Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO Via Ancona 16 – Piazza Deffenu 12
09125 – CAGLIARI
tel. – fax (070) 304036

**Relazione di consulenza tecnica per la valutazione della consistenza del
patrimonio immobiliare della società**

() in liquidazione

Liquidatore: DOTT.SSA ALESSANDRA CORONA

La presente relazione prevede:

1.	Premesse	3
2.	Descrizione delle operazioni peritali e della documentazione acquisita	3
3.	Consistenza immobiliare	7
4.	Dati catastali	7
5.	Descrizione degli immobili	8
6.	Situazione urbanistica	10
7.	Abusi edilizi	18
8.	Criteri di stima e valutazioni	18
9.	Stima della concessione mineraria	22
	9.1. Inquadramento geografico	22
	9.2. La miniera	23
	9.2.1. Stato attuale della concessione di acque minerali	23
	9.2.2. Stato amministrativo della concessione mineraria	24
	9.2.3. Caratteristiche chimiche e merceologiche della risorsa	25
	9.2.4. Valutazione quantitativa del giacimento	27
	9.2.5. Valore venale	29
10.	Valore totale patrimonio	32
11.	Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni	32
12.	Situazione dell'immobile al ventennio	34
13.	Conclusioni	36

1. PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu n.12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata incaricata il giorno 16 aprile 2018 dalla Liquidatrice Dott.ssa Alessandra Corona, di procedere alla valutazione della consistenza del patrimonio immobiliare della Società

* * *

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 18.04.2018, con l'acquisizione dei documenti, resi disponibili dalla dott.ssa Corona, appresso elencati:

“*Studio di fattibilità ai sensi della L.R. 28/84 – art.9*” a firma del dott. Giovanni Cappai (**allegato 6**).

Anno 2003:

“*Progetto esecutivo di un centro idropinico ed annessa struttura ricettiva*”(allegato 7), redatto da Engineering & Consulting – Studio tecnico di consulenza e progettazione, comprendente:

- Relazione tecnica strutture portanti;
 - Relazione tecnica dell'impianto termico;
 - computo metrico;
 - computo metrico estimativo;
 - elaborati grafici - tavole: 1 – Corografia e planimetria dell'area, 3 – Piante arredate piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture; 4 – Prospetti e sezioni.
-
-

Anno 2009:

“Progetto di variante in corso d’opera del progetto di un centro idropinico ed annessa struttura ricettiva” (allegato 8), redatto dalla

Consulting” comprendente:

- Relazione Tecnica,
- relazione Paesaggistica
- elaborati grafici - tavole: 1 – Inquadramento, 2 – Planimetria generale, 3a - Piano interrato Quote, 3b – Piano interrato Destinazioni d’uso, 4a – Piano terra Quote, 4b – Piano terra Destinazioni d’uso, 5a – Piano primo Quote, 5b – Piano primo Destinazioni d’uso, 6a – Piano secondo Quote, 6b – Piano secondo Destinazioni d’uso, 7 - Piano coperture, 8 – Prospetti, 9 – Sezioni, 10a – Accessibilità Piano interrato, 10b – Accessibilità Piano terra, 10c – Accessibilità Piano primo, 11a – Schemi volumetrie piante, 11b – Schemi volumetrie sezioni.

Le operazioni peritali hanno avuto seguito in data 10.07.2018, con la richiesta di accesso agli atti, inoltrata all’Assessorato all’Industria, concernente la concessione mineraria denominata “Su Laccheddu Ruju” in Santulussurgiu. In seguito a tale istanza, in data 08.08.2018, è stata acquisita la seguente documentazione (**allegato 14**):

1. Istanze di Concessione per gli anni 1996, 2002, 2003, 2004;
 2. Determinazione n. 347 del 07.06.2005 di rilascio della Concessione (**allegato 14 A**);
 3. Cartografia dell’area di concessione (**allegato 14 B**);
 4. Programma dei lavori allegato all’originaria istanza di concessione;
 5. Studio di fattibilità per realizzazione stabilimento idropinico;
-
-

La documentazione è stata in seguito integrata con l'acquisizione di quanto appresso riportato:

- Relazione geologica conclusiva (**allegato 14 C**);
- Studio idrogeologico (**allegato 14 D**);
- Analisi (**allegato 14 E**);
- Trasformazione permesso in Concessione Mineraria (**allegato 14 F**).

È stato poi acquisito il documento contenente le Tariffe 2012 – 2015 di . (**allegato 14 G**).

In data 25.07.2018, alla presenza del Liquidatore dott.ssa Alessandra Corona, del dott. Alessandra Grosso collaboratore della scrivente e del Sig. amministratore della società, è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, costituito da un appezzamento di Terreno in località Su Laccheddu Ruju nel Comune di Santulussurgiu, documentato dal rilievo fotografico (**allegato 1**). In quest'occasione non è stato possibile esaminare il pozzo ubicato nell'area coinvolta nella procedura.

Il sopralluogo è stato quindi ripetuto in data 08.10.2018, alla presenza del sig. Spanu e del dott. Grosso. In questa occasione è stato esaminato il pozzo ed è stata rilevata la profondità della falda, come documentato dal rilievo fotografico (**allegato 1**).

In data 09.10.2018, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono state acquisite le visure storiche per immobile (**allegato 2**), l'estratto di mappa (**allegato 3**) e l'elenco sintetico delle formalità con lo sviluppo delle note presenti (**allegato 4**).

In data 18.10.2018 è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 5**) e in data 09.11.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santulussurgiu, è stata ritirata l'unica documentazione disponibile riferita ai

provvedimenti autorizzativi:

- copia della Concessione Edilizia n. 18 del 30.06.2009 – pratica edilizia n.15 del 14.02.2002 (**allegato 7**)
- verbale della Deliberazione n.28 del 26.06.2006 del Consiglio Comunale per l'adozione in via definitiva del Piano Attuativo denominato “Piano Attuativo sottozona G7 loc. Su Laccheddu Ruiu” redatto dall'ing. Luca Demontis (**allegato 13**).
- copia del documento di trasmissione (prot. 3487 del 22.07.2010) dal SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) agli enti competenti (MIBACT, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia – Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Oristano e del Medio Campidano; Ufficio Urbanistica Edilizia; Ufficio Prevenzione Sicurezza Ambienti Lavoro; Corpo Forestale e di Vigilanza ambientale - ecc.) della documentazione tecnica (L.R. 3/2008 art.1, comma 25) inerente la pratica (**allegato 10**);
- copia del documento di trasmissione (prot. 3866 del 13.08.2010) dal SUAP agli enti competenti della documentazione modificativa e integrativa relativa all'istanza prot. 3487 del 22.07.2010 (**allegato 10**).
- Tabella del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. (**allegato 11**).

Poiché in questa occasione la scrivente ha verificato direttamente nel registro dei provvedimenti autorizzativi che la C.E. n.18 del 2009 era stata revocata e il Tecnico del Comune riscontrava nella stessa C.E. un errore materiale, corretto a mano dallo stesso Tecnico alla presenza della scrivente, si è ritenuto necessario chiedere chiarimenti formali in merito a detta revoca e se la C.E. esibita fosse

l'unica rilasciata. La pec contenente questa richiesta e i successivi solleciti formali non hanno avuto alcun riscontro.

È stato solo possibile acquisire le Tavole 1 e 2 del Piano Attuativo Sottozona G7 Località "Su Laccheddu Ruiu" a firma dell'ing. Luca Demontis (**allegato 12**).

Infine, è pervenuta presso lo studio della scrivente la risposta dell'Argea (Agenzia regionale per il sostegno all'agricoltura) all'istanza inoltrata dalla scrivente, in cui si conferma che i mappali in terreni in oggetto ovvero i mappali 27 e 28 del foglio 28, non sono gravati da usi civici.

* * *

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Territorio, sezione conservatoria (**allegato 4**) e sezione catasto (**allegati 2 e 3**), la consistenza immobiliare della , risulta così costituita:

BENE N. 1 – terreno ubicato in Comune di Santulussurgiu (OR) - loc. su Laccheddu, identificato al NCT nel foglio 28 mappale 27 di ha 6.95.39

BENE N. 2 – terreno ubicato in Comune di Santulussurgiu (OR) - loc. su Laccheddu, identificato al NCT nel foglio 28 mappale 28 di ha 89.41.

* * *

4. DATI CATASTALI

Dalle visure acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano (**allegato 2**), in riferimento agli immobili menzionati, si traggono i seguenti dati:

Comune di Santu Lussurgiu (OR)

Catasto Terreni (N.C.T.)

1) Terreno distinto al Foglio 28 - Particella 27 – località "Su Laccheddu Ruju"

Qualità: Pascolo, Classe: 1 – Consistenza: 69.539 m² - Rendita Dominicale € 125,70
- Rendita Agraria € 61,05

Indirizzo: Su Laccheddu Ruju

Dati derivanti da: Frazionamento del 28.05.2004, prot. n. OR0055951 in atti dal 28.05.2004 (n. 55951.1/2004).

Intestati:

)

Dati derivanti da: Compravendita del 04.09.2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/09/2008 Repertorio n.: 13309 Rogante: Roberto Onano, Sede: Cagliari - (n. 4955.1/2008).

2) Terreno distinto al Foglio 28 - Particella 28 – località “Su Laccheddu Ruju”

Qualità: Pascolo, Classe: 1 – Consistenza: 8.941 m² - Rendita Dominicale € 677,42
- Rendita Agraria € 329,04

Indirizzo: Su Laccheddu Ruju

Dati derivanti da: Frazionamento del 28.05.2004, prot. n. OR0055951 in atti dal 28.05.2004 (n. 55951.1/2004).

Intestati:

)

Dati derivanti da: Compravendita del 04.09.2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/09/2008 Repertorio n.: 13309 Rogante: Roberto Onano, Sede: Cagliari - (n. 4955.1/2008).

* * *

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto costituiscono un'ampia area, in località “Su Laccheddu Ruju” nel Comune di Santulussurgiu in provincia di Oristano,

comprendente i terreni censiti al foglio 28, rispettivamente con i **mappali 27 di 6.95.39 ha e 28 di 89.41 a.** (intestati a) e i mappali 26 di 27.43.66 ha e 29 di 2.19.19 ha (intestati a). Il Comune di Santulussurgiu si trova a circa 39 km da Oristano e a circa 145 km da Cagliari, ed è raggiungibile dal capoluogo percorrendo la S.S. 131, la SP11, la SP 65 e la SP 15.

I terreni in oggetto, ubicati a circa 6 km dal centro del paese, raggiungibili percorrendo la SP 19, si trovano a poco meno di 800 m s.l.m, in una zona (S. Leonardo) rinomata per l'ottima qualità delle acque sorgive e sono distanti dal mare circa 17 km in linea d'aria.

Dalla frazione di S. Leonardo, l'area in oggetto è raggiungibile dalla SP 46 per Cuglieri attraverso una strada vicinale.

Confini del mappale 27 – foglio 28 (allegato 9)

Il terreno censito col mappale 27 confina a nord col mappale 38 e a nord-est col terreno censito al foglio 29 - mappale 53, entrambi di proprietà ,

,

.

Confina a sud-est con la strada vicinale S. Elighe adiacente al mappale 16 di proprietà e al mappale 17 di proprietà

confina a sud-ovest col mappale 29 – foglio 28 di proprietà

quest'ultimo facente parte, con i mappali 27 e 28 in oggetto, di un unico lotto di cui ai progetti in allegato (**allegati 7 e 8**); confina poi a nord ovest col mappale 26 – foglio 28 di proprietà

Confini del mappale 28 – foglio 28 (allegato 9)

Il terreno censito col mappale 28 confina a nord-est col mappale 27 (stessa proprietà e oggetto della presente consulenza), a sud-est con la strada vicinale S. Elighe adiacente al mappale 16 di proprietà a sud-ovest col mappale 29 – foglio 28 di proprietà quest'ultimo facente parte, con i mappali 27 e 28 in oggetto, di un unico lotto di cui ai progetti in allegato (**allegati 7 e 8**); confina a nord-ovest col mappale 26 – foglio 28 di proprietà

*

L'area è interamente recintata con filo spinato sostenuto da paletti in cemento. L'accesso è consentito attraverso un cancello metallico. I terreni hanno giacitura subpianeggiante, in alcuni punti collinare e debolmente inclinata; sono incolti, con essenze cespugliose e con presenza di tare costituite da trovanti di rocce vulcaniche. Nel contesto sono presenti zone boschive con lecci e querce, tassi e sottobosco. Nell'area, inedificata, è presente un pozzo, meglio descritto nel capitolo 11 dedicato alla miniera.

Con riferimento ai lavori per cui è stata rilasciata la C.E. n. 18 del 2009, è stato eseguito uno scavo di sbancamento non profondo, di circa 1000 m², nello spicchio sud-ovest del lotto.

*

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 5**), lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Santulussurgiu è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

In particolare i terreni in oggetto, censiti al foglio 28 mappali **27 e 28 (intestati a .)** e **26 e 29 ex** mappale 11 (intestati a), ricadono, nel

vigente Piano Urbanistico Comunale, in zona G (approvata il 15.03.1990), sottozona G7 ovvero *Servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico* (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 13.07.2000).

Come detto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santulussurgiu è stato acquisito il Verbale della Deliberazione n.28 del 26.06.2006 del Consiglio Comunale (**allegato 13**) per l'adozione in via definitiva del Piano Attuativo denominato "Piano Attuativo sottozona G7 loc. "Su Laccheddu Ruiu" (**allegato 12**), redatto dall'ing. Luca Demontis. Allo stato attuale detto Piano Attuativo, approvato in data 26.06.2006 e verosimilmente pubblicato sul BURAS lo stesso anno, come da disposizione contenuta nella stessa delibera, essendo trascorsi più di 10 anni dalla sua approvazione ed in assenza di una convenzione stipulata ed efficace, risulta decaduto.

Come si evince dal CDU (**allegato 5**), le zone G in genere comprendono aree ed attrezzature che in molti casi disciplinano situazioni già consolidate mentre, in altri casi, come nella fattispecie, costituiscono nuove scelte di progetto.

La **sottozona G7** (*Servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico*), in particolare, identifica l'area ubicata in regione "Su Laccheddu Ruju" destinata ad accogliere un insediamento di carattere "termale-curativo/idropinico" nel rispetto dell'accordo di programma stipulato tra Regione – Provincia – Comune – nel P.I.A. "OR-04/Sinis – Montiferru" meglio noto come progetto San Leonardo Centro Vacanze e Salute – Valorizzazione e sfruttamento delle risorse idropiniche a scopo curativo, con la realizzazione di strutture ricettive".

L'area, sita in località "Su Laccheddu Ruju", distinta in catasto al foglio 28 mappale 11, è inserita in zona G7 servizi, per una superficie di 10.000¹ m² (lato sud-ovest):

¹ Valore verosimilmente generato da un refuso in quanto in contrasto con quanto di seguito indicato con riferimento alla superficie territoriale di 100.000 m².

in essa sono previsti ed assentibili solo interventi di carattere ricettivo a destinazione curativo-termale, con inclusione di quella dello sport e del tempo libero, con il rispetto dell'ambiente circostante secondo i seguenti parametri:

- superficie territoriale inclusa 100.000 m²;
- indice territoriale max 0,2;
- superficie massima copribile 1/30;
- indice fondiario 0,15;
- H max 7,50 m;
- Distanza minima dai confini 10 m;
- Distanza minima dalla strada 20 m.

L'intervento è inoltre soggetto all'obbligo di presentazione di V.I.A. nel rispetto della normativa regionale vigente (D.A. della R.A.S.).

*

Dal C.D.U. si legge inoltre che su tali terreni non sussiste vincolo di cui alla Legge n.428 del 29.10.1993 e di cui alla Legge n.353 del 21.11.2000.

Dallo stesso documento emerge che su tali terreni sussiste vincolo idrogeologico di cui all'art.1 del D.R. n. 3267 del 30.12.1923², approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.54/33 del 30.12.2004 e s.m.i. (Norme di attuazione del Piano di assetto idrogeologico: art. 9 "Gestione delle aree a vincolo idrogeologico" – elenco catastale terreni sottoposti a vincolo idrogeologico delle aree delimitate dal PAI come aree di pericolosità da frana).

*

Come anticipato nel capitolo dedicato alla documentazione acquisita, previo studio di fattibilità (**allegato 6**), per l'area in oggetto sono stati presentati due progetti,

² — Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9 possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

rispettivamente nell'anno 2003 e nell'anno 2009.

Nel 2003 è stato presentato il seguente:

Progetto esecutivo di un centro idropinico ed annessa struttura ricettiva", redatto da Engineering & Consulting – Studio tecnico di consulenza e progettazione di cui alla Concessione Edilizia n.18 del 2009 (**allegato 7**). Con riferimento a questo progetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santulussurgiu, è stata ritirata Concessione Edilizia che riporta il n.45 del 26.09.2008 – Pratica Edilizia n.15/2002; detta concessione è stata corretta ~~a mano geom. Beccu, responsabile del servizio tecnico dello stesso Comune, alla presenza della scrivente,~~ col n.18 del 30.06.2009 – pratica edilizia n.15 del 14.02.2002 (**allegato 7**), in quanto lo stesso Tecnico ha osservato che i dati riportati nel documento erano errati. Poiché alla presenza del Tecnico, la scrivente ha osservato che nel registro dei provvedimenti autorizzativi era annotato che detta concessione edilizia era stata revocata (sic), ha chiesto chiarimenti trasmettendo all'Ufficio Tecnico una richiesta formale a mezzo pec.

Come si legge agli atti, in data 21.09.2009 (il Comune non ha fornito questa data) la società . ha presentato il *Progetto di variante in corso d'opera del progetto di un centro idropinico ed annessa struttura ricettiva*", redatto dalla TEXNH S.R.L. Project & Consulting" (**allegato 8**) .

~~Poiché il geom. Beccu ha assicurato che non è stata mai rilasciata alcuna concessione edilizia sul progetto di variante presentato da . nel settembre 2009, ma la pratica trasmessa dal SUAP agli enti competenti (**allegato 10**) non si è poi conclusa col provvedimento autorizzativo, la scrivente ha chiesto ufficialmente, a mezzo pec, conferma di questa circostanza.~~

Nei documenti di trasmissione della pratica SUAP (**allegato 10**), che nello specifico riguarda gli impianti del complesso edilizio di progetto, si evince che *la pratica di*

cui all'oggetto è già stata esaminata del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici, paesaggistici, storici artistici, etnoantropologici per le province di Cagliari e Oristano, il quale ha espresso parere favorevole con nota acquisita al protocollo comunale n. 3211 in data 05.07.2010 e che la stessa pratica presentata in data 25.06.2010 non ha subito modificazioni.”

~~Come anticipato nel capitolo dedicato alla documentazione acquisita, la richiesta trasmessa dalla scrivente in merito alla Concessione Edilizia rilasciata sul primo progetto e allo stato della pratica edilizia concernente il secondo progetto (di variante), malgrado i solleciti formali inoltrati all'Ufficio Tecnico del Comune di Santulussurgiu, non ha avuto alcun riscontro.~~

Edificabilità dell'area

Per quanto riguarda l'edificabilità dell'area, dall'esame degli indici contenuti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 5**) e con riferimento alla superficie inserita in zona G7 servizi, pari a 10.000 m² (di cui alla precedente nota 1, ovvero in contrasto con gli altri parametri del CDU), corrispondente all'ex mappale 11, e all'indicazione di 100.000 m² per la superficie territoriale inclusa, preme osservare quanto segue:

La cubatura realizzabile risulta dall'indice fondiario, che nel CDU è indicato in 0,15 m³/m², moltiplicato per la superficie fondiaria del lotto; quest'ultima si ricava dalla superficie territoriale che, nella fattispecie è indicata in 100.000 m², al netto delle aree interessate dall'urbanizzazione primaria e secondaria, compresi invece il verde e i parcheggi stanziali. Detta superficie fondiaria tuttavia non è chiaramente identificata né nel piano attuativo (quanto meno nelle tavole fornite alla scrivente –

allegato 12), né nei due progetti menzionati di cui il primo afferente alla C.E. n. 18 del 2009 - pratica edilizia n. 15 del 2002 (**allegato 7**).

Nella relazione tecnica del secondo progetto (variante) in cui si ipotizza di ridurre la cubatura da realizzare, si esprime come cubatura massima possibile nel lotto il volume massimo di 15.000 m³, che tuttavia, a parere della scrivente, non trova riscontro nei parametri riportati nel CDU (**allegato 5**), tratti dalle norme di attuazione del PUC del Comune di Santulussurgiu.

Sembra infatti che sia stato applicato l'indice fondiario alla superficie territoriale (0,15 m³/m² x 100.000 m²) e non a quella fondiaria, quest'ultima non evidenziata in nessun documento. A parere della sottoscritta, il CDU che riprende le norme di attuazione, inverte l'indice territoriale con quello fondiario, dato che quest'ultimo è senz'altro superiore al territoriale. Solo in questo caso infatti può essere considerato corretto il volume massimo edificabile indicato in progetto, pari a 15.000 m³ complessivi.

Non è stata reperita inoltre la Convenzione col Comune, conseguente al Piano Attuativo, e preliminare al rilascio della Concessione Edilizia; nella Convenzione dovrebbero essere indicate le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui si è detto, l'assunzione, da parte del proprietario, degli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per l'allaccio della zona ai servizi pubblici; dovrebbero essere indicati inoltre i termini entro i quali vanno ultimate le predette opere, che non devono eccedere i dieci anni, e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi che derivano dalla Convenzione.

Ciò premesso, l'edificazione sul lotto, che nel Piano Attuativo e nei progetti è localizzata sui mappali di proprietà e che è condizionata dall'approvazione

della Convenzione con Deliberazione comunale, secondo quanto riportato nel CDU,
si dovrebbe desumere dal seguente calcolo:

Superficie territoriale (S_t): 100.000 m²

Indice territoriale (I_t): 0,2 m³/m²

Volume edificabile (V_e): 100.000 m² x 0,2 m³/m² = 20.000 m³

Indice capitario (I_c): - 150 m³/cad (volume per abitante per edilizia di livello elevato)

- Per la determinazione del n. di abitanti, nella fattispecie, si intenderebbe il n. dei posti letto:

n. abitanti: $V_e/I_c = 20.000 \text{ m}^3 / 150 \text{ m}^3/\text{cad} = 133$

- Per l'attribuzione degli standard:

Secondo il Decreto Floris – D.A n. 2266/U del 20.12.1983 art. 6: n. abitanti Santulussurgiu: 2.400 → Comune classe III b → Standard (S) = 12 m²/abitante, tuttavia trattandosi di una struttura turistico-ricettiva, si ritiene di poter attribuire una superficie maggiore = 25 m²/abitante, per cui risulta:

Superficie standard totale (S_s): 133 abitanti x 25 m²/abitante = 3.325 m²

Detta quantità soddisfa le prescrizioni del Decreto Floris (art.8) che per le zone G, prevede 80 m² di spazi pubblici, aree verdi e parcheggi (escluse le sedi viarie), per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Si ipotizza (secondo i manuali) il 5% per superficie strade (S_{strade}): 5% $S_t = 5.000 \text{ m}^2$

Superficie fondiaria (S_f): $S_t - S_s - S_{strade} = 100.000 \text{ m}^2 - 3.325 \text{ m}^2 - 5.000 \text{ m}^2 = 91.675 \text{ m}^2$

Volume edificabile: $I_f \times S_f = 0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 91.675 \text{ m}^2 = 13.751,25 \text{ m}^3$.

L'indice fondiario I_f risultante: $V_e / S_f = 20.000 \text{ m}^3 / 91.675 \text{ m}^2 = 0,218 \text{ m}^3/\text{m}^2$, non corrisponde a quello riportato nel CDU, a riprova dell'inversione degli indici nel

CDU stesso.

Dai parametri riportati nel CDU (**allegato 5**), la superficie fondiaria si dovrebbe desumere dal seguente calcolo:

$$S_f = V_e / I_f = 20.000 \text{ m}^3 / 0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 133.333 \text{ m}^2$$

Anche questo valore non trova riscontro con gli altri parametri dello stesso CDU.

*

Pertanto, per tutto quanto detto, nel seguito, per la valutazione dell'edificabilità dell'area ci si riferirà, non già ad ipotetiche cessioni, bensì all'incidenza del verde e dei parcheggi d'uso pubblico previsti dal Decreto Floris nella misura di cui all'art.8 e agli indici territoriale e fondiario invertiti.

Invertendo gli indici, come si ritiene corretto, ovvero:

Indice territoriale (I_t): $0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice fondiario (I_f): $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

La superficie fondiaria massima ammissibile, si desume dal seguente calcolo:

$$V_e: I_t \times S_t = 0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 100.000 \text{ m}^2 = 15.000 \text{ m}^3$$

$$S_f = V_e / I_f = 15.000 \text{ m}^3 / 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 75.000 \text{ m}^2$$

di cui $0,80 \times 75.000 \text{ m}^2 = 60.000 \text{ m}^2$ destinate a spazio pubblico o ad uso pubblico di cui la metà a parcheggi (art.18 - Decreto Floris).

Tutto ciò premesso, il calcolo di stima, effettuato nel capitolo successivo, sarà riferito ad un'area, il cui volume massimo edificabile è 15.000 m^3 .

Come detto, attualmente il lotto è ineditato e privo di opere di urbanizzazione.

* * *

Si precisa che ai sensi dell'art.4 del Decreto Floris, in assenza di piano attuativo, è prescritto l'indice territoriale massimo di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

*

Con riferimento all'eventuale presenza di altri vincoli, come anticipato nel secondo capitolo dedicato alle operazioni peritali, in terreni in oggetto ovvero i mappali 27 e 28 del foglio 28, non sono gravati da usi civici.

7. ABUSI EDILIZI

Non sussistono abusi edilizi in quanto l'area non è edificata.

* * *

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Con riferimento al lotto in oggetto, ineditato e caratterizzato dalla presenza di un pozzo, si procede distintamente alla stima dell'area e alla stima della risorsa mineraria (pozzo), quest'ultima valutata nel capitolo successivo.

Con riferimento all'area edificabile, si propongono due tipi di stima:

- a valore di mercato, ovvero il metodo di stima sintetico comparativo che determina il valore più probabile che gli immobili, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato sulla base di un'indagine effettuata tra le agenzie operanti nel settore e negli atti di compravendita recenti, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, della panoramicità, della facilità di accesso e soprattutto della possibilità edificatoria.
 - a valore di trasformazione, ovvero un metodo di stima per le aree passibili di trasformazione (edificazione ex novo o ristrutturazione di immobili preesistenti) che per tipologia e peculiarità non hanno termini di paragone nel mercato immobiliare o hanno un mercato limitato. In altri termini si ricorre al valore di trasformazione
-
-

quando il mercato immobiliare non offre termini comparabili, quanto meno con riferimento allo stato attuale degli immobili, oppure per confermare una valutazione. Il valore di trasformazione di un immobile è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (con riferimento alla cubatura consentita) e il costo della trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

Con riferimento al criterio di stima a valore di trasformazione, nella fattispecie, si precisa che l'impianto per trattamento idropinico con annessa struttura ricettiva, il cui costo dell'investimento è quantificato nel computo metrico di progetto, (allegato 7), non ha un valore di mercato di riferimento, ovvero è noto il costo della trasformazione ma non il valore di realizzo del prodotto trasformato.

STIMA A VALORE DI MERCATO

Per il lotto in oggetto, classificato in zona G7 servizi, con una vocazione specifica per "*Servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico*", non sono stati reperiti termini comparabili, ovvero immobili con caratteristiche simili, alienati di recente. Gli unici terreni individuati, di dimensioni inferiori, appartengono a comparti già lottizzati e a vocazione residenziale.

Come detto, l'edificazione del terreno in oggetto, la cui cubatura è stata calcolata nel precedente paragrafo, è condizionata dalla stipula della Convenzione col Comune, e quindi dall'esecuzione preliminare delle opere di urbanizzazione e di tutti gli adempimenti illustrati nel precedente paragrafo. Come già anticipato, si ribadisce che il Piano Attuativo risulta decaduto per decorrenza dei termini e mancata stipula della convenzione.

Inoltre si precisa che non è specificato che la superficie territoriale di 100.000 m², identificata come G7, cui fa riferimento la potenzialità edificatoria calcolata, costituisca un comparto edificatorio. Qualora lo fosse, poichè la porzione oggetto di

stima, identificata con i mappali 27 e 28, misura complessivamente 78.480 m² e quindi non coinciderebbe con l'intero comparto, per il rinnovo del Piano Attuativo, occorrerebbe quanto meno interpellare i proprietari del mappale attiguo che completa il comparto (mappale 29), attualmente di proprietà. In caso di disaccordo, si dovrebbe comunque sottoporre al Comune una pianificazione unitaria, da scomporre successivamente in sub compartimenti.

Ciò premesso, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santulussurgiu, è stato acquisito il documento contenente il valore venale in commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'ICI - espresso in €/m² di superficie lorda di pavimento edificabile – decorrenza 1 gennaio 2015 (**allegato 11**).

Detto documento, con riferimento alla zona *G7 servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico*, riporta il valore di € 51,65 (per m² di superficie lorda di pavimento edificabile) con decorrenza dal 1 gennaio 2015.

Detto valore, attualizzato con gli indici ISTAT ai mesi di ottobre 2018 (coefficiente 1,030) risulta pari a 53,20 €/m².

Si assume detto valore come base di riferimento per la valutazione dell'area.

Per il calcolo della superficie edificabile, si fa riferimento alla superficie conseguente alla volumetria massima ammissibile, precedentemente calcolata, pari a 15.000 m³, corrispondente ad una superficie di pavimento lordo edificabile di circa 4.500 m². (h media 3,33 m).

Assumendo come valore unitario di mercato quello indicato dall'Ufficio Tecnico come valore venale, attualizzato al mese di ottobre 2018, il valore dell'intero comparto di 100.000 m² è desumibile dal seguente calcolo:

$53,20 \text{ €/m}^2 \times 4.500,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 239.400,00$ importo che corrisponderebbe all'incidenza del terreno edificabile relativo al complesso edilizio ipotizzabile. Tale

valore corrisponde a $2,394 \text{ €/m}^2 \rightarrow 2,40 \text{ €/m}^2$

Con riferimento all'importo così ottenuto e tenendo conto del valore dei terreni agricoli circostanti, si assume il valore, poco superiore, di $3,00 \text{ €/m}^2$, ritenuto congruo in considerazione dell'inevitabile procedura urbanistica da affrontare, anche nell'eventualità di dover ricorrere alla formazione del comparto.

Con riferimento alla superficie di interesse, relativa ai mappali 27 e 28, di complessivi $78.480,00 \text{ m}^2$, il valore risulta:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \times 78.480,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 235.440,00$$

Costo della recinzione:

Come detto, il lotto è interamente recintato con rete metallica fissata su paletti in cemento. Lo sviluppo della rete è di circa 1.300 m.

Dal Prezziario Regionale dei LL.PP. della Sardegna – anno 2018, è stato tratto il prezzo delle recinzioni metalliche con le caratteristiche di quella in oggetto.

Nello specifico la voce *“PF.0006.0001.0090 - Fornitura e posa in opera di rete metallica per recinzione eseguita con rete metallica, maglia romboidale 50 x 50 mm, in filo di ferro zincato, diametro 2 mm, di altezza 2 m ancorata a pali di sostegno in profilato metallico con sezione T dimensioni 35*35 mm e spessore 3 mm, controventati con paletti in ferro zincato della stessa sezione, posti ad interasse non superiore a ml. 3,00. Compresa fornitura e posa del materiale per legature, filo in acciaio o corda in acciaio zincato per tiro rete posto superiormente e inferiormente alla rete, lo spianamento del fondo, lo scavo, il blocco di fondazione in calcestruzzo dimensioni 0.20*0.20 ed il fissaggio a terra della recinzione. Compreso ogni altro onere e magistero necessari per dare l'opera finita a regola d'arte”*, è valutata in 34,43 €/m.

Poiché la recinzione è stata realizzata con pali in calcestruzzo armato, dalla voce

sopra indicata è stato dedotto il costo dei pali di sostegno in profilato metallico ed inserito il costo di pali in calcestruzzo armato, dim. 10 x 10 cm, altezza 1,50 m.

Il costo dei pali in profilato metallico, come indicato nel prezzario regionale alla “voce PR.0034.007.0009” ha un costo pari a 12,00 €/cad; l’incidenza degli stessi al metro è pari a 8,40 €.

Il costo di mercato dei pali in calcestruzzo per recinzioni, con sezione pari a 10 x 10 cm ed altezza di 1,50 m, è pari a 7,00 €/cad. Pertanto l’incidenza al metro degli stessi è pari a 4,90 €.

Si ricava:

Costo per fornitura e posa in opera di rete metallica (...) ancorata a pali di sostegno in calcestruzzo (...) = 34,43 €/m (*fornitura e posa di rete metallica ancorata a pali di sostegno in profilato metallico (...) - voce PF.0006.0001.0090*) – 8,40 €/m (*pali di sostegno in profilato metallico - voce PR.0034.007.0009*) + 4,90 €/m (palo in cls - prezzo di mercato) = 30,93 €/m

Per cui risulta: 1.300 m x 30,93 €/m = € 40.209,00.

Il costo totale dell’area, risulta quindi pari a: € 235.440,00 + € 40.209,00 =

€ 275.649,00.

Il costo della risorsa mineraria è calcolato nel successivo capitolo.

* * *

9. STIMA DELLA CONCESSIONE MINERARIA

9.1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

La concessione mineraria per la coltivazione di acqua minerale, come detto, è ubicata in località “Su Laccheddu Ruju” in agro del comune di Santu Lussurgiu (OR).

L’area è raggiungibile percorrendo la SP 19 (in direzione nord) per circa 6 km dal

paese di Santu Lussurgiu fino ad arrivare a destinazione.

I riferimenti cartografici sono:

- Carta D'Italia F. 514 sez.I – “Cuglieri”, Sc. 1:25 000.
- Carta Tecnica della Sardegna F. 514-040 – San Leonardo, Sc. 1:10000.

*

9.2. LA MINIERA

9.2.1. STATO ATTUALE DELLA CONCESSIONE DI ACQUE MINERALI

La concessione temporanea per la coltivazione di acque minerali denominata “SU LACCHEDDU RUJU” sita in territorio del Comune di Santulussurgiu (OR) è stata rilasciata per una durata di anni 20 (VENTI) a decorrere dalla data determinazione del Servizio Attività Estrattive avvenuta il 7 giugno 2005 con il n. 347, ai sensi del R.D. n. 1443/27 e ss mm ii (**allegato 14A**).

La concessione interessa una superficie di circa 37.47.65 Ha, all’interno della quale si individua un pozzo per l’emungimento della risorsa. Quest’ultimo è stato realizzato in fase di permesso di ricerca, con caratteristiche tipiche di pozzo spia.

Per arrivare al pozzo di adduzione, si deve superare il cancello d’ingresso, successivamente si imbecca la prima carrareccia a destra e la si percorre per 500 m sino a raggiungere una risorgiva, captata in un abbeveratoio. Da qui si percorre un sentiero a piedi per circa 200 m individuando il pozzo di adduzione (**allegato 14B**).

La stazione di captazione è rappresentata da una piccola struttura costruita in opera di forma quadrata di dimensioni 1,00x1,00x1.20 metri, con due aperture una frontale sul lato sud-ovest e l’altra sommitale entrambe munite di chiusura in metallo. All’interno si rinviene il pozzo artesiano, con tubo in PVC di rivestimento (diametro ϕ 250 mm). Non si hanno notizie certe sulla profondità del fondo foro né

sulla tipologia realizzativa dello stesso; dalle misurazioni effettuate con un freatometro, la sonda si è arrestata a circa 70 metri dal piano di campagna.

All'interno del pozzo risulta esserci una pompa sommersa 1.5 kW, collegata tramite un tubo in PVC nero alta densità (ϕ 32 mm), cavo elettrico trifase, impermeabile, con presa industriale e corda plastificata per la messa a terra, con evidenza esterna. Lo stato di funzionamento dell'impianto di emungimento non è certificabile in quanto manca il generatore elettrico.

È stata misurata la soggiacenza della freatica che, alla data dell'8 ottobre 2018, è risultata pari a 30,67 m dal piano di campagna.

Dai dati storici, risulta che la portata di emungimento in condizioni di regime è di 3 litri/secondo (vedi **allegato 14C** - Relazione e **14D** - Studio Idrogeologico).

Dal rilascio della concessione non sono stati ancora eseguiti i lavori per lo sfruttamento e valorizzazione della ricerca.

9.2.2. STATO AMMINISTRATIVO DELLA CONCESSIONE MINERARIA

La concessione per acque minerali ricade nei " *minerali di prima categoria* " ed è regolata dalla R.D. N. 1443 del 1923 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione mineraria temporanea per la coltivazione di acque minerali denominata "Su Laccheddu Ruju" è stata autorizzata dal servizio attività estrattive dell'Assessorato Industria con Determinazione n.347 dell' 8 giugno 2005, dal Direttore del Servizio, per una durata di anni 20 (venti) dalla data del decreto, con una estensione pari a 37.47.65 Ha circa, la quale è distinta in catasto al Foglio 29 mappali 25-37.

La concessione è stata rilasciata a due soggetti a pari condizioni, il primo è la società '

e la seconda la '

Loc. Ziu Frasu.

Poiché la scadenza della stessa sarà 8 giugno 2025, risultano meno di 7 anni di vigenza.

La risorsa è stata scoperta tra gli anni 1992 e 1996 con la realizzazione dei pozzi pilota, tra questi ne venne selezionato uno per la capacità produttiva e per le qualità organolettiche e nell'anno 2003 venne chiesta la concessione.

*

9.2.3. CARATTERISTICHE CHIMICHE E MERCEOLOGICHE DELLA RISORSA

Classificazione chimica

La tipologia di acqua che si intende coltivare è classificata come acqua minerale. Per acqua minerale si intende un'acqua medicinale batteriologicamente pura che abbia origine da una falda o giacimento sotterraneo e provenga da una sorgente. Al fine dell'adduzione, tali acque devono rispettare i limiti prescritti ai sensi del DPR n. 236/88.

Nel caso specifico le acque da captare presentano come componenti principali i minerali di potassio, magnesio, cloruri e solfati in quanto la loro circolazione avviene all'interno di rocce vulcaniche, nello specifico trachiti e fonoliti, ricche nelle sopracitate componenti.

Di seguito si riportano i risultati analitici di un campione di acqua di pozzo

prelevato in data 04/03/1996 (Allegato 14E):

Parametri chimico-fisici	Unità di misura	Valori
---------------------------------	------------------------	---------------

Temperatura	°C	11.4
pH		6.62
Conducibilità (20°)		167
Residuo fisso	mg/l	125
Alcalinità totale	mg/l	20.05
Durezza totale	F°	3.8
Calcio (Ca ⁺⁺)	mg/l	6.81
Magnesio (Mg ⁺⁺)	mg/l	5.10
Sodio (Na)	mg/l	24
Potassio (K ⁺)	mg/l	1.5
Solfato (SO ₄ ⁻⁻)	mg/l	7.6
Cloruri (Cl ⁻)	mg/l	41.5
Nitrato (NO ₃ ⁻)	mg/l	7
Nitriti (NO ₂ ⁻)	mg/l	<0.02
Fluoruro (F)	mg/l	0.56
Ammoniaca	mg/l	<0.05
Ossidabilità	mg/l	<0.05

Tab. 3.3.1/A: Composizione chimica del campione delle acque (vedi allegato 14E - analisi)

Classificazione merceologica

Le caratteristiche chimico fisiche, desunte dalle analisi di laboratorio eseguite, hanno determinato che le seguenti acque possiedono ottime caratteristiche per la realizzazione di un impianto idropinico e imbottigliamento (**allegato 14F**, relazione accompagnamento richiesta di conversione permesso di ricerca in concessione).

Valore commerciale della risorsa

Il valore della risorsa acqua varia in funzione delle caratteristiche chimiche, delle possibilità di impiego, della quantità presente nel giacimento e dell'ubicazione.

Nella fattispecie, l'acqua in oggetto, si inquadra nella fascia medio bassa, sia per la qualità che per la quantità.

La Sardegna, nonostante la sua connotazione geografica, vanta numerose concessioni di acque minerali distribuite da nord a sud dell'isola.

Talune risultano alta qualità e vengono commercializzate anche fuori dall'isola.

Per l'acqua in oggetto, le cui indagini limitate non hanno compreso analisi e misure a largo spettro secondo quanto stabilito dai D. Lgs. 176/2011, recante disposizioni per l'attuazione della direttiva 2009/54/CE e successivamente per quanto stabilito con Decreto Ministero della Salute del 10/02/2015 "criteri di valutazione delle caratteristiche geologiche e idrogeologiche delle acque minerali...", si ritiene congruo il valore di **0.00025** €/litro pari a **0.25** €/mc.

Tale valore è scaturito da una media tra i diversi valori riscontrati a livello nazionale e regionale (**allegato 14G** tariffario aggiornato al 2015).

9.2.4. VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEL GIACIMENTO

Per valutare il volume di giacimento della risorsa idrica estraibile, presente nel sottosuolo dell'area chiesta in concessione, ci si è riferiti alle prove di emungimento eseguite nel periodo di vigenza del permesso di ricerca, dalle quali si riscontrava in condizione di regime una portata di **3,00 litri/secondo** (**allegato 14C**).

Pertanto, basandoci su tale dato e sulle nozioni bibliografiche della zona si stima che le risorse geometriche saranno così come riportate in **Tab. 3.4/A**.

Volume Geometrico dell'Acquifero				
l/sec	m ³ /h	m ³ /giorno	m ³ /mese	m ³ /anno
3,00	10,80	259,20	7.776	93.312
Concessione Ventennale (m ³)				

1.866.240				
l/sec	l/h	l/giorno	l/mese	l/anno
3,00	10.800,00	259.200,00	7.776.000	93.312.000
Concessione Ventennale (l)				
1.866.240.000				

Tab.3.4/A: volume geometrico dell'acquifero

Poiché, per quanto risulta, non sono note le misure di portata per caratterizzare l'acquifero quali: prova di sviluppo del pozzo, prova a portata variabile, prova a portata costante e prova di risalita, si stabilisce di dimezzare la portata di emungimento al fine di preservare l'acquifero, garantendo la qualità della risorsa estratta.

Cautelativamente la portata di regime viene stimata in **1,5 litri/secondo**.

In **Tab. 3.4/B** si sintetizza la portata emungibile.

Volume Emungibile dell'Acquifero				
l/sec	m ³ /h	m ³ /giorno	m ³ /mese	m ³ /anno
1,50	5,40	129,60	3.888	46.656
Concessione Ventennale (m ³)				
933.120				
l/sec	l/h	l/giorno	l/mese	l/anno
1,50	5.400,00	129.600,00	3.888.000	46.656.000
Concessione Ventennale (l)				
933.120.000				

Tab.3.4/B: volume emungibile dall'acquifero

Si stima che annualmente si possano emungere circa:

46.656.000 l/anno pari a **46.656 mc/anno**.

Si ribadisce che le stesse quantità sono suscettibili di rilevanti incrementi o diminuzioni, in considerazione della carenza di dati oggettivi sulla caratteristica

reale del giacimento.

9.2.5. VALORE VENALE

Stima della redditività della miniera

La dottrina economica – aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie valutative.

Per stimare il valore della concessione di acque minerali è stato utilizzato un metodo di valutazione che tiene conto della redditività della stessa.

Il metodo ritenuto congruo in questa sede è il metodo reddituale con tempo limitato, in base al quale il valore economico della cava **W** risulta essere funzione del reddito medio normale atteso **R**. La funzione che lega **W** a **R** è una funzione d'attualizzazione, nel senso che **W** si suppone formata dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri prodotti dal giacimento.

La funzione presenta la struttura del valore attuale di una rendita annua posticipata di **n** anni:

$$W = R [(1 + i')^N - 1] / [(1 + i')^N i'] \quad \text{O, PIÙ BREVEMENTE} \Rightarrow W = R A_{N|i'}$$

dove:

$i' \Rightarrow$ È IL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE;

$N \Rightarrow$ È IL NUMERO DI ANNI PRESCELTO.

Quantificazione di R (stima)

Prudenzialmente, nel quantificare **R**, ai fini della successiva valutazione, sono stati adottati dei coefficienti riduttivi che rappresentano un'ideale decrescenza del grado d'attendibilità e di fiducia attribuibile ai singoli risultati.

La scelta di **R** ai fini delle valutazioni successive è stata condotta componendo una media ponderata dei risultati attesi per il periodo 2019-2025. Come mostrato in

tabella, i pesi assunti in corrispondenza di tali esercizi sono:

1. 1,00 per il 1° anno (2019);
2. 0,95 per il 2° anno (2020);
3. 0,90 per il 3° anno (2021);
4. 0,80 per il 4° anno (2022).
5. 0,70 per il 5° anno (2023);
6. 0,60 per il 6° anno (2024);
7. 0,50 per il 7° anno (2025);

il reddito medio normale lordo è:

$$R_{mnl} = \text{Volume Annuo} \times \text{Valore commerciale} = \underline{46.656} \text{ m}^3/\text{anno} \times \underline{0.25} \text{ €/ m}^3 = \underline{11.664} \text{ €/anno}$$

In cui il valore 0.25 €/ m³ è stato quantificato nel precedente paragrafo con riferimento alle tabelle di (allegato 14G)

Media ponderata dei risultati economici attesi			
<i>Anni</i>	<i>Reddito</i>	<i>Coefficienti di correzione</i>	<i>Reddito medio normale lordo</i>
2019	11.664	1	11.664
2020	11.664	0,95	11.081
2021	11.664	0,9	10.498
2022	11.664	0,8	9.331
2023	11.664	0,7	8.165
2024	11.664	0,6	6.998
2025	11.664	0,5	5.832
	81.648	5,45	63.569
8.270	Reddito medio normale netto		

Si ha perciò che il **reddito medio normale netto** è d'**euro 8.270**

Determinazione del tasso di attualizzazione

Per la valutazione del tasso d'attualizzazione i' è necessario partire dal tasso di capitalizzazione, il quale è costituito da due componenti:

$$i' = r + s$$

dove:

r è la componente finanziaria degli investimenti senza rischio ed è stata determinata con riferimento al tasso medio di rendimento del B.T.P. decennali dell'anno 2018.

Nel nostro caso si è fatto coincidere i' con r , senza aumentarlo della maggiorazione per il rischio azionario.

Il tasso di attualizzazione i' pertanto risulta essere pari a:

$$i' = 3,70 \%$$

Determinazione di W (valore commerciale della miniera)

Attraverso i dati precedenti, si perviene alla seguente stima col metodo reddituale.

Applicando la formula della *rendita perpetua posticipata di n anni* si ha:

$$R = 8.270$$

$$i' = 3,70 \%$$

$$n = 7 \text{ anni}$$

$$W = Ra_{n|i'} \Rightarrow \text{€ } 50.191,00$$

(Diconsi euro Cinquantamila e centonovantuno)

Il valore sopra riportato costituisce il valore venale della concessione d'acque minerali allo stato dell'arte, in quanto non esiste nessun sistema di valorizzazione della risorsa.

Pertanto, dal momento che i concessionari esistenti e o subentranti dovranno eseguire tutti gli investimenti per la valorizzazione compresi i riconoscimenti ministeriali ai fini curativi, il valore sopra citato può anche essere considerato un mero risarcimento per le spese sostenute negli anni di vigenza ai sensi dell'Art. 8 del R.D. n. 1443 del 29/07/1927 e "ss mm ii".

Poiché la concessione è stata rilasciata a si considera la

quota virtuale di $\frac{1}{2}$ pro indiviso della concessione pari a: € 50.191,00 / 2 = € **25.095,50**

*

10. VALORE TOTALE PATRIMONIO

Il valore totale consistenza immobiliare in capo a è dato dal valore dell'area costituita dai mappali censiti al foglio 28 mappali 27 e 28 e dalla quota di $\frac{1}{2}$ della concessione delle acque minerali (in quanto cointestata con

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ della concessione delle acque: € 25.095,50

Valore dell'area (mappali 27 e 28): € 275.649,00

Il valore totale consistenza immobiliare .: € 25.095,50 + € 275.649,00:

€ 300.744,50

*

11. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società, sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Conservatoria dei RR. II. di Oristano (**allegato 4**), risulta quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

1) COMPRAVENDITA

Trascrizione del 03.04.1992, reg. part. 1524, reg. gen. 1927 dell'atto di

compravendita, rep. 49329 del 25.03.1992, notaio: Maurizio Anni, sede: Cagliari,
registrazione n. 1524.1/1992.

A favore di:

Proprietà 1000/1000.

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili siti nel Comune di Santulussurgiu (OR) –
Qualità Pascolo, Classe 1:

- Terreno censito al N.C.T. nel foglio 28, part. 11 di 347.765 m².

2) *COMPRAVENDITA*

Trascrizione del 08.09.2008, reg. part. 4955, reg. gen. 6788 dell'atto di
compravendita, rep. 13309 del 04.09.2008, notaio: Roberto Onano, sede: Cagliari,
registrazione n. 4955.1/2008.

A favore di:

– Proprietà 1/1.

Contro:

Relativamente ai seguenti immobili siti nel Comune di Santu Lussurgiu (OR) –
Qualità Pascolo, Classe 1:

- Terreno censito al N.C.T. nel foglio 28, part. 27 di 69.539 m²;
- Terreno censito al N.C.T. al foglio 28, part. 28 di 8.941 m².

ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano aggiornate al 08.10.2018, **NON** risultano iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli.

* * *

12. SITUAZIONE DELL'IMMOBILE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Territorio, sezione Catasto (**allegato 2**) e Conservatoria (**allegato 4**) e dalla ricostruzione effettuata con l'ausilio delle mappe storiche (**allegato 3**), risultano al ventennio le seguenti variazioni catastali degli immobili sopracitati:

Catasto Terreni

- All'impianto meccanografico del 03.10.1985 il terreno individuato al foglio 28 particella 11 di 347.765 m² risulta di proprietà di
fino al 25.03.1992.
- Con atto pubblico del 25.03.1992, trascritto in atti dal 10.06.1992, Repertorio n. 49329, rogante Anni Maurizio, il terreno di 347.765 m², identificato nel foglio 28 particella 11, di qualità: pascolo, classe: 1, passa di proprietà ad
- Con frazionamento del 28.05.2004, prot. n. OR0055951 in atti dal 28.05.2004 (n. 55951.1/2004), il terreno identificato nel foglio 28 particella 11, di 347.765 m², di qualità: pascolo, classe: 1, viene frazionato, dunque soppressa la particella 11 per dare origine, nel foglio 28, alle particelle 26, 27, 28 e 29.

NB: La suddivisione delle particelle è evidenziata nei frazionamenti ricostruiti sulle mappe storiche (**allegato 9**) e nella mappa catastale (**allegato 3**).

Particella 27

- All'impianto meccanografico del 03.10.1985 il terreno individuato al foglio 28 particella 11 di 347.765 m² risulta di proprietà di
fino al 25.03.1992.
- Con atto pubblico del 25.03.1992, trascritto in atti dal 10.06.1992, Repertorio n. 49329, rogante Anni Maurizio, il terreno di 347.765 m², identificato nel foglio 28 particella 11, di qualità: pascolo, classe: 1, passa alla ditta
- Con frazionamento del 28.05.2004 il terreno individuato al foglio 28 particella 27 di 69.539 m², di qualità: pascolo, classe: 1, risulta di proprietà di
fino al
04.09.2008.
- In seguito ad atto di compravendita del 04.09.2008 il terreno individuato al foglio 28 particella 27 di 69.539 m², di qualità: pascolo, classe: 1, passa alla ditta N

Particella 28

- All'impianto meccanografico del 03.10.1985 il terreno individuato al foglio 28 particella 11 di 347.765 m² risulta di proprietà di
fino al 25.03.1992.
 - Con atto pubblico del 25.03.1992, trascritto in atti dal 10.06.1992, Repertorio n. 49329, rogante Anni Maurizio, il terreno di 347.765 m², identificato nel foglio 28 particella 11, di qualità: pascolo, classe: 1, passa alla ditta
-
-

-
-
- Con frazionamento del 28.05.2004, prot. n. OR0055951 in atti dal 28.05.2004, presentato il 28.05.2004 (n. 55951.1/2004), ha origine il terreno individuato al foglio 28 particella 28 di 8.941 m², di qualità: pascolo, classe: 1, dal terreno al foglio 28 particella 11 di 347.765 m².
 - In seguito ad atto di compravendita del 04.09.2008 il terreno individuato al foglio 28 particella 28 di 8.941 m², di qualità: pascolo, classe: 1, passa alla ditta nuova

*

13. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 04.01.2019

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandra Boi