

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

**Immobile n°45 - Terreni siti in San Gavino, Località
Piscina Linu**

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°45 RIF.CAT. NCT F.44 PART. 1 – 29 – 363 – 368 – 370 – 372 – 374 - 378, costituito da terreno situato in fascia su - industriale;.....	10
Descrizione dell’immobile	10
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	13
Stima del bene	14
Il valore di mercato ed i parametri economici dell’immobile	15
Conclusioni e asseverazione.....	20
Elenco degli allegati:	20

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°45 – Terreni siti in San Gavino, località Piscina Linu. 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°45 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°45 RIF.CAT. NCT F.44 PART.1 – 29 – 363 – 368 – 370 – 372 – 374 – 378, costituito da terreno situato in fascia sub – industriale;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°45, 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 San Gavino Monreale e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Le caratteristiche urbanistiche

L'immobile n°45 rientra all'interno della zona urbanistica omogenea E, PER LA STRAGRANDE maggioranza all'interno della sottozona E1 e parzialmente della sottozona E2 della quale 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 San Gavino Monreale all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

L'assetto territoriale e urbano del Comune di San Gavino è definito mediante il Piano Urbanistico Comunale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.U.C. è stato approvato in data luglio 2009. Il Piano Urbanistico Comunale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno dell'articolo 24 – Le destinazioni d'uso:

- Zona E - agricola:
- Sottozona E1: Aree di elevata suscettività all'uso agricolo, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (la superficie di terreno coincidente con tale zona omogenea è inclusa nei RIF.CAT. NCT F.44 PART. 29 – 363 – 368 – 370 – 372 – 374 – 378);
- Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (la superficie di terreno coincidente con tale zona omogenea è inclusa nei RIF.CAT. NCT F.44 PART. 1).

Nella ZONA E – AGRICOLA “L'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di San Gavino Monreale è disciplinato dalle disposizioni contenute nelle “Direttive per le zone agricole”, di cui al D.P.G.R. 03/08/94 n. 228 (che si intendono richiamate integralmente, e che nel seguito delle norme saranno indicate col nome: Direttiva), con le precisazioni e le integrazioni riportate di seguito, specifiche per ogni sottozona.

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Il territorio agricolo si suddivide nelle sottozone E1, E2, E3, E3*, E5, E5* così definite:

E1 - Aree di elevata suscettività all'uso agricolo, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

E3* - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per soli scopi agricolo-produttivi.

E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica.

E5* - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende delle aziende agro zootecniche già legittimamente insediate alla data di adozione del P.U.C..

Tale suddivisione è stata effettuata valutando lo stato di fatto delle colture, le caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli, la loro attitudine e potenzialità colturale.

Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n°67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n°25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n°8 del 11.03.05).

Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.”

All'articolo 24 “ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3” viene riportato che “i criteri per l'edificazione sono quelli riportati negli articoli 3 e

seguenti della già citata Direttiva per le zone agricole, con le precisazioni scritte di seguito.

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona, come descritte dall'art. 2 della Direttiva.

Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, 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.

Qualora la superficie aziendale e gli indici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività orto-frutticole, viti-vinicole e olivicole, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari nel rispetto delle normative vigenti; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 10,00.

L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq.

Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro.

È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli.

La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito solamente quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica, e, pertanto, le eventuali nuove strutture per tale attività debbono essere previste tra le strutture aziendali.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro (bar, ristoranti, impianti di agriturismo, etc.) e di impianti di interesse pubblico (centrali elettriche e

telefoniche, cabine di trasformazione impianti radio, ripetitori, impianti tecnologici, etc.).

Per gli interventi di cui al punto precedente l'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq;
- b) 1,00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico.

I punti di ristoro non potranno essere ubicati ad una distanza inferiore a ml 500 dalle zone edificate o previste edificabili del centro urbano, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.”

Dall'analisi della situazione urbanistica dell'immobile lo scrivente ha individuato una serie di vincoli legati alla situazione ambientale dei terreni ed alla parziale coincidenza dell'estensione con aree ad elevato rischio idraulico. Tutti questi aspetti incideranno sui valori economici che verranno elaborati e saranno meglio approfonditi nel seguito della presente relazione di stima.

Immobile n°45 RIF.CAT. NCT F.44 PART. 1 – 29 – 363 – 368 – 370 – 372 – 374 - 378, costituito da terreno situato in fascia su - industriale;

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nell'agro del Comune di San Gavino Monreale. 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 – Documentazione amministrativa per ogni approfondimento circa la provenienza dell'immobile. Nell'allegato si riporta stralcio del passaggio notarile tra la SNAM e la ditta ISAR. Il patrimonio immobiliare regionale di tali aziende confluì di fatto nelle disponibilità della ditta committente.

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 44, part. 1, con qualità seminativo irriguo, superficie di 2.810,00mq, al N.C.T. al foglio 44, part.29, con qualità seminativo, superficie 25.055,00 mq, al N.C.T. al foglio 44, part.363 di qualità seminativo irriguo, 21.150,00 mq, al N.C.T. al foglio 44, part. 368, con qualità seminativo irriguo, superficie di 2.280,00mq, al N.C.T. al foglio 44, part. 370, con qualità seminativo pascolo, superficie di 6.245,00mq, al N.C.T. al foglio 44, part. 372, con qualità seminativo pascolo, superficie di 1.520,00mq, al N.C.T. al foglio 44, part. 374, con qualità seminativo irriguo, superficie di 7.950,00mq, al N.C.T. al foglio 44, part. 378, con qualità seminativo, superficie di 4.185,00mq. 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 71.150,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle rispettive visure delle particelle n° 1, 29, 363, 368, 370, 372, 374, 378. L'area in questione è sita a poca distanza dall'agglomerato

cittadino di San Gavino Monreale e si trova nelle vicinanze della strada statale 197, in località Piscina Linu, in posizione pressoché adiacente all'ex acciaieria. L'immobile n°45 è situato in aperta campagna, principalmente in zona urbanistica E1 e parzialmente in zona urbanistica E2. Si tratta di un terreno prevalentemente pianeggiante, costituito da più porzioni separate tra loro dalle strade che internamente si articolano e dai canali di drenaggio interni, e presenta una forma eterogenea: risulta pressoché trapezoidale il terreno costituito dalle particelle 29, 363, 374, di forma più allungata ed irregolare tutte le altre porzioni di terreno adiacenti. In tutti si riscontra una composizione arborea rada e costituita in prevalenza da vegetazione spontanea, delimitati lungo buona parte del perimetro da un'alberatura più o meno continua che va a segnare in maniera generale i confini. L'area è attualmente occupata dalla attività svolta da soggetto terzo diverso dal proprietario del terreno. Nell'intera zona, e dunque anche all'interno dell'appezzamento sopra individuato di proprietà di IGEA S.P.A., vengono svolte in prevalenza attività legate all'agricoltura, alla pastorizia e alla cura degli animali. L'accesso all'area è garantito dalla presenza di una rete stradale ben sviluppata e collegata in maniera efficiente all'impianto cittadino e alla viabilità locale situate nelle immediate vicinanze. L'area stessa è attraversata da una serie di strade che permettono il facile ingresso all'interno dei suddetti terreni separati tra loro dalle vie appena menzionate. All'interno dei terreni si articolano una serie di canali di convogliamento delle acque che si estendono per tutta la zona interessata dall'analisi. L'area intorno all'immobile oggetto della presente relazione è pressoché urbanizzata, ospita il complesso dell'ex acciaieria con cui confina il terreno dell'immobile 45.

IMPIANTI: l'area intorno ai terreni oggetto dell'immobile n°45 è completamente urbanizzata differentemente da quanto accade all'interno degli stessi. 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: 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.45 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.45 – 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 il gruppo di mappali del Foglio 44 n°1, 29, 363, 368, 370, 372, 374, 378 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 facilità di raggiungimento al centro abitato, agile collegamento stradale, acclività favorevole).

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. 44 – particella n°1	2.810,00	1,00	2.810,00
Terreno F. 44 – particella n°29	25.055,00	1,00	25.055,00
Terreno F. 44 – particella n°363	21.105,00	1,00	21.105,00
Terreno F. 44 – particella n°368	2.280,00	1,00	2.280,00
Terreno F. 44 – particella n°370	6.245,00	1,00	6.245,00
Terreno F. 44 – particella n°372	1.520,00	1,00	1.520,00
Terreno F. 44 – particella n°374	7.950,00	1,00	7.950,00
Terreno F. 44 – particella n°378	4.185,00	1,00	4.185,00
Totale superficie catastale	71.150,00	1,00	71.150,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			71.150,00

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.45 – Documentazione catastale e Allegato B.45 – 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 San Gavino e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato E.45 – Documentazione del Comune di San Gavino) 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°45 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente.

È presente all'interno del fondo un piccolo manufatto di carattere precario e realizzato come deposito e supporto all'attività agricola. Le caratteristiche edilizie e le dimensioni consentono un agile smontaggio di quanto rilevato. L'ubicazione urbanistica del terreno consente la possibilità di realizzare un fabbricato rurale asservito alle attività agricole fermi restando i vincoli esistenti in rapporto alle condizioni ambientali ed a quelle idrogeologiche.

Stima del bene

L'immobile è costituito da un terreno agricolo, sito in fascia sub – industriale, formato dalle particelle catastali site in agro del Comune di San Gavino Monreale, privo di fabbricati significativi, ed è censito:

- N.C.T. al foglio 44, part.1, porzione AA, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 2.202,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.1, porzione AB, con qualità pascolo arborato, classe U, superficie di 608,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.29, con qualità seminativo irriguo, classe U, superficie di 25.055,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.363, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 21.105,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.368, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 2.280,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.370, porzione AA, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 414,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.370, porzione AB, con qualità seminativo irriguo, classe U, superficie di 5.831,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.372, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 1.520,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.374, con qualità seminativo irriguo, classe U, superficie di 7.950,00mq;

- N.C.T. al foglio 44, part.378, porzione AA, con qualità seminativo irriguo, classe U, superficie di 3.927,00mq;
- N.C.T. al foglio 44, part.378, porzione AB, con qualità seminativo, classe 1, superficie di 258,00mq.

La totalità delle estensioni fondiari delle particelle catastali di cui sopra fornisce 71.150,00 mq, pari a 7 ha, 11 are, 50 ca.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.45 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia le visure per immobile dei terreni che gli estratti di mappa.

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

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

- Visure catastali per immobile delle diverse particelle costituenti l'immobile con situazione degli atti informatizzati a 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 44 sito nel Comune di San Gavino Monreale reperito da parte della ditta committente all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale della città di San Gavino Monreale in diverse scale reperito da parte del professionista;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale 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 San Gavino Monreale per la coltura "pascolo" in € 3.620,00 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 San Gavino, si può considerare attendibile il Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate e indicato precedentemente come prezzo medio di € 0,362 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. 44 – particella n°1	2.810,00
F. 44 – particella n°29	25.055,00
F. 44 – particella n°363	21.105,00
F. 44 – particella n°368	2.280,00
F. 44 – particella n°370	6.245,00
F. 44 – particella n°372	1.520,00
F. 44 – particella n°374	7.950,00
F. 44 – particella n°378	4.185,00
Totale superficie catastale	71.150,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 0,362
Valore commerciale medio	€ 25.756,30

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della presenza di inquinanti 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.45 – Documentazione amministrativa) tale circostanza limita l'attività agricola e zootecnica andando ad incidere fortemente sul valore di mercato.

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 € 12.878,15** e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale totale risultante ammonta a:

Valore di mercato dell'immobile n°45: 12.878,15
(diconsi euro dodicimilaottocentotrentotto/15)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Per via della presenza delle anomalie agronomiche dovute alle problematiche ambientali di cui sopra non è possibile provvedere all'individuazione di un costo di trasformazione del terreno. A tale proposito non possono essere effettuate ipotesi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°45 nella sua interezza quella di pertinenza alle attività agricole. 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	€ 3 620,00	71150,00	1,50%	€ 193,17

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 della presenza di un'adeguata sistemazione del suolo all'interno di tutta l'estensione del terreno, con un contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni del terreno, con una sensibile decurtazione del coefficiente di redditività dovuto alla presenza delle anomalie agronomiche ambientali ed al vincolo costituito dalla classificazione idrogeologica.

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 € 193,17 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 27,15 per anno per ettaro:**

Canone di affitto fondo rustico
dell'intero immobile n°45: € 193,17
(diconsi euro centonovantatre/17)

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.45 Documentazione fotografica

B.45 Documentazione amministrativa

C.45 Planimetrie dell'immobile come da rilievi

D.45 Documentazione catastale

E.45 Documentazione del Comune di San Gavino

Cagliari, 03/06/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)