno computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capo di altra specie di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni da filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a metri 15, mentre i distacchi dai confini di lotto devono essere non inferiori a metri 10. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1 aprile 1968.

Nell'ambito della sottozona, ove esistano preesistenze minerarie (residenze e impianti), è consentita opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto della volumetria globale esistente, al fine di rivitalizzare il territorio che attraverso la riconversione e il riuso di un patrimonio edilizio obsoleto.

Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica. I Piani di cui al titolo, approvati dagli organi Regionali competenti in materia, possono adottare soluzioni particolari nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'Agro (zone E - I) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 25. Nell'ambito individuato col D.P.R.G. n°533 del 27 novembre 1965, per la parte non interessata dalla D2, si applica la normativa del precedente articolo 23, al fine di non disincentivare le attività agricole”.

Dall'analisi della situazione urbanistica dell'immobile lo scrivente ha individuato una serie di vincoli legati alla situazione ambientale dei terreni corrispondenti a discariche (all'interno di tutte le particelle costituenti l'immobile, in entrambi i due distinti e separati appezzamenti di terreno).

Tutti questi aspetti incideranno sui valori economici che verranno elaborati e saranno meglio approfonditi nel seguito della presente relazione di stima.

Immobile n°42 RIF.CAT. NCT F.710 PART.51, . NCT F.706 PART.63, 31, NCT F.215 PART. 332 PARTE, costituiti da terreno sito in località San Giorgio;

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nell'agro del Comune di Iglesias. L'area in esame risulta essere attualmente di proprietà della ditta IGEA S.P.A., e oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. Si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.42 – Documentazione amministrativa per ogni approfondimento circa la provenienza dell'immobile. Nell'allegato si riporta stralcio del passaggio notarile tra la SIM S.p.a. e la ditta IGEA S.p.a.. Il patrimonio immobiliare regionale di tale azienda confluì di fatto nelle disponibilità della ditta committente. Catastralmente parlando le quattro particelle catastali risultano essere intestate ad IGEA S.P.A. L'immobile è costituito da due distinti appezzamenti di terreno: un primo (N.C.T. F.215 particella 332 PARTE) di medie dimensioni (39.848,00 mq) e situato tra il percorso della S.S. 126 e il bacino di raccolta dei fanghi rossi del Weltz, un secondo (N.C.T. F.706 particelle 31 e 63 e F.710 particella 51) di più ampie dimensioni (119.476,00 mq) e situato nell'area del bacino degli sterili di San Giorgio.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile possiede un'estensione complessiva di 159.324,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure F.710 particella 51, F.706 particelle 63 e 31, F.215 particella 332 PARTE. L'area in questione è sita in posizione esterna all'agglomerato cittadino di Iglesias, posta a cavallo tra quello di Bindua l'agglomerato ex industriale minerario ora dispezzo di Monteponi; si trova nelle vicinanze della strada statale 126, in località San Giorgio; nella zona si trovano anche i bacini di raccolta dei fanghi rossi posto accanto al Weltz ed il bacino degli sterili di San Giorgio. L'immobile 42 consta di un terreno che comprende le particelle sopra definite e fa parte

principalmente della zona urbanistica E. La presente area possiede un'estensione piuttosto vasta e gode di un andamento planimetrico pressoché pianeggiante, interrotto occasionalmente dalla presenza di alcuni elementi collinari. La vegetazione presente all'interno è prevalentemente costituita da specie arbustive e vegetazione bassa tipica della zona. Si trovano in quantità decisamente più scarsa, alberi ad alto fusto.

Entrambi i terreni appena identificati sono situati in località San Giorgio. Per quanto riguarda il primo appezzamento di terreno, questo può essere assimilato ad un'area grossomodo pianeggiante ricompresa tra il tracciato stradale nella larga curva di innesto alla S.S. 126 e le vicine strutture dismesse dell'agglomerato dismesso minerario di Monteponi. L'area ha accesso direttamente dalla S.S. 126 con incrocio a raso. All'interno di quest'area vengono svolte in prevalenza attività attinenti alla zootecnia quali il pascolo per via della conformazione favorevole e dell'assenza quasi totale di cespugli e specie arbustive. La proprietà dell'area è parzialmente delimitata da una rete metallica che ne segna il confine.

Il secondo terreno si trova principalmente sul bordo e parzialmente in coincidenza del bacino di raccolta degli sterili di San Giorgio. Questo è servito da una strada sterrata di penetrazione rurale in discreto stato che serve l'intera zona campestre. L'intera area è grossomodo pianeggiante, non presenta rilievi o depressioni di particolare entità e presenta una vegetazione prevalentemente costituita da arbusti bassi e radi e sporadicamente da piante ad alto fusto. Questo confina con la strada di penetrazione rurale e direttamente con il bacino degli sterili.

IMPIANTI: l'area ricompresa all'interno dei due distinti terreni oggetto dell'immobile 42 non è urbanizzata. Si segnala la presenza di collegamenti idraulici di adduzione ed elettrici nella zona in prossimità delle strutture dismesse. Ciò permette la possibilità di poter realizzare, nel caso sia necessario, un'eventuale urbanizzazione anche interna al terreno oggetto della presente relazione tecnica, sia sotto il punto di vista idrico che elettrico.

STATO D'USO: tutti i terreni in tutte le particelle di cui ai due distinti e separati appezzamenti in analisi si presentano come terreni utilizzati 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. La vicinanza con le strutture industriali estrattive ex minerarie confinanti e dismesse genera, dal punto di vista ambientale, una ben precisa tara sull'uso dell'immobile in entrambi i due distinti appezzamenti di terreno tale da influenzare tutte le successive valutazioni. Tale aspetto verrà debitamente approfondito nei prossimi paragrafi.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.42 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.42 – Documentazione catastale.

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

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. 215 – particella n°332 parte	39.048,00	1,00	39.048,00
Terreno F. 706 – particella n°31	64.045,00	1,00	64.045,00
Terreno F. 706 – particella n°63	21.833,00	1,00	21.833,00
Terreno F. 710 – particella n°51	33.598,00	1,00	33.598,00
Totale superficie catastale	159.324,00	1,00	159.324,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			159.324,00

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.42 – Documentazione catastale e Allegato B.42 – 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 Iglesias e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato E.42 – Documentazione del Comune di Iglesias) 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°44 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente. Non sono presenti all'interno del fondo nei due distinti appezzamenti manufatti di rilievo o costruzioni anche precarie.

Stima del bene

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

- N.C.T. al foglio 710, part. 51, con qualità pascolo arborato, superficie di 33.598,00 mq;
- N.C.T. al foglio 706, part. 63, con qualità seminativo, superficie di 21.833,00 mq;
- N.C.T. al foglio 706, part 31, con qualità seminativo, superficie di 64.045,00 mq;
- N.C.T. al foglio 215, part 332 PARTE con qualità seminativo, superficie di 39.048,00 mq.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.42 – Documentazione

catastale, dove sono contenuti sia la visura per immobile dei terreni che l'estratto 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 100/100).

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

- Visura catastale per immobile con situazione degli atti informatizzati a 17/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Fogli 215, 706, 710 siti nel Comune di Iglesias reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Regolatore Generale della città di Iglesias in diverse scale;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias.

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

Il valore di mercato

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili alla gestione patrimoniale in capo alla ditta committente, quale, ad esempio, il valore del canone di affitto 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 Iglesias per la coltura "pascolo" in € 2.755,00 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 Iglesias, si può considerare attendibile il Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate e indicato precedentemente come prezzo medio di € 0,2755 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. 215 – particella n°332 parte	39.048,00
F. 706 – particella n°31	64.045,00
F. 706 – particella n°63	21.833,00
F. 710 – particella n°51	33.598,00
Totale superficie catastale	159.324,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 0,2755
Valore commerciale medio	€ 43.893,76

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.42 – Documentazione amministrativa) tale circostanza limita l'attività agricola e zootecnica andando ad incidere in maniera decisiva e preponderante sul valore di mercato. A tale proposito si rammenta come all'interno dell'appezzamento di terreno posto accanto al Weltz si rileva la presenza, sul piano agricolo, dell'impermeabilizzazione e della copertura vegetale dei bacini sterili. In tal caso questo fatto limita fortemente le attività conducibili sul terreno. Alla stessa maniera l'appezzamento di terreno posto in aderenza al bacino degli sterili di San Giorgio risulta ricompreso all'interno della perimetrazione indicata da parte dell'Ufficio Progettazione della ditta committente come “area di cantiere sito di raccolta” e “area di realizzazione sito di raccolta”. Tale circostanza costringe a rivedere direttamente la disponibilità stessa del terreno in rapporto ad un potenziale e futuro uso agricolo. La perimetrazione riportata indica a tale proposito un uso attuale e parziale e futuro come sito di raccolta.

Per quanto sopra descritto lo scrivente reputa di escludere dalla valutazione l'appezzamento di terreno di cui a F. 706 – particella n°31 e 63 ed al F. 710 – particella n°51. Lo scrivente reputa di valutare unicamente il terreno di cui al F. 215 – particella n°332 parte che secondo le misure effettuate sopra possiede un valore di € 10.978,12.

Alla luce di quanto emerso lo scrivente reputa di decurtare del 50% il valore commerciale dell'area andando ad ottenere un **valore definitivo che si attesta in € 5.489,06** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

Valore di mercato dell'immobile n°42: 5.489,06
(diconsi euro cinquemilaquattrocentottantanove/06)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale e riguarda unicamente l'appezzamento di terreno posto accanto al Weltz (F. 215 – particella n°332 parte, 39.048,00 mq). L'appezzamento di terreno sito in parziale aderenza al

bacino degli sterili di San Giorgio viene estromesso dalle valutazioni a causa dei vincoli legati alla progettazione in essere sugli utilizzi del fondo. Per via della forte ed invasiva presenza delle anomalie agronomiche dovute alle problematiche ambientali di cui sopra risulta impossibile provvedere all'individuazione di un reddito di utilizzo del terreno o di un valore di trasformazione agrario.

Non vengono valutati ulteriori costi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°42 nella sua interezza quella di fondo a supporto delle attività agricole e zootecniche utilizzabile come deposito o magazzino. Si rammenta come risulti evidente l'esclusione delle attività zootecnica e agricola da quelle potenzialmente esercibili all'interno del terreno.

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	€ 2 755,00	39.848,00	0,60%	€ 65,87

Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività minorato per via dei vincoli esistenti dovuti alle problematiche agronomiche presenti. Il valore di cui sopra riguarda unicamente l'appezzamento di terreno posto accanto al Weltz (F. 215 – particella n°332 parte, 39.048,00 mq). L'appezzamento di terreno sito in parziale aderenza al bacino degli sterili di San Giorgio viene estromesso dalle valutazioni a causa dei vincoli legati alla

progettazione in essere sugli utilizzi 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 € 65,87 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 16,53 per anno per ettaro:**

Canone di affitto fondo rustico
dell'intero immobile n°42: € 65,87
(diconsi euro sessantacinque/87)

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.42 Documentazione fotografica**
- B.42 Documentazione amministrativa**
- C.42 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**
- D.42 Documentazione catastale**
- E.42 Documentazione del Comune di Iglesias**

Cagliari, 06/06/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)