

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

**Immobile n°43 - Terreni siti in Iglesias, Località San  
Giovanni**

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°43 RIF.CAT. NCT F.216 PART. 43, 44, 131, 132, 135, 251 PARTE, 251b, 297, costituiti da terreno sito in località San Giovanni;.....	8
Descrizione dell'immobile .....	8
Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità.....	11
Stima del bene .....	11
Il valore di mercato.....	12
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°43 – 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°43 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°43 RIF.CAT. NCT F.216 PART.43, 44, 131, 132, 135, 251 PARTE, 251b, 297; costituiti da terreni siti in località San Giovanni;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°43, 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.

## **Le caratteristiche urbanistiche**

L'immobile n°43 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea E (al mappale 44) ed in parte anche nella sottozona D1 (ai mappali 131, 132, 251, 297, mentre i mappali 43, 135, 251b ricadono 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 (di cui al N.C.T. F.216 mapp. 135 e 297) ed alla parziale coincidenza dell'estensione con aree ad elevato rischio frana. Tutti questi aspetti incideranno sui valori economici che verranno elaborati e saranno meglio approfonditi nel seguito della presente relazione di stima.

**Immobile n°43 RIF.CAT. NCT F.216 PART. 43, 44, 131, 132, 135, 251 PARTE, 251b, 297, costituiti da terreno sito in località San Giovanni;**

### **Descrizione dell'immobile**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Iglesias in località San Giovanni. 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. Si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'allegato B.43 – Documentazione amministrativa per ogni approfondimento circa la provenienza dell'immobile. Nell'allegato si riporta stralcio del passaggio notarile tra la ditta Piombo Zincifera Sarda S.p.a. e l'IGEA S.p.a.. Il patrimonio immobiliare della prima azienda confluisce di fatto nelle disponibilità della ditta committente. Catastalmente parlando la particella di cui al N.C.T. F.216 mapp. 297 risulta essere intestata alla ditta IGEA s.p.a., mentre le particelle di cui al N.C.T. F.216 mapp. 43, 44, 131, 132, 134, 135, 251 risultano intestate alla ditta Piombo Zincifera Sarda s.p.a. L'immobile è costituito da otto distinte particelle catastali raggruppate in un unico appezzamento di terreno di ampie dimensioni e situato ai margini degli impianti industriali dismessi ex minerari di San Giovanni.

L'area è confinante con la viabilità di penetrazione rurale, con gli impianti dismessi e con altri immobili appartenenti a soggetti terzi. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 216, part. 43, con qualità pascolo arborato, superficie di 103.430,00 mq, N.C.T. al foglio 216, part. 44, con qualità pascolo arborato, superficie di 208.705,00 mq, N.C.T. al foglio 216, part 131, con qualità pascolo arborato, superficie di 32.030,00 mq, N.C.T. al foglio 216, part 132 con qualità pascolo arborato, superficie di 39.050,00 mq, N.C.T. al foglio 216, N.C.T. al foglio 216, part 135 con qualità pascolo arborato, superficie di 574.120,00 mq, N.C.T. al foglio 216, part 251 PARTE con qualità pascolo arborato, superficie di 26.800,00 mq, N.C.T. al foglio 216, part.251b con qualità pascolo arborato, superficie di 10.357,00 mq;

N.C.T. al foglio 216, part 297 con qualità pascolo arborato, superficie di 56.497,00 mq. Catastalmente parlando tali terreni risultano esser intestati alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 100/100.

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:** L'immobile possiede un'estensione complessiva di 1.078.199,00 mq, ovvero pari a 107 Ha, 81 are, 99 ca, così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure F.216 particelle 43, 44, 131, 132, 135, 251 PARTE, 251b, 297. L'area in questione è sita Sud dell'agglomerato cittadino di Iglesias, a poca distanza dalla frazione di Bindua; si trova nelle vicinanze della Strada Statale 126, in località San Giovanni; nella zona si trova anche la struttura mineraria dismessa di San Giovanni. L'immobile 43 consta di un terreno che comprende le particelle sopra definite per la maggior parte della loro estensione recintate da una rete metallica. Tutto il terreno, fatta eccezione di alcune porzioni che ricadono nelle vicinanze del centro ex minerario dismesso, fanno parte della zona urbanistica E. Le parti rimanenti e più prossime alle strutture industriali estrattive ricadono in zona urbanistica D1. Tutta l'area in oggetto presenta un andamento planimetrico vario di natura tipicamente collinare, coperto principalmente da macchia mediterranea e specie arboree tipiche. La superficie del lotto è parzialmente rocciosa in alcuni punti con inclinazioni dei versanti molto ripide dove presenta vegetazione spontanea e tipica della macchia mediterranea, composta da arbusti bassi e radi e scarsa presenza di alberi ad alto fusto. All'interno dell'area in esame sono presenti una discarica mineraria (nella porzione di terreno che ricade nella particella 297) e dei bacini sterili (nella zona identificata dalla particella 135).

**IMPIANTI:** all'interno dell'immobile si ritrovano gli allacci alla rete elettrica ed all'acquedotto solo per le aree vicine all'insediamento ex minerario ora dismesso. Le parti del terreno distanti da questo punto o da aree attualmente in uso 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. La vicinanza con le strutture industriali confinanti dismesse genera, dal punto di

vista ambientale, una ben precisa tara sull'uso dell'immobile 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.43 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.43 – 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. 216 – particella n°43	103.430,00	1,00	103.430,00
Terreno F. 216 – particella n°44	208.705,00	1,00	208.705,00
Terreno F. 216 – particella n°131	32.030,00	1,00	32.030,00
Terreno F. 216 – particella n°132	39.050,00	1,00	39.050,00
Terreno F. 216 – particella n°135	574.120,00	1,00	574.120,00
Terreno F. 216 – particella n°251 parte	26.800,00	1,00	26.800,00
Terreno F. 216 – particella n°251b	10.357,00	1,00	10.357,00
Terreno F. 216 – particella n°297	56.497,00	1,00	56.497,00
Totale superficie catastale	1.078.199,00	1,00	1.078.199,00
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (mq)</b>			<b>1.078.199,00</b>

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

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale dei terreni in oggetto (v. Allegato D.43 – Documentazione catastale e Allegato B.43 – 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.43 – 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°43 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente. Sono presenti all'interno del fondo alcuni ruderi di minima consistenza attualmente non utilizzate e, comunque, non servibili.

### **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 216, part. 43, con qualità pascolo arborato, superficie di 103.430,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, part. 44, con qualità pascolo arborato, superficie di 208.705,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, part 131, con qualità pascolo arborato, superficie di 32.030,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, part 132 con qualità pascolo arborato, superficie di 39.050,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, N.C.T. al foglio 216, part 135 con qualità pascolo arborato, superficie di 574.120,00 mq;

- N.C.T. al foglio 216, part 251 PARTE con qualità pascolo arborato, superficie di 26.800,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, part.251b con qualità pascolo arborato, superficie di 10.357,00 mq;
- N.C.T. al foglio 216, part 297 con qualità pascolo arborato, superficie di 56.497,00 mq.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.43 – 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 Foglio 216 sito 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 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 Iglesias, 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. 216 – particella n°43	103.430,00
F. 216 – particella n°44	208.705,00
F. 216 – particella n°131	32.030,00
F. 216 – particella n°132	39.050,00
F. 216 – particella n°135	574.120,00
F. 216 – particella n°251 parte	26.800,00
F. 216 – particella n°251b	10.357,00
Totale superficie catastale	1.078.199,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 0,3141
Valore commerciale medio	€ 338.662,31

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.43 – 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 20% il valore commerciale dell'area andando ad ottenere un **valore definitivo che si attesta in € 270.929,85** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

**Valore di mercato dell'immobile n°43: 270.929,85**  
**(diconsi euro duecentosettantamilanovecentoventinove/85)**

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).

I calcoli effettuati tengono conto delle parti di terreno che presentano problematiche agronomiche dovute alla presenza di fonti inquinanti e dunque risultano essere improduttivi dal punto di vista del legnatico, della particolare acclività del terreno che rende più onerose le attività lavorative in alcune parti del lotto, della parziale estensione rocciosa del terreno, della viabilità di penetrazione rurale interna al lotto difficoltosa.

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

ammontare economico realizzabile lordo = € 1.379.058,75;

costi associati alla produzione = € 1.181.764,15;

valore di macchiatico = € 197.294,60;

prezzo di macchiatico = € 2.267,75;

Il valore economico valutato per la produttività da legnatico risulta al netto delle decurtazioni territoriali effettuate in rapporto alla presenza di aree che presentano problematiche agronomiche. Lo scrivente precisa che i calcoli effettuati sopra si riferiscono ad una superficie netta di circa 87 Ha, ritenuta idonea per le attività agricole, zootecniche e per l'approvvigionamento del legnatico. Le porzioni indicate come coincidenti con zone esposte a fonti di rischio ambientale non vengono ritenute idonee ad ospitare attività di questo tipo.

Non vengono valutati ulteriori costi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°43 nella sua interezza quella di pascolo arborato.

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

<b><u>CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO</u></b>		(valori riferiti per canone annuale)		
TIPO DI COLTURA	V.A.M. 2007 (€XHa)	SUPERFICIE IMMOBILE mq	COEFFICIENTE DI REDDITIVITA' base lordo al netto di correzioni	CANONE DI AFFITTO intero immobile
<b>PASCOLO ARBORATO</b>	<b>€ 3 141,00</b>	<b>1.078.199,00</b>	<b>1,50%</b>	<b>€ 3.600,00</b>

Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività maggiorato per via dell'ottima esposizione, per via della presenza di una buona rete stradale interna all'immobile, con un contributo al valore finale di tipo scarso dovuto alle dimensioni del terreno (penalizzazione al valore finale di una percentuale discreta), 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 € 3.600,00 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 33,46 per anno per ettaro:**

**Canone di affitto fondo rustico**  
**dell'intero immobile n°43: € 3.600,00**  
**(diconsi euro tremilaseicento/00)**

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

### **Conclusioni e asseverazione**

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

### **Elenco degli allegati:**

- A.43 Documentazione fotografica**
- B.43 Documentazione amministrativa**
- C.43 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**
- D.43 Documentazione catastale**
- E.43 Documentazione del Comune di Iglesias**

Cagliari, 06/06/2016

Il Professionista  
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)