

CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS

(R.D. 20-11-1939 N° 12296)

Via Catania n° 5- 09013 Carbonia Tel. 0781/62391; Fax 0781/62910-Cas. Post. 10
C.F. e Partita I.V.A. 00243110921

**BANDO DI GARA
PER L'ALIENAZIONE DI SETTE LOTTI DI TERRENO FACENTE PARTE DELL'EX AZIENDA
AGRARIA CONSORTILE SITA IN AGRO DI SAN GIOVANNI SUERGIU**

ALL. 5 RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Il consulente agronomo
dott. agronomo Marco Antoni Piras



Dirigente del Servizio Tecnico
ing. Pierfrancesco Testa

LOTTO N. 1

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

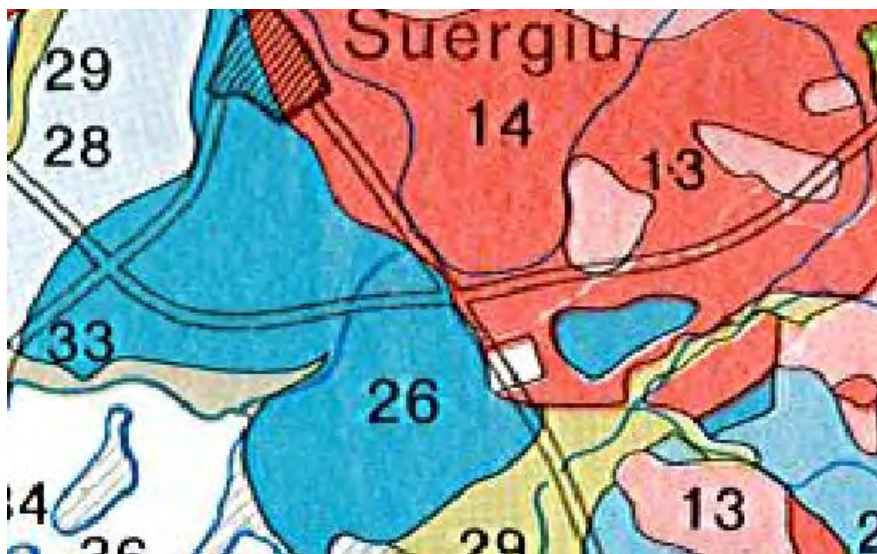
Il lotto ha una superficie di circa 10 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	34	28		28	SEMINATIVO	3	10.02.45	Irriguo
Superficie complessiva:							10.02.45	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare

difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame ipotizzando a rotazione una coltivazione ortiva in pieno campo di circa 3 ettari a rotazione con altre coltivazioni al fine di garantire la corretta gestione del suolo si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 20.000,00 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di 2.100 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonoma che garantirebbe il sostentamento di non meno 1 unità lavorativa.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni simili, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si sono, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti.

Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

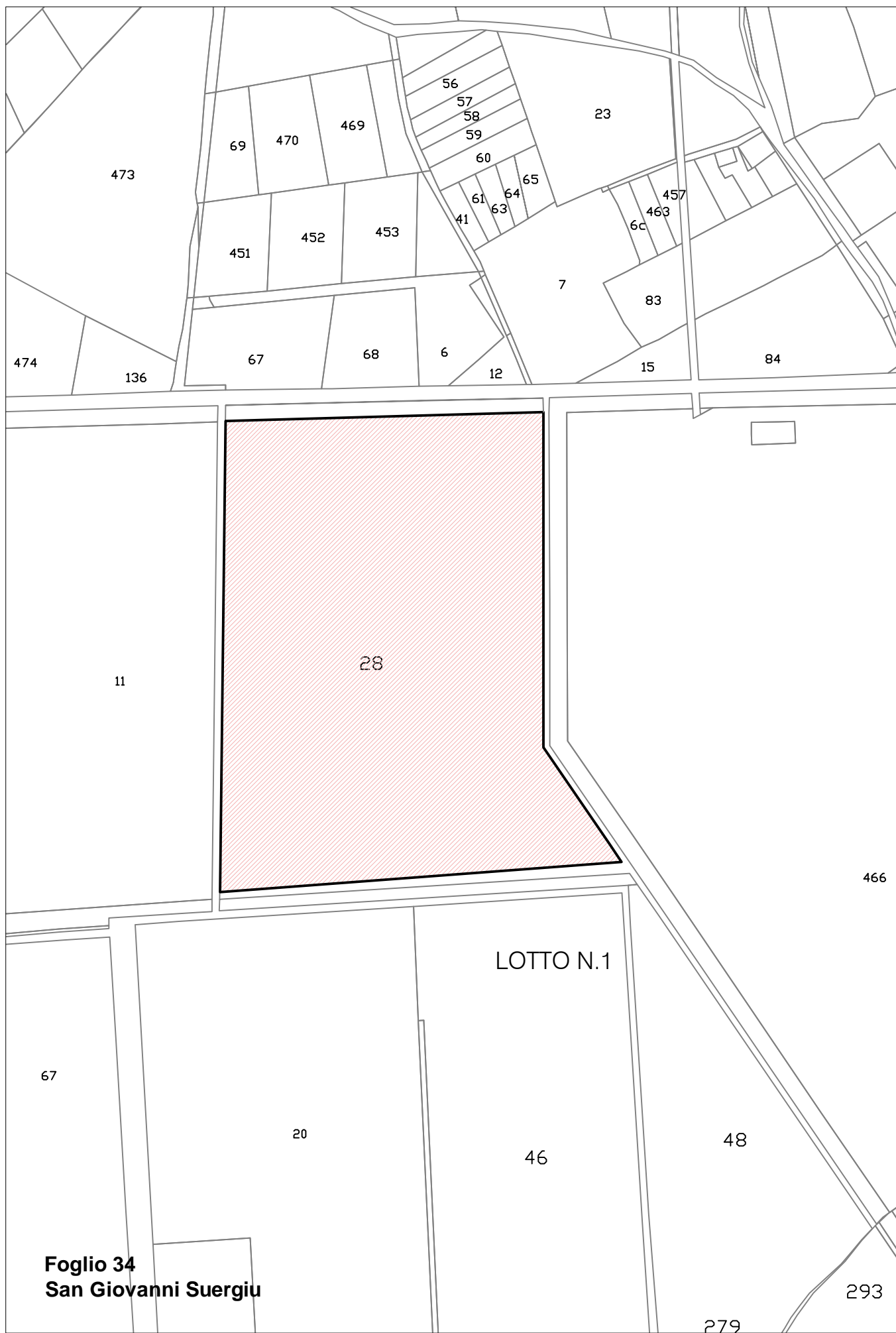
Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 172.000,00 \text{ (euro centosettantaduemila/00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso.







Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.31.09 Fine
Visura n.: T65690 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 34 Particella: 28

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	34	28		-	SEMINATIVO 3	10 02 45		Dominicale Euro 181,20 L. 350.858
								Agrario Euro 98,37 L. 190.466
Notifica				Partita		1451		Impianto meccanografico del 14/05/1985

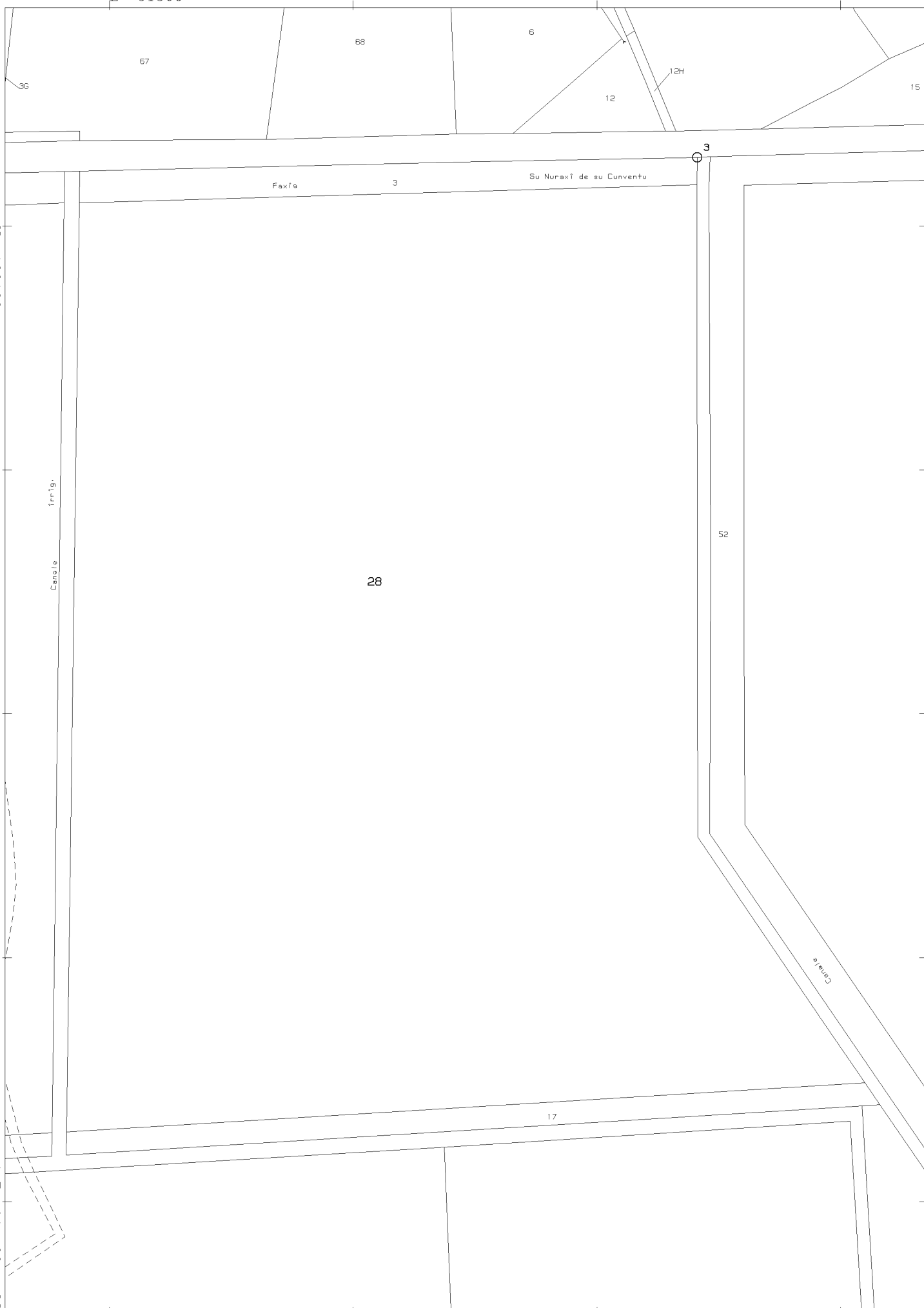
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



N=-100100

E=-51500

Canale
Irrig.

1 Particella: 28

LOTTO N. 2

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

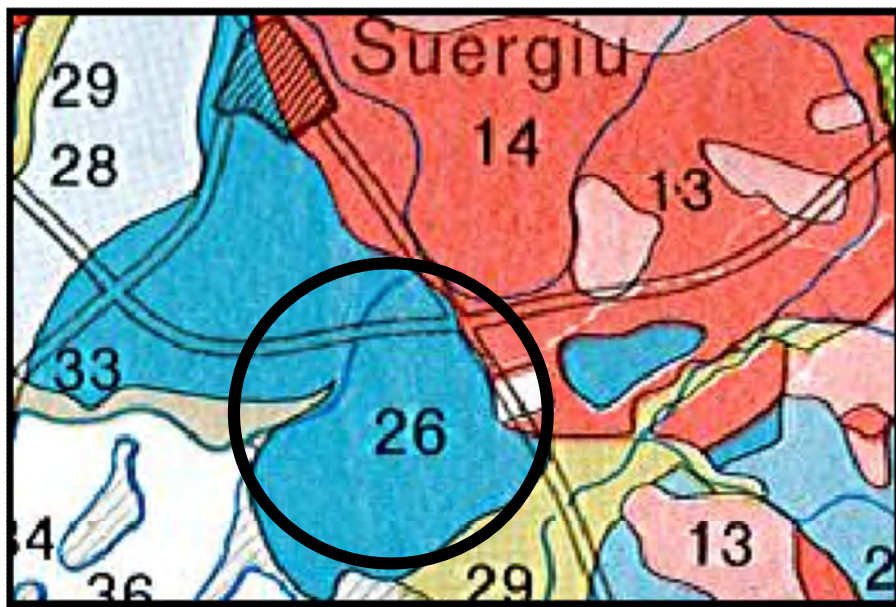
Il lotto ha una superficie di circa 11,33 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	34	46		46	SEMIN.	3	06.60.90	Irriguo
	34	48		48	SEMIN.	3	03.96.20	Irriguo
	37	30	d	279	SEMIN.	2	00.00.30	Irriguo
	37	32	d	293	SEMIN.	3	00.75.35	Irriguo
	37	130	d	668	SEMIN.	2	00.00.15	Irriguo
Superficie complessiva:							11.32.90	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta

dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame ipotizzando a rotazione una coltivazione ortiva di tipo industriale (pomodoro) campo di circa 4 ettari a rotazione con altre coltivazioni al fine di garantire la corretta gestione del suolo si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 38.800 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di circa 3200 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonoma che garantirebbe il sostentamento di non meno 2 unità lavorative.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni simili, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu

- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si sono, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti. Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

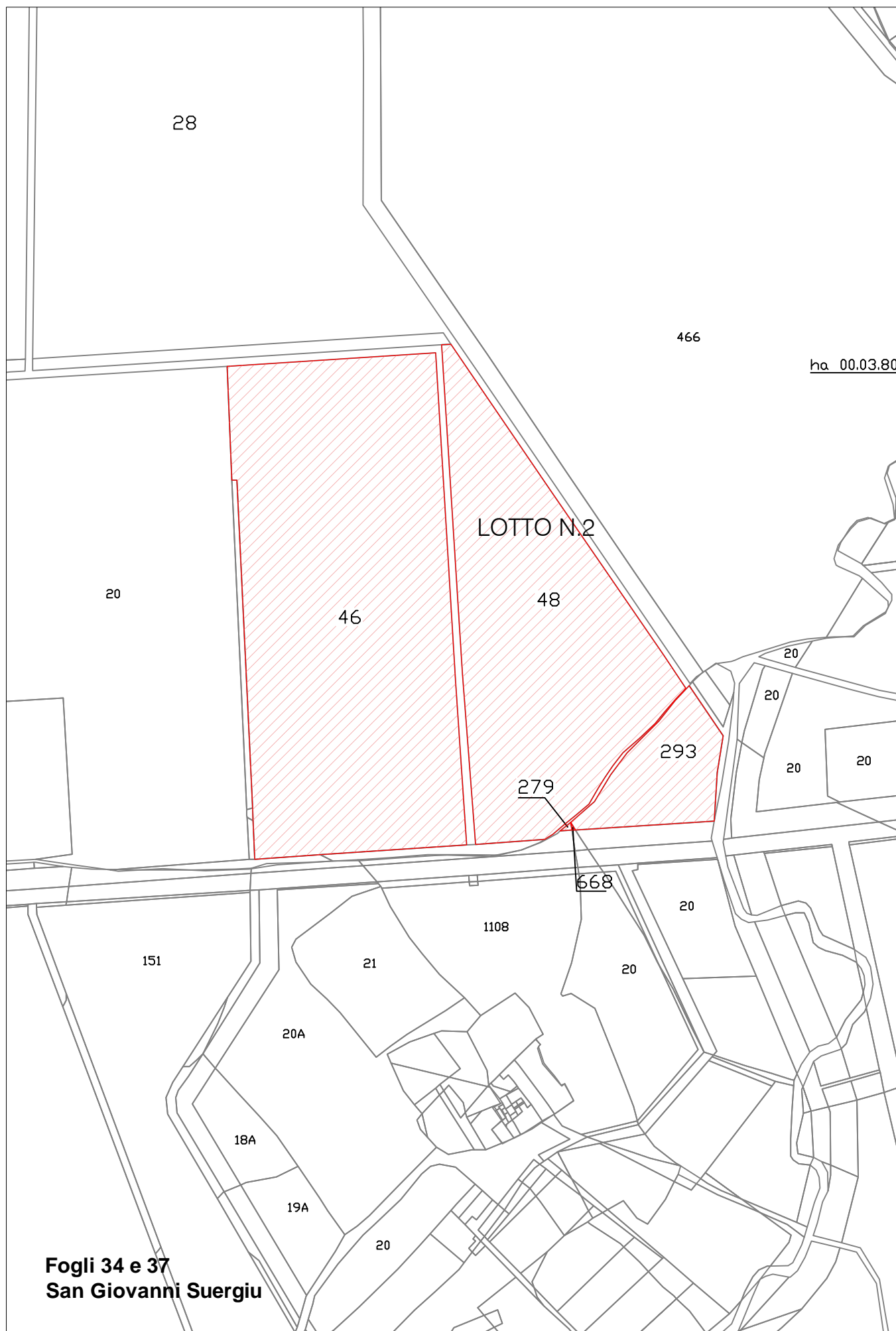
$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 194.000,00 \text{ (euro centonovantaquattromila euro /00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.



01.Foto Aerea

scala 1:10 000



**Fogli 34 e 37
San Giovanni Suergiu**



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.38.56 Fine

Visura n.: T68610 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 34 Particella: 46

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
										Dominicale	Agrario
1		34	46		-	SEMINATIVO 3	6	60 90		Euro 119,46 L. 231.315	Euro 64,85 L. 125.571
Notifica						Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.44.20 Fine
Visura n.: T62479 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 668		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	668		-	SEMINATIVO 2	00 15		Dominicale Euro 0,04 L. 75	Agrario Euro 0,03 L. 53
Notifica						Partita	1451		
								Impianto meccanografico del 14/05/1985	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 11.40.36 Fine
Visura n.: T81650 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 293

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	37	293		-	SEMINATIVO 3	75 35		
Notifica				Partita	1451			
						Dominicale		
						Euro 13,62 L. 26.373		
						Euro 7,39 L. 14.317		
						Impianto meccanografico del 14/05/1985		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 11.38.51 Fine

Visura n.: T80824 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 279

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	37	279		-	SEMINATIVO 2	00 30		Dominicale Euro 0,08 L. 150
							Euro 0,05 L. 105	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica				Partita	1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.45.18 Fine
Visura n.: T71307 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 34 Particella: 48

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	34	48		-	SEMINATIVO 3	3 96 20		Dominicale Euro 71,62 L. 138.670	Agrario Euro 38,88 L. 75.278
Notifica						Partita		1451	
Impianto meccanografico del 14/05/1985									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



N=100500

E=-51400

1 Particella: 46

LOTTO N. 3

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

Il lotto ha una superficie di circa 11,15 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

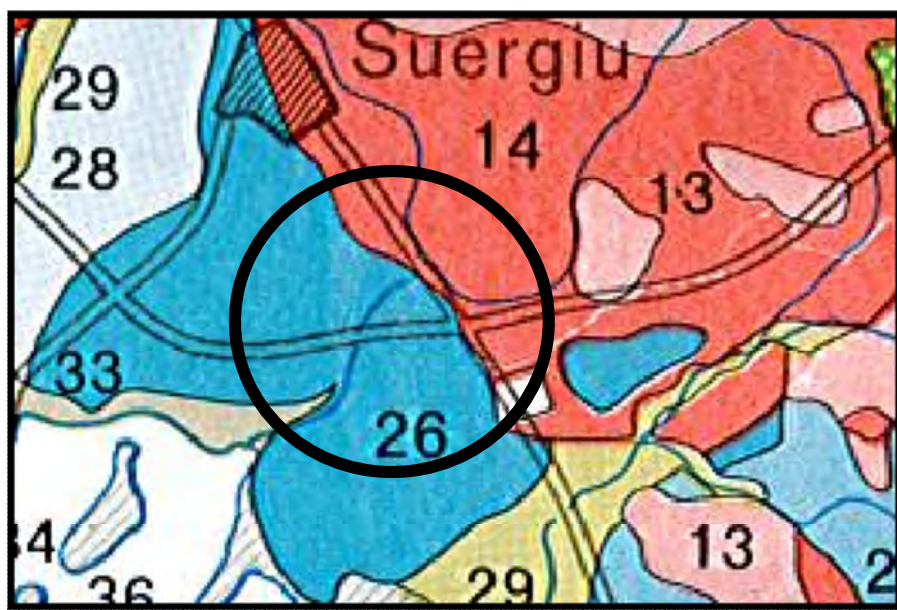
Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	34	51		51	SEMIN.	3	00.05.60	* Non servita da rete irrigua
	34	54		54	PASCOLO	1	00.08.40	* Non servita da rete irrigua
	35	112	b	537	SEMIN.	4	00.20.20	* Non servita da rete irrigua
	35	113	a	542	SEMIN.	4	02.67.25	* Non servita da rete irrigua
	35	115		115 AA	SEMIN.	4	01.90.00	* Non servita da rete irrigua. Vige servitù di passaggio (stradello d'accesso ai mappali 144, 190 e 232).
				115 AB	PASCOLO	2	01.31.30	
	35	116		116	SEMIN.	4	02.51.40	* Non servita da rete irrigua
	35	121	A	565	SEMIN.	4	02.40.30	* Non servita da rete irrigua
Superficie complessiva:							11.14.45	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in

esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di

drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuate delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni simili, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si sono, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti. Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la

determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Considerando che, malgrado non servito dalla rete irrigua, il fondo in oggetto è limitrofo ad una presa comiziale del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis, tale perciò da rendere sufficientemente agevole l'attrezzamento del fondo, si ritiene congruo utilizzare come valore unitario il valore medio tra il seminativo ed il seminativo irriguo.

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

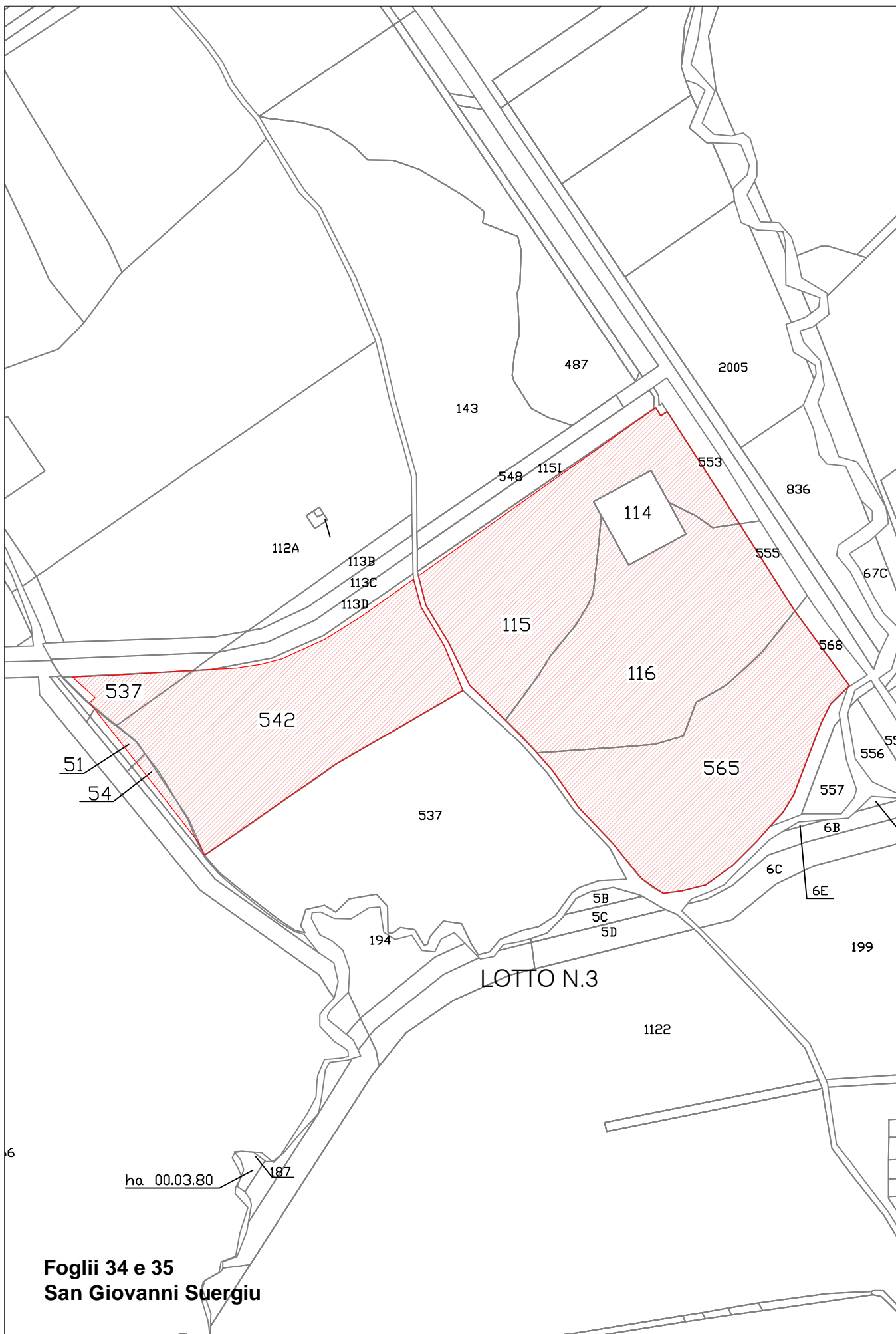
$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 145.000,00 \text{ (euro centoquarantacinquemila/00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.



01.Foto Aerea

scala 1:10 000





Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.56.12 Fine
Visura n.: T75917 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 116

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
										Dominicale	Agrario
1		35	116		-	SEMINATIVO 4	2	51 40		Euro 38,95 L. 75.420	Euro 16,88 L. 32.682
Notifica							Partita		1451		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.52.05 Segue
Visura n.: T74166 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI		
	Foglio: 35 Particella: 115		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito			
1	35	115		AA	SEMINATIVO	4	1	90	00		Dominicale Euro 29,44	Agrario Euro 12,76	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29062 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144743) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	PASCOLO	2	1	31	30		Euro 7,46	Euro 4,75	
Notifica					Partita								
Annotazioni		variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario											

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	35	115		-	PASCOLO 2	3 21 30		
							Dominicale	Agrario
							Euro 18,25 L. 35,343	Euro 11,62 L. 22,491
Notifica					Partita		1451	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.52.05 Fine
Visura n.: T74166 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.47.39 Fine
Visura n.: T72361 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 34 Particella: 54

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	34	54		-	PASCOLO 1	08 40		Dominicale Euro 0,87 L. 1.680
								Agrario Euro 0,48 L. 924
Notifica				Partita		1451		Impianto meccanografico del 14/05/1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 14/05/1985

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.46.28 Fine
Visura n.: T71824 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 34 Particella: 51

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	34	51		-	SEMINATIVO 3	05 60		Dominicale Euro 1,01 L. 1.960
								Agrario Euro 0,55 L. 1.064
Notifica								Impianto meccanografico del 14/05/1985
					Partita	1451		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 14/05/1985	
			(1) Proprieta` per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 565

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS	(1) Proprieta', per 1000/1000
---	----------------------------------------	-------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
1	35	565		-	SEMINATIVO	4	2	40	30		Euro 37,23	Euro 16,13	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29078. 1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144763) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica					Partita								
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario											

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
							2	40	30		Dominicale Euro 13,65 L. 26.433	Agrario Euro 8,69 L. 16.821	
1		35	565		-	PASCOLO	2	2	40	30	Euro 13,65 L. 26.433	Euro 8,69 L. 16.821	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica								Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta', per 1000/1000	
		Impianto meccanografico del 14/05/1985	



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)	
		Provincia di CAGLIARI	
Catasto Terreni		Foglio: 35 Particella: 542	
INTESTATO			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
1	35	542		-		SEMINATIVO	4		2	67	25	Euro 41,41
Notifica						Partita						
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità ` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito		
1	35	542		-	PASCOLO	2	67	25		Dominicale Euro 15,18 L. 29.398	Agrario Euro 9,66 L. 18.708	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica					Partita			1451				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
			Impianto meccanografico del 14/05/1985	



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.56.12 Fine
Visura n.: T75917 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 116

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	35	116		-	SEMINATIVO 4	2 51 40		Dominicale Euro 38,95 L. 75.420	Agrario Euro 16,88 L. 32.682
Notifica						Partita		1451	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 542		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
1	35	542	-	SEMINATIVO	4	2	67	25	Dominicale Euro 41,41	Agrario Euro 17,94	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29076 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144761) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica					Partita						
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	35	542	-	PASCOLO	2 2 67 25		Dominicale Euro 15,18 L. 29.398 Agrario Euro 9,66 L. 18.708	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica		Partita		1451				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
		Impianto meccanografico del 14/05/1985	



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Data: 28/08/2014 - Ora: 11.57.22 Segue
Visura n.: T76382 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 537		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	35	537		-	SEMINATIVO 4	20 20		Dominicale Euro 3,13	Agrario Euro 1,36
Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29075 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144760) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006									
Notifica						Partita			
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario							

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	35	537		-	PASCOLO 2	20	20		Dominicale Euro 1,15 L. 2.222	Agrario Euro 0,73 L. 1.414
Notifica					Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/05/1985			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 14/05/1985				(1) Proprieta` per 1000/1000



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/08/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 35 Particella: 537		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito
1	35	537		-	SEMINATIVO 4	20	20		Dominicale Euro 3,13	Agrario Euro 1,36
Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29075 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144760) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006										
Notifica						Partita				
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	35	537		-	PASCOLO 2	20 20		Dominicale Euro 1,15 Euro 0,73 L. 2.222 L. 1.414
Notifica				Partita	1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

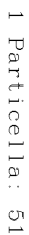
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 1000/1000		
CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		





E=-51100



N=-100300

E=-50700

1 Particella: 565



LOTTO N. 4

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

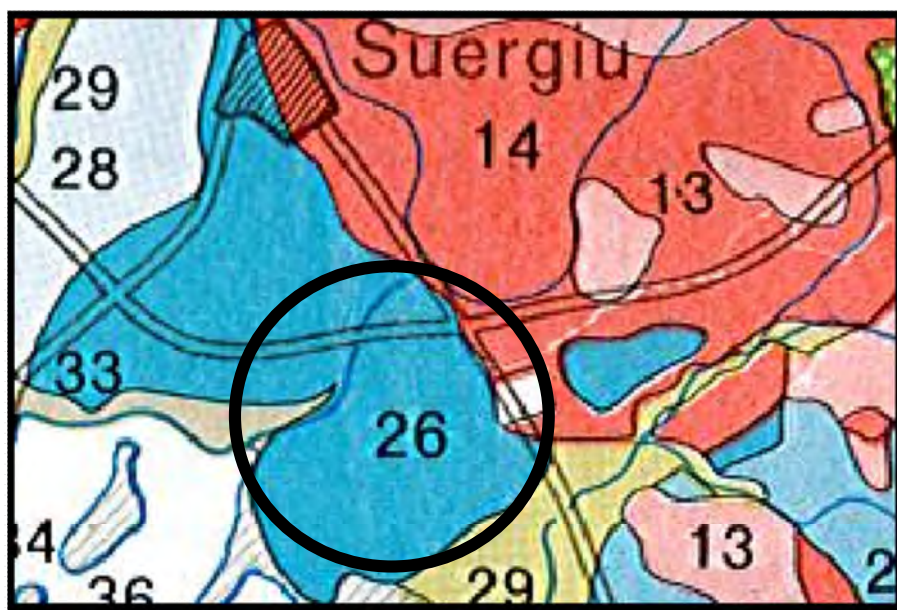
Il lotto ha una superficie di circa 3,95 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	37	46		925	SEMIN.	2	01.94.51	Irriguo. In parte oliveto
	37	929		1081	SEMIN.	2	02.01.06	Irriguo. In parte oliveto
Superficie complessiva:							03.95.57	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta

dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame ipotizzando il mantenimento dell'oliveto e la coltivazione di ortive in pieno campo sull'intera superficie seminativa irrigua si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 20.000 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di 2400 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonome che garantirebbe il sostentamento di non meno 1 unità lavorativa.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni simili, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si son, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti.

Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

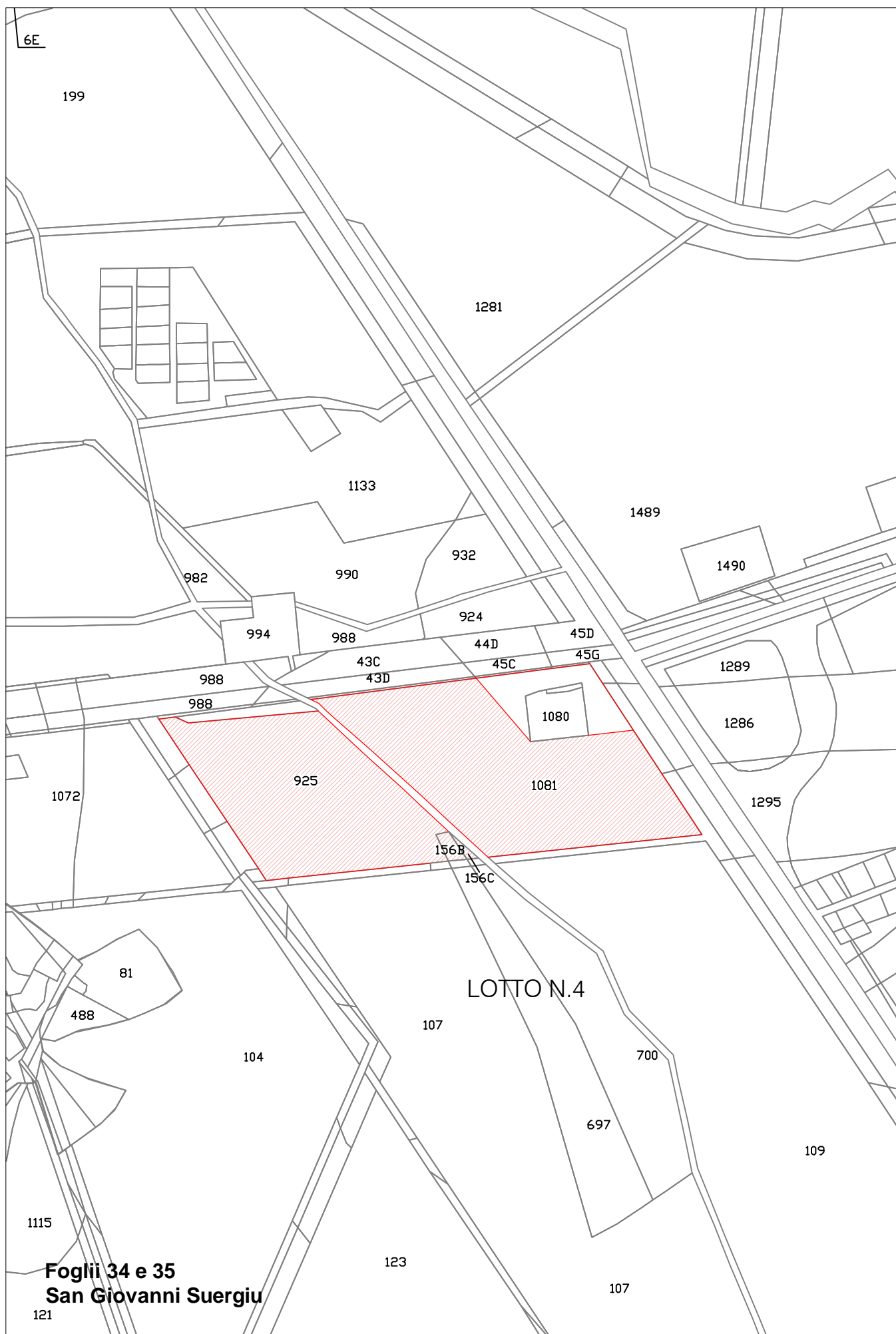
Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Nel valutare il terreno è stato tenuto in conto che su circa 2,20 insiste un oliveto in buone condizioni; sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 97.000,00 \text{ (euro novantasettemila/00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.







Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.31.40 Segue
Visura n.: T55897 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 925		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 28/03/1994

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
										Dominicale	Agrario
1		37	925		-	SEMINATIVO 2	1	94 51		Euro 50,23 L. 97,255	Euro 35,16 L. 68,079
Notifica							Partita		1451		
FRAZIONAMENTO del 28/03/1994 n. 760193 .3/1994 in atti dal 18/03/1997											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 46

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 926

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprietà` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 28/03/1994 n. 760193.3/1994 in atti dal 18/03/1997 Registrazione:			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito	
1	37	46		-	SEMINATIVO 2	1	99	41		Dominicale L. 99.705	Agrario L. 69.794
											Impianto meccanografico del 14/05/1985



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.31.40 Fine
Visura n.: T55897 Pag: 2

Notifica	Partita	1451		
----------	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		fino al 28/03/1994
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 1081		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	1081		-	SEMINATIVO 2	2 01 06		Dominicale Euro 51,92	Agrario Euro 36,34
Notifica				Partita				Tipo mappale del 27/03/2007 n. 229373. 1/2007 in atti dal 27/03/2007 (protocollo n. CA0229373)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 1074 - foglio 37 particella 1076 - foglio 37 particella 1079

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 1080 - foglio 37 particella 1082 - foglio 37 particella 1083

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
		del 27/03/2007 n. 229373.1/2007 in atti dal 27/03/2007 (protocollo n. CA0229373) Registrazione:		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	1076		-	SEMINATIVO 2	2 20 92		Dominicale Euro 57,05	Agrario Euro 39,93
									FRAZIONAMENTO del 20/02/2007 n. 77601 .1/2007 in atti dal 20/02/2007 (protocollo n. CA0077601)



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.34.10 Segue
Visura n.: T57193 Pag: 2

Notifica	Partita
----------	---------

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 927 - foglio 37 particella 929

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 1074 - foglio 37 particella 1075 - foglio 37 particella 1077 - foglio 37 particella 1078 - foglio 37 particella 1079

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/02/2007

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/03/2007	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 20/02/2007 n. 77601.1/2007 in atti dal 20/02/2007 (protocollo n. CA0077601) Registrazione:					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/03/1994

N.				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	37	929	-	SEMINATIVO 2	2	34 76		Euro 60,62 L. 117.380	Euro 42,44 L. 82.166
Notifica				Partita	1451		FRAZIONAMENTO del 28/03/1994 n. 760193.5/1994 in atti dal 18/03/1997		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 108

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 930

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/03/1994

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 20/02/2007	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/03/1994 n. 760193.5/1994 in atti dal 18/03/1997 Registrazione:					



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.34.11 Fine
Visura n.: T57193 Pag: 3

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
							2	59 17		Dominicale L. 129.585	Agrario L. 90.710
1		37	108		-	SEMINATIVO 2				Impianto meccanografico del 14/05/1985	
Notifica						Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			fino al 28/03/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

1 Particella: 925



LOTTO N. 5

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

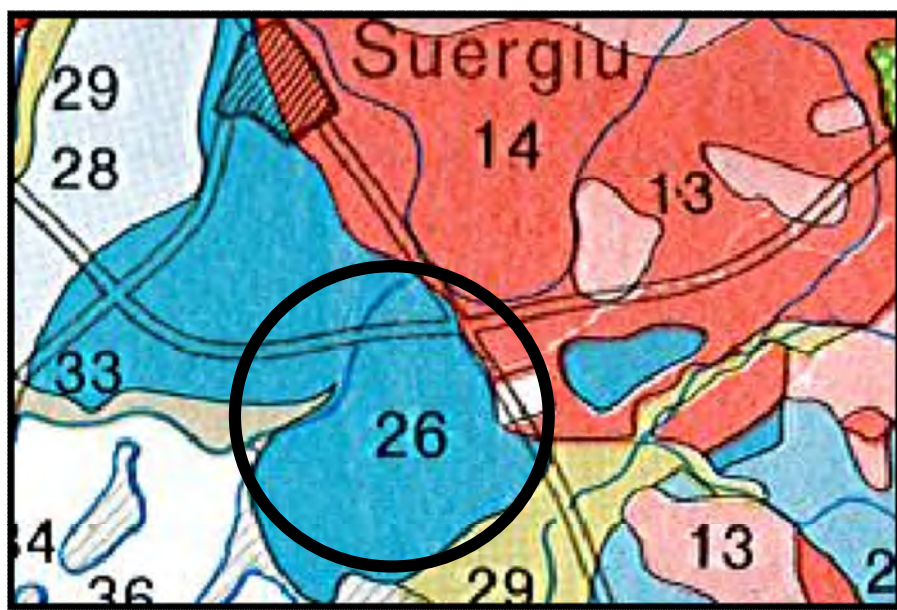
Il lotto ha una superficie di circa 8,86 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	37	81		81	SEMIN.	2	00.37.30	Irriguo
	37	104		104	SEMIN.	2	05.65.10	Irriguo
	37	139		139	SEMIN.	2	00.30.40	Irriguo
	37	62	b	446	SEMIN.	2	00.03.60	Irriguo
	37	79	a	488	SEMIN.	2	00.13.60	Irriguo
	37	40		1072	SEMIN.	2	02.36.82	Irriguo
Superficie complessiva:							08.86.82	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta

dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame ipotizzando a rotazione una coltivazione ortive in pieno campo per il 50% della intera superficie a rotazione con altre coltivazioni al fine di garantire la corretta gestione del suolo si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 40.000 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di 3800 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonoma che garantirebbe il sostentamento di non meno 2 unità lavorative.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni simili, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

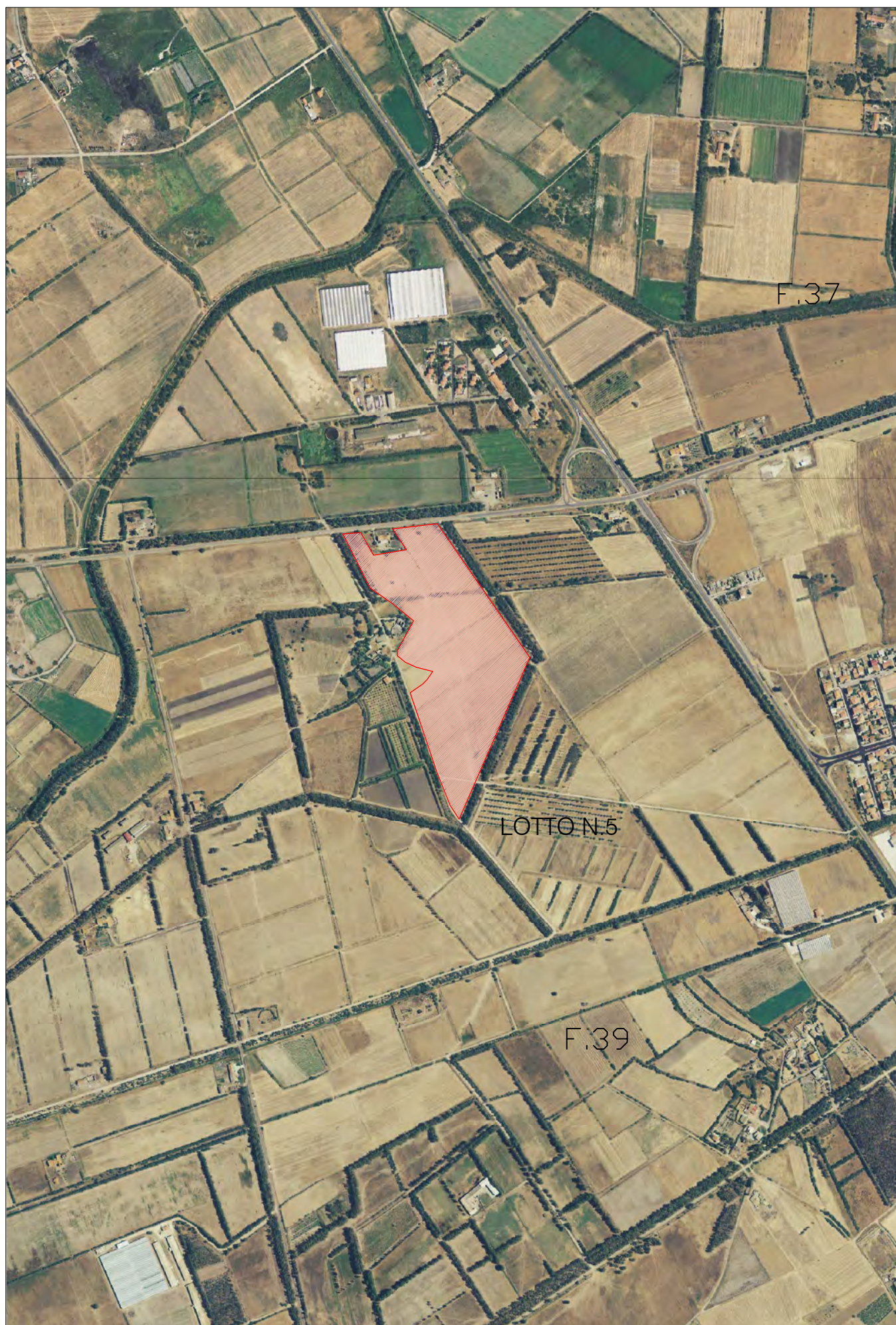
In riferimento al valore sotto riportato si sono, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti. Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 152.000,00(\text{euro centocinquantamila/00})$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.





Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 11.41.36 Fine
Visura n.: T82208 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 446

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	446		-	SEMINATIVO 2	03 60		Dominicale Euro 0,93 L. 1.800	Agrario Euro 0,65 L. 1.260
Notifica						Partita	1451		
Impianto meccanografico del 14/05/1985									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 09.48.27 Fine
Visura n.: T26656 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 139		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	37	139		-	SEMINATIVO 2	30 40		Dominicale Euro 7,85 L. 15.200	Agrario Euro 5,50 L. 10.640	
Notifica						Partita	1451			
Impianto meccanografico del 14/05/1985										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA				
			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 08.28.17 Fine
Visura n.: T3984 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 104

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	104		-	SEMINATIVO 2	5 65 10		Dominicale Euro 145,92 L. 282.550	Agrario Euro 102,15 L. 197.785
Notifica						Partita	1451		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA				
			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 08.27.14 Fine
Visura n.: T3869 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 81

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	37	81		-	SEMINATIVO 2	37 30		Dominicale Euro 9,63 L. 18.650
								Agrario Euro 6,74 L. 13.055
Notifica								Impianto meccanografico del 14/05/1985
					Partita	1451		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				
DATI DERIVANTI DA					(1) Proprieta` per 1000/1000
					Impianto meccanografico del 14/05/1985

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Visura n.: T3735 Pag: 1

INTESTATO

Situazione dell'Immobile dal 21/02/2007

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	37	40		-	SEMINATIVO	2	2	59	94	Euro 67,12 L. 129.970	Euro 46,99 L. 90.979	Impianto meccanografico del 14/05/1985



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Data: 01/09/2014 - Ora: 08.25.58 Fine
Visura n.: T3735 Pag: 2

Notifica		Partita	1451		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/02/2007
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 11.49.49 Fine

Visura n.: T86531 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI		
	Foglio: 37 Particella: 488		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	488		-	SEMINATIVO 2	13 60		Dominicale Euro 3,51 L. 6.800	Agrario Euro 2,46 L. 4.760
Notifica						Partita	1451		
Impianto meccanografico del 14/05/1985									

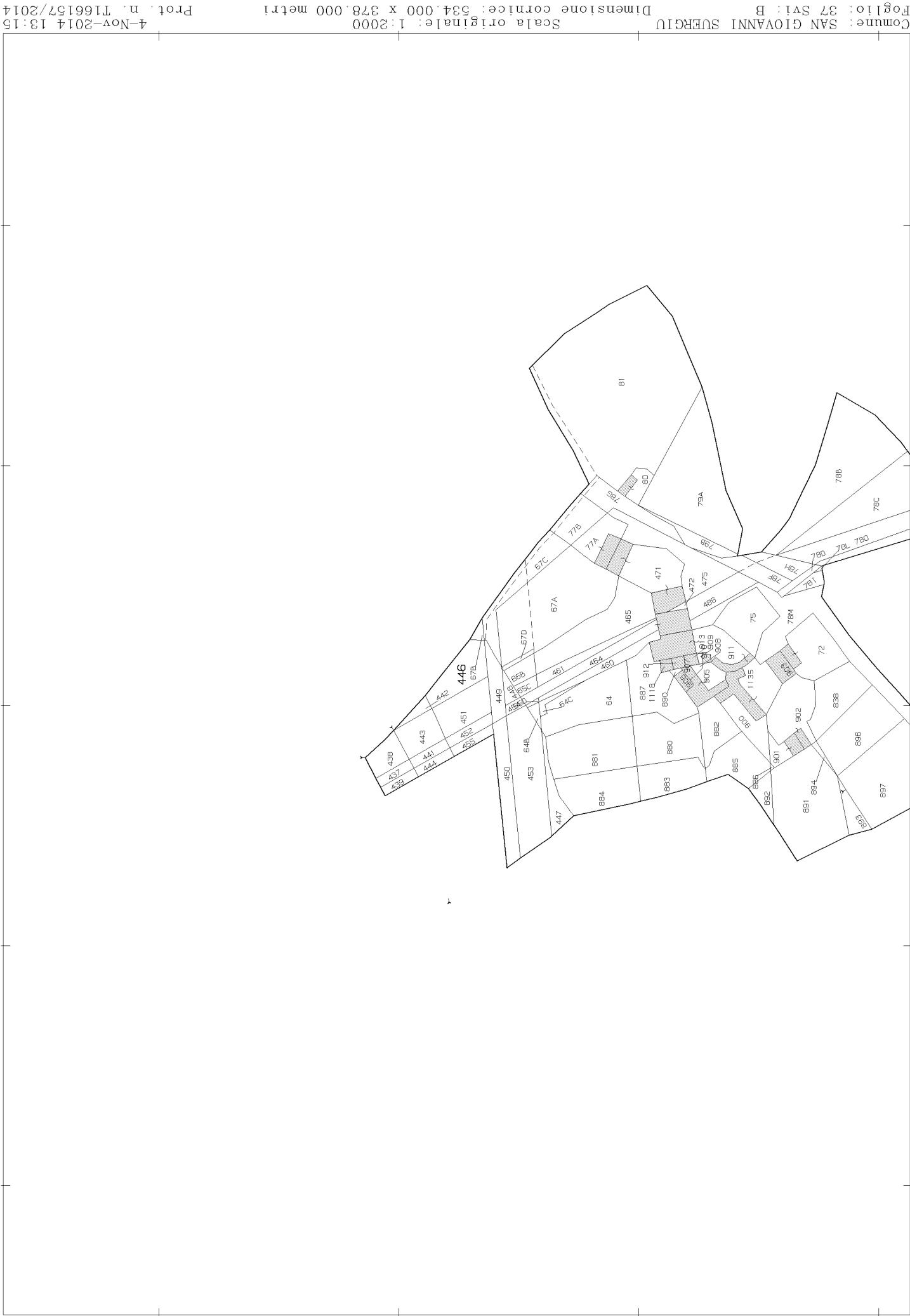
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

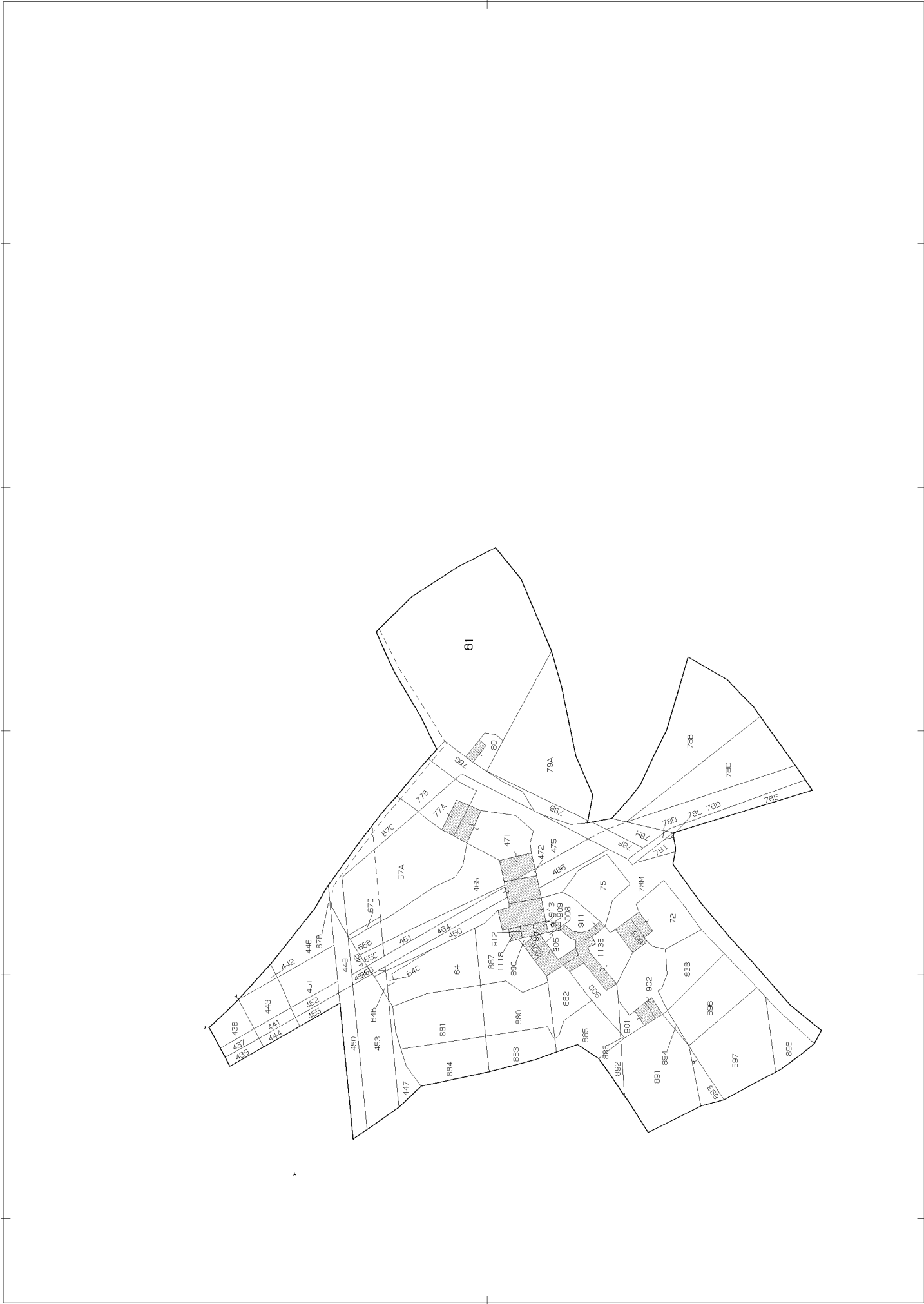
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





LOTTO N. 6

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

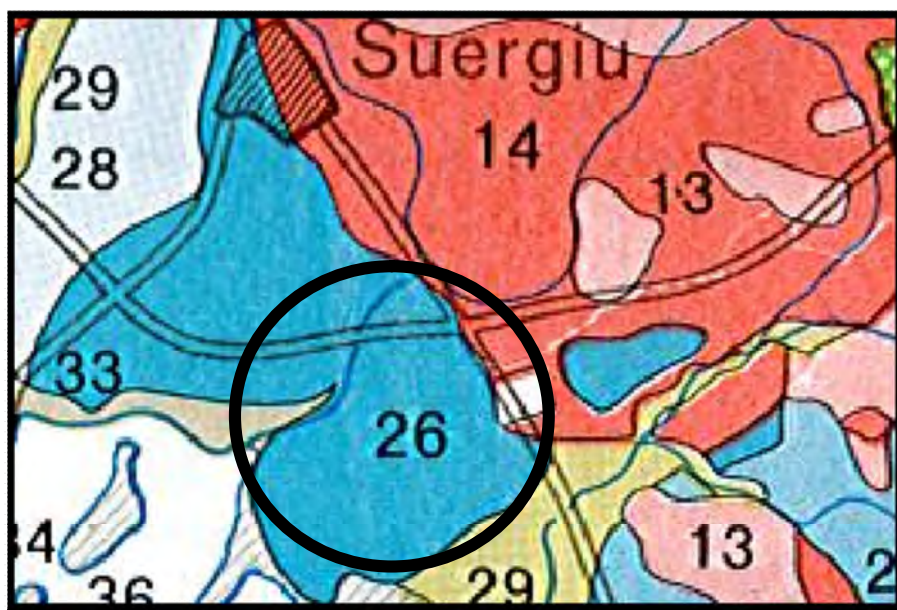
Il lotto ha una superficie di circa 13,21 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	37	122		122 AA	SEMIN.	2	05.13.50	Irriguo.
				122 AB	ULIVETO	U	02.25.00	
	37	123		123 AA	SEMIN.	2	01.54.80	Irriguo.
				123 AB	VIGNETO	3	01.40.00	
	37	126		126	SEMIN.	2	01.17.85	Irriguo.
	37	141	a	141	SEMIN.	2	01.70.00	Irriguo.
Superficie complessiva:							13.21.15	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta

dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame mantenendo la coltivazioni arboree in atto e ipotizzando a rotazione una coltivazione ortiva in pieno campo di circa 4 ettari a rotazione con altre coltivazioni al fine di garantire la corretta gestione del suolo si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 44.000 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di 4800 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonoma che garantirebbe il sostentamento di non meno 2 unità lavorative.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni similari, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si sono, inoltre, considerate due stime sui terreni in oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti.

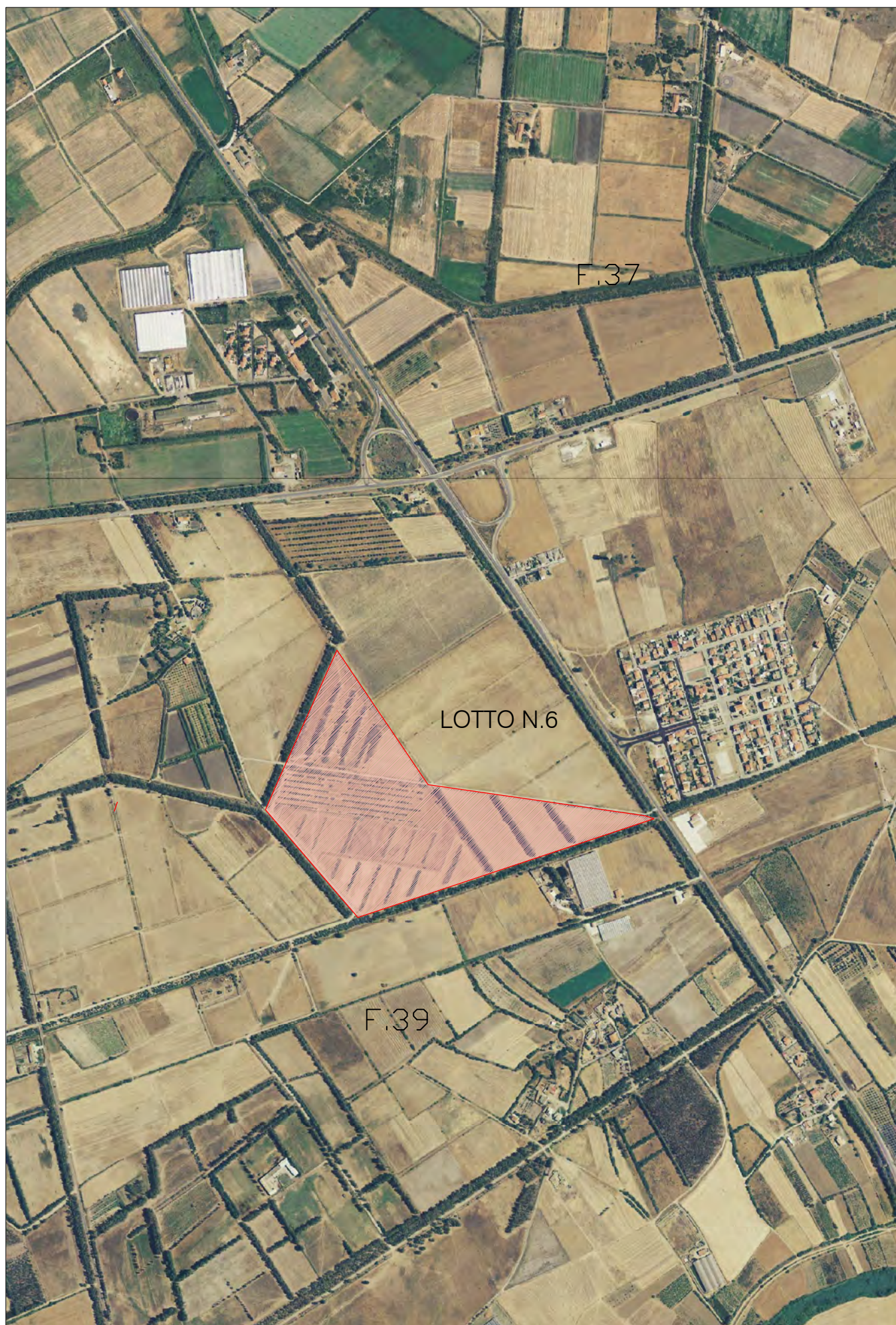
Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

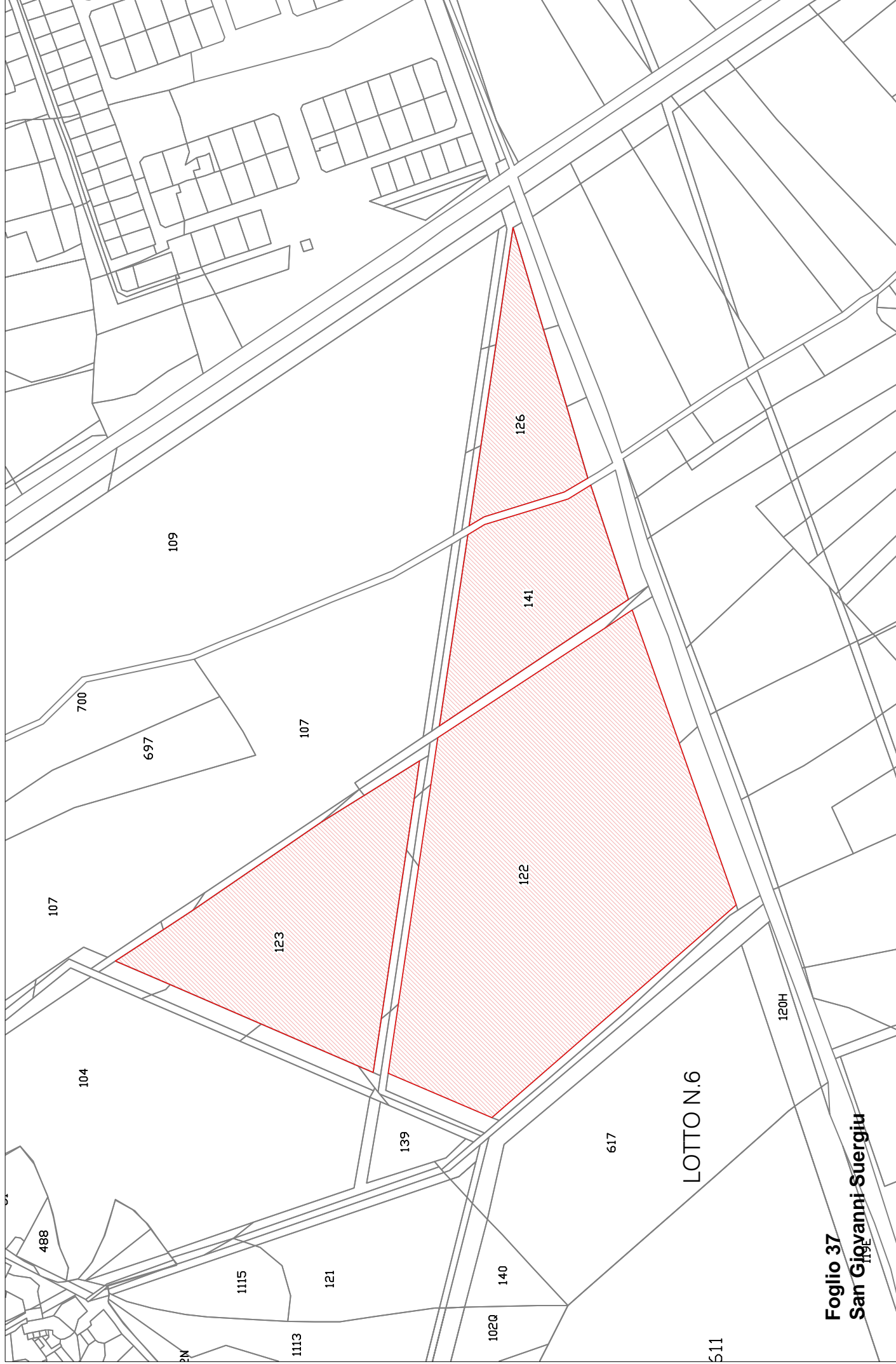
Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)} = 255.000,00 \text{ (euro duecentocinquantacinquemila/00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.





Foglio 37
San Giovanni Suergiu

02. Planimetria catastale

scala 1:4 00



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 09.49.42 Fine

Visura n.: T27213 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI		
	Foglio: 37 Particella: 141		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	141		-	SEMINATIVO 2	1 70 00		Dominicale Euro 43,90 L. 85.000	Agrario Euro 30,73 L. 59.500
Notifica						Partita		1451	
Impianto meccanografico del 14/05/1985									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2014 - Ora: 09.45.08 Fine
Visura n.: T25252 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 126

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito	
1	37	126		-	SEMINATIVO 2	1	17	85		Dominicale Euro 30,43 L. 58,925	Agrario Euro 21,30 L. 41,248
Notifica					Partita		1451				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA				
			Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)	
		Provincia di CAGLIARI	
Catasto Terreni		Foglio: 37 Particella: 123	
INTESTATO			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
1	37	123		AA	SEMINATIVO	2	1	54	80	Dominicale Euro 39,97	Agrario Euro 27,98	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29104 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144798) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	VIGNETO	3	1	40	00	Euro 39,77	Euro 25,31	
Notifica					Partita							
Annotazioni		variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	123		-	SEMINATIVO 2	2 94 80		Dominicale Euro 76,13 L. 147.400	Agrario Euro 53,29 L. 103.180
Notifica					Partita		1451		
Impianto meccanografico del 14/05/1985									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 01/09/2014 - Ora: 09.43.48 Fine

Visura n.: T24716 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)	
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI	
		Foglio: 37 Particella: 122	
INTESTATO			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 21/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito
1	37	122		AA	SEMINATIVO 2	5	13 50		Dominicale Euro 132,60	Agrario Euro 92,82
				AB	ULIVETO U	2	25 00		Euro 209,17	Euro 127,82
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2009) porzione ab: classamento per parificazione con la qualità` 29 - vigneto , classe 01						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	37	122		-	SEMINATIVO 2	7	38	50	Euro 190,70 L. 369,250	Euro 133,49 L. 258,475	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica					Partita			1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

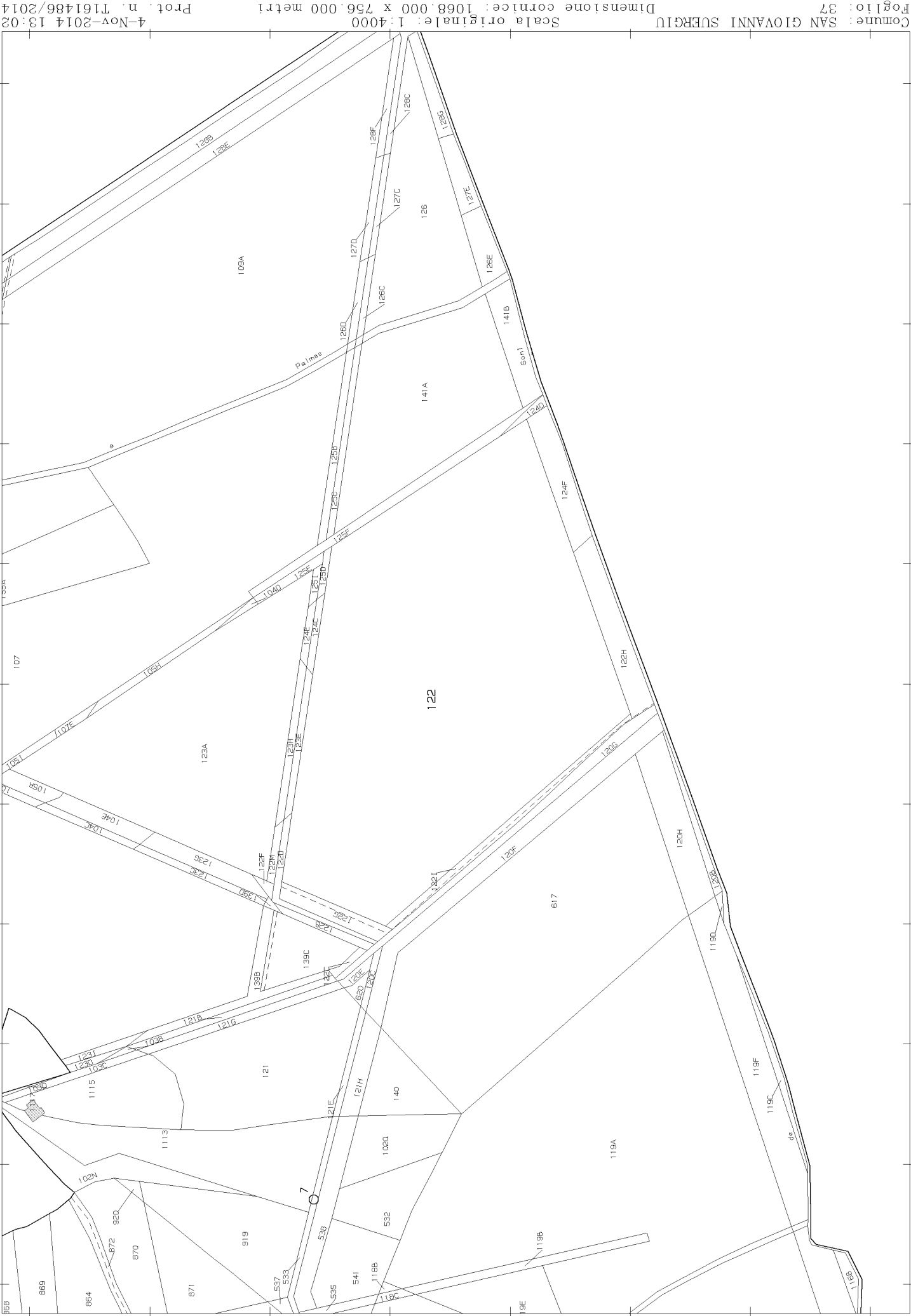
Data: 01/09/2014 - Ora: 09.42.19 Fine
Visura n.: T24165 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



N=101800

E=50500

1 Particella: 122

LOTTO N. 7

Premessa

Il lotto in esame è ricompreso in una serie di terreni contigui, che un tempo formavano un corpo unico che faceva parte dell'Azienda Agraria del Consorzio di Bonifica; è sito in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicato in prossimità della Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96.

Il lotto ha una superficie di circa 13,82 ettari. Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti dal lotto in oggetto alla Strada Statale SS 195, da cui si raggiunge facilmente la Strada Statale n 126, principale arteria stradale del Basso Sulcis; l'intera superficie è interessata dalla rete irrigua consortile.

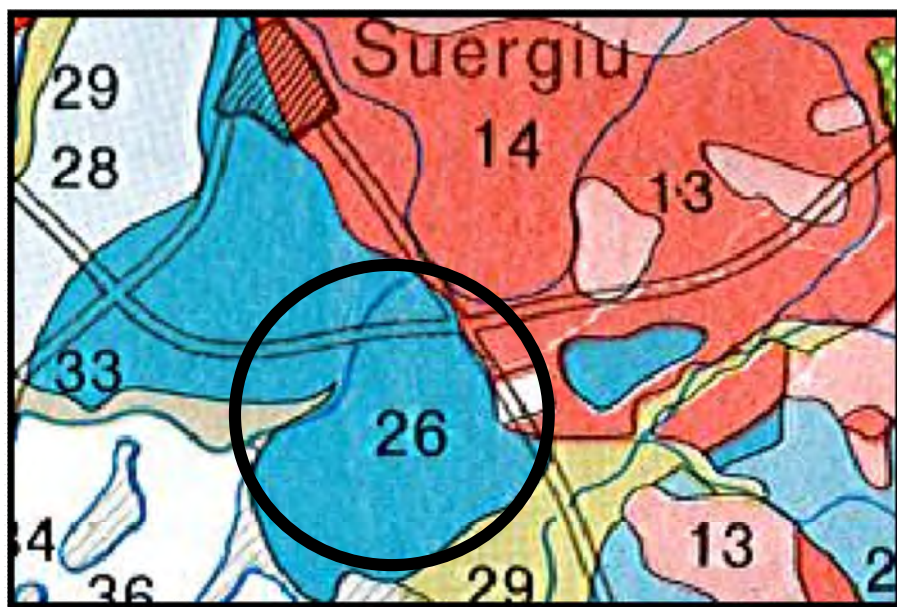
Dati Catastali

PARTITA	FG	MAPPALE			QUALITA'	CL	SUPERFICIE ha	ANNOTAZIONI
		EX	SUB	ATTUALE				
1451	37	100	a	522	SEMIN.	2	00.84.35	Irriguo
	37	101	b	528	SEMIN.	3	00.01.10	Irriguo
	37	115	q	599	SEMIN.	2	00.42.10	Irriguo
	37	116	a	601	SEMIN.	2	03.36.70	Irriguo
	37	116	f	606	SEMIN.	2	00.30.40	Irriguo
	37	118	a	608	SEMIN.	2	02.23.40	Irriguo
	37	118	b	609	PASCOLO	1	00.01.00	Irriguo
	37	119	a	611AA	SEMIN.	2	02.90.00	Irriguo
				611AB	PASCOLO	1	03.28.30	
	37	119	e	615	SEMIN.	2	00.45.50	Irriguo
Superficie complessiva:							13.82.85	

Caratteristiche Pedologiche

La giacitura del terreno è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m.. Al fine di valutare la fertilità del terreno si è utilizzato lo studio e la classificazione dei suoli eseguito secondo il sistema elaborato dal Servizio del Suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale. Le caratteristiche pedologiche del territorio oggetto di studio sono state redatte attraverso l'uso della Carta dei Suoli della Sardegna. Nel lotto in esame si rileva la presenza di substrato attribuito all'unità 26, che interessa la zona sub

pianeggiante in oggetto ed è individuata nell'immagine che segue.



I terreni in esame presentano una giacitura da sub-pianeggiante a pianeggiante; si tratta di substrati che hanno avuto origine da alluvioni ed arenarie eoliche cementate del pleistocene. I suoli predominanti sono Typic, Acqic, e Ultic Palexeralfs, con Xerofluvents e Ochraqualfs subordinati. I suoli in esame sono caratterizzati da profili A-Bt-C e A-Btg-Cg, con le seguenti caratteristiche principali:

- buona profondità;
- tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbiosa-argillosa in superficie e da franco-sabbiosa-argillosa ad argillosa in profondità;
- struttura poliedrica angolare e subangolare;
- permeabilità variabile da permeabile a poco permeabile;
- moderata erodibilità;
- reazione da sub-acida ad acida;
- carbonati assenti;
- quantitativi di sostanza organica scarsi;
- capacità di scambio cationico da bassa a media;
- da saturi a denaturati in basi.

Nonostante l'abbondanza di scheletro questi suoli presentano difetti più o meno rilevanti di drenaggio che costituiscono una delle principali limitazioni all'uso agricolo. La permeabilità è

condizionata dall'illuviazione di materiali argilliformi, dalla cementificazione e talvolta dall'eccesso di sodio nel complesso di scambio. Di norma necessitano di interventi massicci per migliorare la struttura, la permeabilità ed il drenaggio. In assenza di tali interventi appare difficile una loro idoneità alle colture, soprattutto a quelle arboree.

Sostenibilità Aziendale

Questo lotto, considerata a superficie e le caratteristiche intrinseche sopra descritte, consente al potenziale acquirente di poter insediare una nuova azienda agricola in quanto sono garantiti i parametri in termini di redditività e di ore lavorative richieste per la conduzione.

Nel caso in esame mantenendo la coltivazioni arboree in atto e ipotizzando a rotazione una coltivazione ortiva in pieno campo di circa 4 ettari a rotazione con altre coltivazioni al fine di garantire la corretta gestione del suolo si avrebbe un R.L.S. (Reddito Lordo Standard) di " 44.000 per le sole ortive un una richiesta in termini di manodopera espressa in U.L.A. (Unità Lavorative Annue) di 4800 ore annue.

Nel caso in esame si potrebbe realizzare l'insediamento di una nuova azienda autonoma che garantirebbe il sostentamento di non meno 2 unità lavorative.

Valore di mercato

Al fine di valutare il prezzo base a mq per l'alienazione del fondo sono state effettuare delle indagini di mercato per verificare prezzi su compravendita di beni similari, sono effettuate delle considerazioni sulle caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di San Giovanni Suergiu
- vicinanza alla Strada Statale n 195 (Sulcitana) ed alla Strada Statale 126;
- servito della rete irrigua del consorzio di bonifica del Basso Sulcis;
- esposizione, giacitura, presenza di sistemi di regimazione delle acque meteoriche, presenza di soprassuolo ecc..

Si è inoltre provveduto a confrontare i prezzi base unitari per le varie tipologie colturali e si sono confrontati con gli ultimi valori stabiliti dalla Regione Autonoma della Sardegna sui valori agricoli medi (V.A.M.).

In riferimento al valore sotto riportato si son, inoltre, considerate due stime sui terreni in

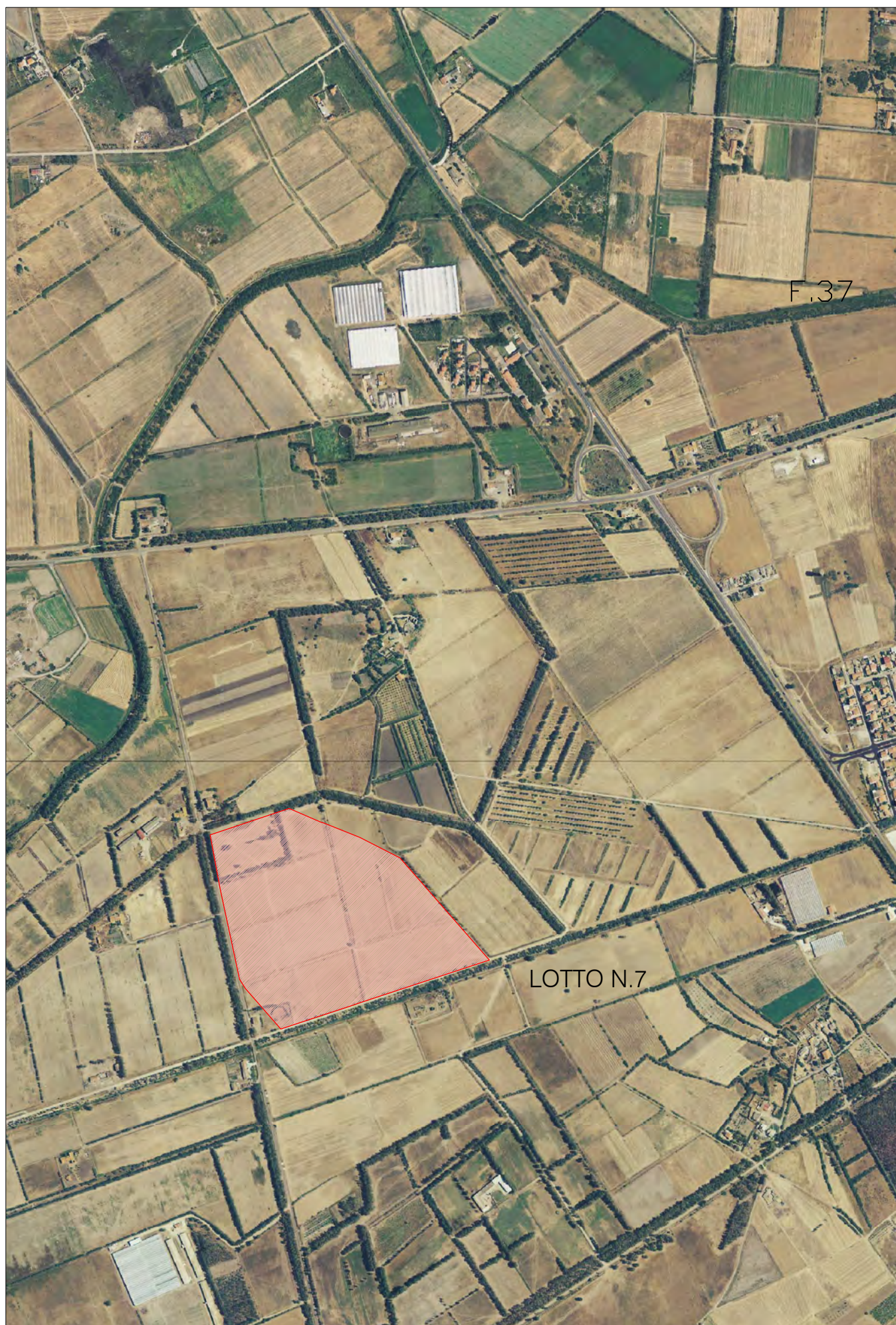
oggetto fatte nel 2008 (allegato 1) e nel 2012 (allegato 2) da due diversi liberi professionisti. Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo adottare i seguenti valori unitari per la determinazione del valore medio per mq del terreno oggetto della presente:

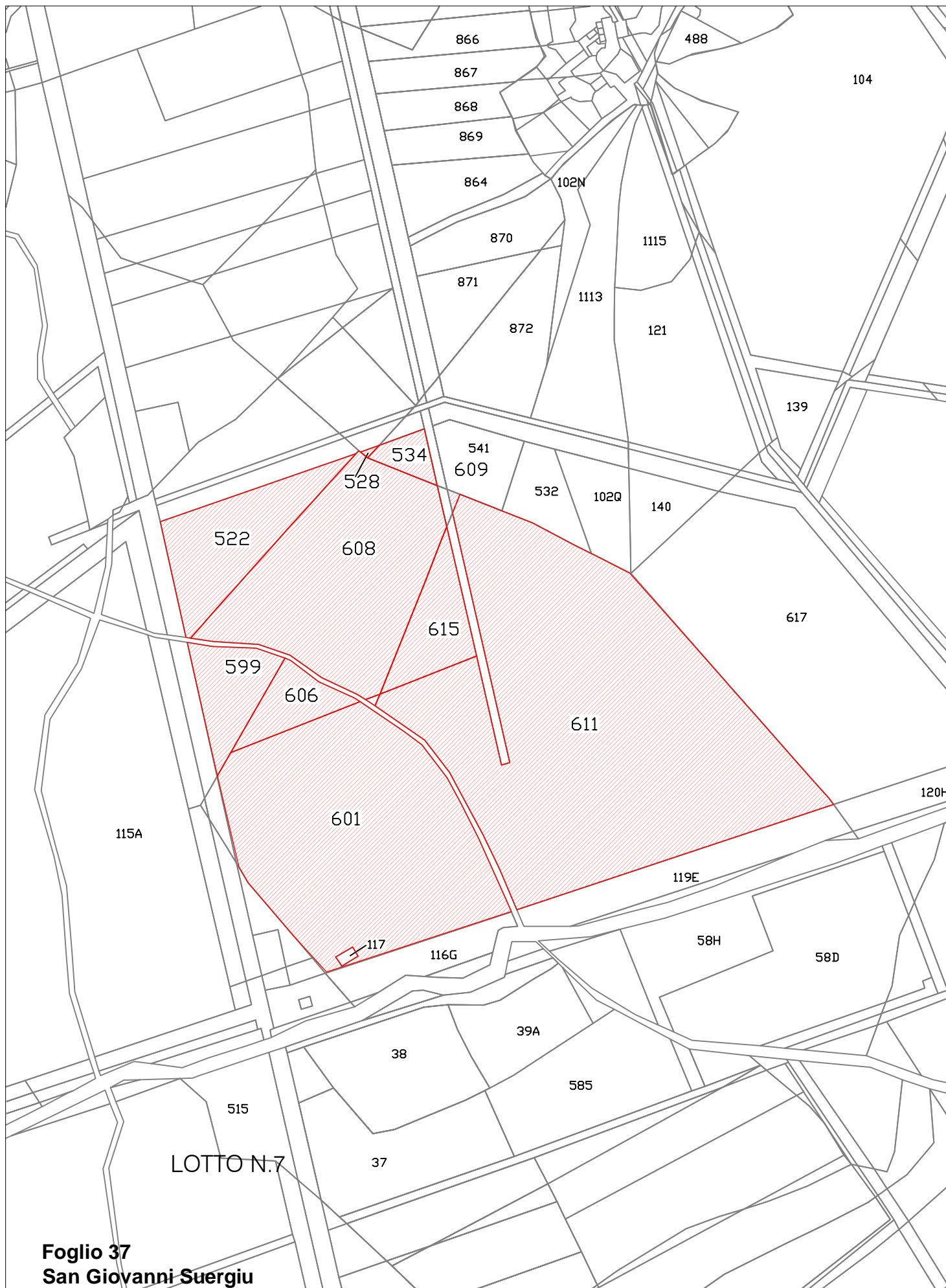
Tipologia	valore unitario [€/mq]
SEMINATIVO	€ 1,71
SEMINATIVO NON IRRIGUO	€ 0,70
ULIVETO	€ 3,00
PASCOLO IRRIGUO	€ 1,35
PASCOLO	€ 0,40

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore del fondo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€mq)} = 225.000,00 \text{ (euro duecentoventicinquemila/00)}$$

Si precisa che il valore sopra riportato è stato approssimato per eccesso e sarà il prezzo base da cui partiranno le offerte a rialzo.





Foglio 37
San Giovanni Suergiu

02.Planimetria catastale

scala 1:4 000



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 608		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito	
1	37	608		-	SEMINATIVO 2	2	23	40		Dominicale Euro 57,69	Agrario Euro 40,38
Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29123 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144824)											
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006											
Notifica						Partita					
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	608		-	PASCOLO 1	2 23 40		Dominicale Euro 23,08 L. 44.680	Agrario Euro 12,69 L. 24.574
Notifica					Partita		1451		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 606		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	37	606		-	SEMINATIVO 2	30	40		Dominicale Euro 7,85	Agrario Euro 5,50	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29122 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144823) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica						Partita					
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		37	606		-	PASCOLO 1	30	40		Dominicale Euro 3,14 L. 6.080	Agrario Euro 1,73 L. 3.344
Notifica					Partita			1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprieta` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				(1) Proprietà` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985					



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 601		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
1	37	601		-	SEMINATIVO 2	3	36 70		Euro 86,95	Euro 60,86
Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29121 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144822)										
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006										
Notifica						Partita				
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	601		-	PASCOLO 1	3 36 70		Dominicale Euro 34,78 L. 67.340	Agrario Euro 19,13 L. 37.037
									Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica				Partita	1451				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà` per 1000/1000
N.			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985	



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2014 - Ora: 09.58.43 Fine
Visura n.: T39416 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 599		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1		37	599		-	SEMINATIVO 2	42 10			Euro 10,87 L. 21.050	Euro 7,61 L. 14.735
Notifica							Partita		1451		
										Impianto meccanografico del 14/05/1985	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS	(1) Proprieta', per 1000/1000
---	----------------------------------------	-------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	37	528		-	SEMINATIVO	3	01	10		Dominicale Euro 0,20 L. 385	Agrario Euro 0,11 L. 209	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica					Partita		1451					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
N.			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 522

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS	(1) Proprieta', per 1000/1000
---	----------------------------------------	-------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	522		-	SEMINATIVO 2	84 35		Dominicale Euro 21,78 Agrario Euro 15,25	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29119. 1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144820) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica									
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario							

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha	are ca	Deduz		Reddito
1	37	522		-	PASCOLO 1	84	35		Dominicale Euro 8,71 L. 16.870	Agrario Euro 4,79 L. 9.279
Notifica					Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N:	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 14/05/1985		



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)		
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 615		

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	----------------------------------------	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	615		-	SEMINATIVO 2	45 50		Dominicale Euro 11,75 Agrario Euro 8,22	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29125 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144826) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
Notifica						Partita			
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario							

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	615		-	PASCOLO 1	45 50		Dominicale Euro 4,70 L. 9.100	Agrario Euro 2,58 L. 5.005
									Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica				Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 14/05/1985			



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)	
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI	
		Foglio: 37 Particella: 611	
INTESTATO			
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito			
1	37	611		AA	SEMINATIVO	2	2	90	00		Dominicale Euro 74,89	Agrario Euro 52,42	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 29124 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CA0144825) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	PASCOLO	1	3	28	30		Euro 33,91	Euro 18,65	
Notifica					Partita								
Annotazioni		variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario											

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	611	-	PASCOLO	1 6 18 30		Euro 63,87 L. 123,660	Euro 35,13 L. 68,013
Notifica			Partita		1451			Impianto meccanografico del 14/05/1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2014

Data: 02/09/2014 - Ora: 10.21.50 Fine
Visura n.: T50784 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS				
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice: G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 609

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS	(1) Proprieta', per 1000/1000
---	----------------------------------------	-------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha	are ca	Deduz		Reddito
1	37	609		-	PASCOLO 1	01 00			Dominicale Euro 0,10 L. 200	Agrario Euro 0,06 L. 110
Notifica					Partita		1451			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		
I	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985	
		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Comune: SAN GIOVANNI SVERGHIU	Scala originale: 1:4000	4-Nov-2014 13:25
Foglio: 37	Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri	Prot. n. T168892/2014

Comune: SAN GIOVANNI SVERGIVU	Scala originale: 1:4000	4-Nov-2014 13:28
Foglio: 37	Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri	Prot. n. T169644/2014





ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DOTT. AGR. ITALO FELICE (ANNO 2007)



CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS CARBONIA
3 OTT 2007
PROT. N. 2947

Spett.le Consorzio Bonifica del Basso Sulcis
CARBONIA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Rif. Incarico: Lettera del 24/09/2007

Generalità

Il sottoscritto Dott. Agr. Italo Felice, Funzionario Tecnico dell'ARGEA Sardegna, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Sassari al n° 700; ha ricevuto dal Commissario Straordinario del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis, l'incarico per la stima dell'azienda agricola denominata "San Giovanni", di proprietà del Consorzio medesimo.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha accertato tutti i dati rilevanti ai fini della valutazione, che vengono di seguito esposti ed elaborati.

Ubicazione e descrizione dell'unità aziendale

L'azienda in oggetto è sita nel comprensorio irriguo del comune di San Giovanni Suergiu, provincia di Carbonia-Iglesias, ubicata lungo la Strada Statale n° 195 tra i km 94 e 96. Riunita in un unico corpo aziendale, di forma regolare, dell'estensione di circa 117 ettari, diviso in due grandi appezzamenti, simili per estensione, dalla Strada Provinciale Portoscuso-Tratalias che interseca la S.S. 195 quasi all'altezza del km 95. Una buona viabilità interna, consente comodi spostamenti all'interno dell'azienda e fitta rete irrigua consortile ad aspersione, interessa buona parte della superficie aziendale. Solamente una frazione dell'azienda, ricadente nel foglio 35 in località "Munari" non è irrigua, ma con modestissimi investimenti strutturali, lo potrebbe diventare. La giacitura è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m. I terreni, di natura silicea, sciolti, profondi e con poco calcaree, presentano un buon grado di fertilità.

Il clima è tipicamente mediterraneo con estati calde ed inverni miti. Le precipitazioni, prevalentemente autunno-vernine, sono inferiori ai 600 mm annui.

Alcune particelle, catastalmente non intestate al Consorzio, ma fatto possedute ininterrottamente da oltre quarant'anni, sono state inserite nel complesso della superficie aziendale, per cui anch'esse oggetto di valutazione. I fabbricati con le relative aree circostanti, non verranno incluse nei terreni destinati alla dismissione, quindi non saranno oggetto della stima.

Composizione e identificazione dell'unità

L'azienda è iscritta al catasto alla partita 1451, intestata al Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis, costituita dalle seguenti particelle con rispettive qualità di coltura.

Foglio	Particella	Sup. catastale	Qualità di coltura	Annotazioni
34	54	00.08.40	pascolo	
35	115AB	01.31.30	pascolo	
35	546AB	01.71.80	pascolo	
35	566	00.16.50	pascolo	
37	187	00.03.80	pascolo	
37	194	00.43.50	pascolo	
37	609	00.01.00	pascolo	
37	611AB	03.28.30	pascolo	
37	615	00.45.50	pascolo	
39	1558	01.82.20	pascolo	
TOTALE SUPERFICIE A PASCOLO				09.32.30
34	28	10.02.45	seminativo	
34	466	20.14.85	seminativo	

34	467	00.01.90	seminativo	
34	46	06.60.90	seminativo	
34	48	03.96.20	seminativo	
34	51	00.05.60	seminativo	
35	115AA	01.90.00	seminativo	
35	116	02.51.40	seminativo	
35	537	00.20.20	seminativo	
35	542	02.67.25	seminativo	
35	546AA	02.00.00	seminativo	
35	565	02.40.30	seminativo	
37	81	00.37.30	seminativo	
37	104	05.65.10	seminativo	
37	107AA	03.28.07	seminativo	
37	107AB	02.96.83	seminativo	Parte 00.33.93
37	109AA	06.71.69	seminativo	
37	109AB	02.27.26	seminativo	Parte 00.02.26
37	115-5	00.11.95	seminativo	
37	122	07.38.50	seminativo	Parte 06.48.50
37	123AA	01.54.80	seminativo	
37	126	01.17.85	seminativo	
37	139	00.30.40	seminativo	
37	141	01.70.00	seminativo	
37	199	00.05.60	seminativo	
37	205	00.01.60	seminativo	
37	206	00.00.30	seminativo	
37	279	00.00.30	seminativo	
37	293	00.75.35	seminativo	
37	446	00.03.60	seminativo	
37	461	00.01.60	seminativo	
37	465	00.07.00	seminativo	
37	467	00.13.50	seminativo	
37	488	00.13.60	seminativo	
37	522	00.84.35	seminativo	
37	528	00.01.10	seminativo	
37	534	00.13.50	seminativo	
37	541	00.34.60	seminativo	
37	599	00.42.10	seminativo	
37	600	00.04.50	seminativo	
37	601	03.36.70	seminativo	
37	606	00.30.40	seminativo	
37	608	02.23.40	seminativo	
37	611AA	02.90.00	seminativo	
37	668	00.00.15	seminativo	
37	697	01.10.05	seminativo	Parte 00.41.15
37	700AA	00.25.45	seminativo	
37	700AB	00.86.55	seminativo	Parte 00.11.35
37	925	01.94.51	seminativo	Parte 00.84.51
37	926	00.04.90	seminativo	
37	930	00.24.41	seminativo	
37	1072	02.36.82	seminativo	
37	1081	02.01.06	seminativo	Parte 00.81.06
TOTALE SEMINATIVI			97.15.80	
37	122	07.38.50	oliveto	Parte 00.90.00
37	123AB	01.40.00	oliveto	
37	925	01.94.51	oliveto	Parte 01.10.00
37	1081	02.01.06	oliveto	Parte 01.20.00
TOTALE OLIVETO			04.60.00	
37	107AB	02.96.83	vigneto	Parte 02.62.90
37	109AB	02.27.26	vigneto	Parte 02.25.00
37	697	01.10.05	vigneto	Parte 00.68.90
37	700AB	00.86.55	vigneto	Parte 00.75.20
TOTALE VIGNETO			06.32.00	
TOTALE SUPERFICIE AZIENDALE			117.40.10	

117.40.10

Caratteristiche generali del fondo rustico e ordinamenti produttivi

Si sono ~~esse~~ identificate quattro qualità di colture: pascolo, seminativo, oliveto e vigneto.

I pascoli, estesi su ettari 9.32.30, sono di ottima qualità, fertili e profondi come dei seminativi di terza classe.

I seminativi, che coprono ettari 97.15.80, rappresentano la parte più estesa dell'azienda, di media fertilità, utilizzati prevalentemente con colture cerealicole per cui si dispone delle relative quote comunitarie.

Gli oliveti, distinti in due appezzamenti di circa 2.30.00 ettari ciascuno, impiantati negli anni sessanta sono costituiti da olivi, che presentano un buon vigore e un ottimo sviluppo vegetativo.

Il vigneto, come chiaramente riportato nella dichiarazione del Servizio Ripartimentale dell'Agricoltura del Settore di Iglesias, interessa ettari 6.32.00. Certamente, del fondo rustico, costituisce la parte economicamente più interessante, considerando anche il valore delle relative quote assegnate. Impianto da tre anni, con un sesto d'impianto di mt 2.00 tra le file e mt 1.20 sulla fila, presenta un sistema di allevamento impostato per il cordone speronato. Nel complesso, ha una buona vigoria e un medio sviluppo vegetativo.

Siamo nell'areale di coltivazione del "Carignano del Sulcis", DOC ovviamente, ed infatti tutti vitigni presenti sono da ascrivere a questa varietà. Anche se irrigua non è presente l'impianto d'irrigazione

Valore di mercato attuale e più probabile

Il valore di mercato, nel caso specifico e considerando le caratteristiche della zona, dell'estensione del fondo, delle sue qualità di coltura è determinabile con l'identificazione di un valore posseduto da fondi simili e riconducibili a quello in oggetto o anche a terreni simili per caratteristiche e qualità.

Tenuto conto che il territorio ha una radicata e consolidata vocazione agricola, il sottoscritto ha ritenuto equo applicare diversi valori di mercato. La stima viene fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie), per le quattro qualità di coltura presenti e utilizzando come unità di misura l'ettaro.

Da indagini effettuate nella zona sui prezzi pagati di recente per terreni simili a quelli in oggetto è stato possibile ricavare un valore medio di mercato, che appare adeguato di:

- Euro 15.000 per i pascoli;
- Euro 19.000 per i seminativi;
- Euro 25.000 per gli oliveti;
- Euro 44.000 per i vigneti.

Italo Felice
Pertanto possiamo determinare i seguenti valori complessivi:

Coltura	Superficie ha	Valore €/ha	Valore totale €
pascolo	9.32.30	15.000,00	139.845,00
seminativi	97.15.80	19.000,00	1.846.002,00
oliveto	4.60.00	25.000,00	115.000,00
vigneto	6.32.00	44.000,00	278.080,00
VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO			2.378.927,00

Somma che, arrotondata a **€ 2.379.000,00 (Euro duemilionitrecentosettantanovemila)** il sottoscritto assume quale espressione estimativa del più probabile valore venale attuale dell'azienda agricola in esame.

SASSARI, 27 SETTEMBRE 2007

Il PERITO ESTIMATORE
(Dott. Agr. Italo FELICE)

Italo Felice



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
SASSARI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SASSARI

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Cron. n. 22(07)

Addì, 27 settembre 2007, nanti il sottoscritto Cancelliere e dal medesimo identificato nelle forme di legge, è presente per asseverare con giuramento l'unità perizia, il signor FELICE ITALO nato a Sassari il 15 marzo 1966 e residente a Tissi alla Via Angioi, 112.

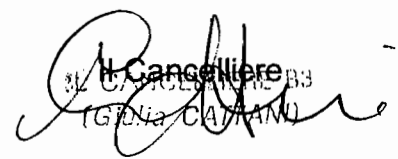
Previa ammonizione di legge, il perito presta giuramento ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ"

Letto, confermato, sottoscritto

Il perito




Il Cancelliere

GIULIA CATTANU

ALLEGATO 2

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DOTT. AGRONOMO MARCO ANTONIO

PIRAS (ANNO 2012)



STUDIO TECNICO AGRONOMICO

Dott. Agr. Piras Marco Antonio

Consulenza e progettazione in campo ambientale, agronomico e forestale

COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU

(PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS)

RELAZIONE PERITALE

Il committente

Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis

Il Professionista

Dott. Agr. Piras Marco Antonio



STUDIO TECNICO AGRONOMICO DOTT. AGR. PIRAS MARCO ANTONIO

Corso Berlinguer 26 - 09010 Tratalias (CA)

Tel. 0781/688395 Fax 0781/435301 Cell. 347/9455814 e-mail: marcoantonio.p@tiscali.it

Partita .IVA 02450110925 Codice Fiscale PRSMCN70A23L337X

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Marco Antonio Piras, Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al numero 368, è stato nominato quale Consulente Tecnico di parte per conto del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis per l'aggiornamento della relazione tecnico-peritale del 24/09/2007 redatta dal Dott. Agr. Italo Felice alla luce dei valori medi di mercato attuali; stima inerente l'azienda Agricola "San Giovanni" di proprietà del Consorzio di Bonifica del basso Sulcis con esclusione della superficie vitata.

Il sottoscritto, onde adempiere all'incarico conferitogli, presa visione della relazione sopracitata, seguito da un sopralluogo delle superfici interessate al fine verificare lo stato dei luoghi e la corrispondenza con la stessa, risponde come in appresso:

I beni dell'Azienda sono siti in agro del Comune di San Giovanni Suergiu, ubicati lungo la Strada Statale n 195 tra i km 94 e 96; riuniti in un unico corpo di forma regolare dell'estensione di circa 117 ha, suddiviso in due grandi appezzamenti, situati lungo Strada Provinciale Portoscuso-Tratalias.

Una buona viabilità interna consente comodi spostamenti all'interno dell'azienda e gran parte della superficie è interessata dalla rete irrigua consortile ad aspersione; solamente una frazione dell'azienda, ricadente nel foglio 35 in località "Munari" non è irrigua si conferma la tesi del collega che potrebbe diventarlo con modestissimi investimenti strutturali.

La giacitura è pianeggiante, con un'altitudine compresa tra i 5 e gli 11 metri s.l.m. i terreni di natura silicea, sciolti, profondi e con poco calcare, presentano un buon grado di fertilità.

Da un'analisi della visura catastale alcune particelle non sono intestate al Consorzio, ma di fatto risultano possedute ininterrottamente da oltre quarant'anni, per cui sono state inserite nel complesso della superficie aziendale e sono anch'esse oggetto di valutazione. I fabbricati con le relative aree circostanti non verranno inclusi nella presente e quindi non saranno oggetto della stima.

La superficie aziendale è iscritta al catasto alla partita 1451, intestata al Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis, costituita da diversi mappali come riportato in apposita tabella allegata, riassunta nelle classi di coltura così come segue:

COLTURA	SUPERFICIE CATASTALE (ha)
pascolo	9,3230
seminativo	97,1580
oliveto	4,6000

Dal sopralluogo eseguito si confermano che le caratteristiche generali delle superfici aziendali che corrispondono a quanto riportato nella relazione peritale del Dott. Felice.

Considerata la crisi che questi ultimi anni ha investito l'intero territorio, compreso il comparto agricolo, i valori (*valori certamente attendibili all'epoca della stima*) ad ettaro utilizzati dal collega nel procedimento di stima saranno ridotti di del 10%

La percentuale di riduzione avviene sulla base dell'esperienza personale e da un'analisi dei valori medi di mercato scaturiti da compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente.

Si riporta in seguito il più probabile valore del fondo:

COLTURA	SUPERFICIE CATASTALE (ha)	Valore €/ha	Valore Totale €
pascolo	9,3230	€ 13 500,00	€ 125 860,50
seminativo	97,1580	€ 17 100,00	€ 1 661 401,80
oliveto	4,6000	€ 39 600,00	€ 182 160,00
VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO			€ 1 969 422,30

Il valore di mercato complessivo dell'immobile, apportando un piccolo arrotondamento, ammonta a € 1.969.000,00 (*Euro unmilionenovecentosessantanovemila*)

Con la presente il sottoscritto ha risposto al quesito tecnico estimativo propostogli con la massima obbiettività.

Tratalias 12 aprile 2012



Il professionista
Dott. Agr. Marco Antonio Piras

SUPERFICIE AZIENDALE

FOGLIO	MAPP.	SUP. CAT.	SUP. IN POSSESSO	COLTURA
34	54	0,0840	0,0840	pascolo
35	115AB	1,3130	1,3130	pascolo
35	546AB	1,7180	1,7180	pascolo
35	566	0,1650	0,1650	pascolo
37	187	0,0380	0,0380	pascolo
37	194	0,4350	0,4350	pascolo
37	609	0,0100	0,0100	pascolo
37	611AB	3,2830	3,2830	pascolo
37	615	0,4550	0,4550	pascolo
39	1558	1,8220	1,8220	pascolo
superficie totale a pascolo			9,3230	
FOGLIO	MAPP.	SUP. CAT.	SUP. IN POSSESSO	COLTURA
34	28	10,0245	10,0245	seminativo
34	466	20,1485	20,1485	seminativo
34	467	0,0190	0,0190	seminativo
34	46	6,6090	6,6090	seminativo
34	48	3,9620	3,9620	seminativo
34	51	0,0560	0,0560	seminativo
35	115AA	1,9000	1,9000	seminativo
35	116	2,5140	2,5140	seminativo
35	537	0,2020	0,2020	seminativo
35	542	2,6725	2,6725	seminativo
35	546AA	2,0000	2,0000	seminativo
35	565	2,4030	2,4030	seminativo
37	81	0,3730	0,3730	seminativo
37	104	5,6510	5,6510	seminativo
37	107AA	3,2807	3,2807	seminativo
37	107AB	2,9683	0,3393	seminativo
37	109AA	6,7169	6,7169	seminativo
37	109AB	2,2726	0,0226	seminativo
37	115-5	0,1195	0,1195	seminativo
37	122	7,3850	6,4850	seminativo
37	123AA	1,5480	1,5480	seminativo
37	126	1,1785	1,1785	seminativo
37	139	0,3040	0,3040	seminativo
37	141	1,7000	1,7000	seminativo
37	199	0,0560	0,0560	seminativo
37	205	0,0160	0,0160	seminativo
37	206	0,0030	0,0030	seminativo
37	279	0,0030	0,0030	seminativo
37	293	0,7535	0,7535	seminativo
37	446	0,0360	0,0360	seminativo
37	461	0,0160	0,0160	seminativo
37	465	0,0700	0,0700	seminativo
37	467	0,1350	0,1350	seminativo
37	488	0,1360	0,1360	seminativo

37	522	0,8435	0,8435	seminativo
37	528	0,0110	0,0110	seminativo
37	534	0,1350	0,1350	seminativo
37	541	0,3460	0,3460	seminativo
37	599	0,4210	0,4210	seminativo
37	600	0,0450	0,0450	seminativo
37	601	3,3670	3,3670	seminativo
37	606	0,3040	0,3040	seminativo
37	608	2,2340	2,2340	seminativo
37	611AA	2,9000	2,9000	seminativo
37	668	0,0015	0,0015	seminativo
37	697	1,1005	0,4115	seminativo
37	700AA	0,2545	0,2545	seminativo
37	700AB	0,8655	0,1135	seminativo
37	925	1,9451	0,8451	seminativo
37	926	0,0490	0,0490	seminativo
37	930	0,2441	0,2441	seminativo
37	1072	2,3682	2,3682	seminativo
37	1081	2,0106	0,8106	seminativo
totale seminativi			97,1580	
FOGLIO	MAPP.	SUP. CAT.	SUP. IN POSSESSO	COLTURA
37	122	7,3850	0,9000	oliveto
37	123AB	1,4000	1,4000	oliveto
37	925	1,9451	1,1000	oliveto
37	1081	2,0106	1,2000	oliveto
totale oliveto			4,6000	
SUPERFICIE TOTALE AZIENDALE			111,0810	



Marco Antonio Piras