



**RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA  
ALL'AZIENDA AGRICOLA SITA IN VILLANOVAFRANCA**

La Dottoressa [REDACTED], nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante pro-tempore dell'A.I.A.S. Sardegna con sede in Cagliari – viale Poetto 312 - ha chiesto ai sottoscritti, ing. Maurizio Martini ed ing. Giovan Battista Giattino, di

redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dell'Azienda Agraria di proprietà dell'A.I.A.S Sardegna sita parte in comune di Villanovafranca e parte in comune di Las Plassas.

In particolare, in data 10 gennaio 2020 è stato sottoscritto lettera di incarico professionale che disciplina costi e tempi della presente consulenza.

Tutto ciò premesso si espongono, con la presente relazione di stima, i risultati conseguiti.

#### **Breve Descrizione del Bene**

L'Azienda in oggetto ricade in zona agricola dei due Comuni sopra citati, in località Su Molinu, a nord di Villanovafranca e poco a sud di Las Plassas. E' costituita da un fabbricato di tipo colonico e da colture di agrumeto, vigneto ed oliveto, oltre ad una parte a pascolo, per una superficie catastale complessiva di mq.89.425. E' pervenuta all'A.I.A.S. Sardegna con atto di "Cessione Immobili per Vitalizio" – Rep. 38038 del 23.10.1990 del notaio G.Fadda di Cagliari.

Gli immobili risultano censiti al catasto terreni con i seguenti identificativi:

Comune di Villanovafranca

Loc. Su Molinu

Fig. 1 Part. 6 di ha 2.21.55

Part. 7 di ha 0.04.00 Fabbricato Rurale

Part. 8 di ha 1.02.90

Part. 20 di ha 1.23.60

Part. 21 di ha 0.93.65

Part. 53 di ha 1.52.00



Comune di Las Plassas

Loc. Su Molinu

Fg. 10 Part. 91 di ha 1.96.45

Per Villanovafranca le volture non sono state ancora eseguite e la situazione delle intestazioni catastali risulta la seguente:



Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
T	Proprieta' per 108/120	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	20		SEMINATIVO	3	1 ha 23 are 60 ca
T	Proprieta' per 1000/1000	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	21		SEMINATIVO	4	96 are 35 ca
T	Proprieta' per 1000/1000	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	53		SEMINATIVO	3	1 ha 52 are
T	Proprieta' per 1000/1000	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	6		SEMINATIVO	3	2 ha 21 are 55 ca
T	Proprieta' per 1000/1000	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	7		FABB RURALE		4 are
T	Proprieta' per 1000/1000	VILLANOVAFRANCA (CA)	1	6		SEMINATIVO	3	1 ha 2 are 90 ca

Il fabbricato, la cui costruzione ha avuto inizio agli inizi degli anni '60, è stato oggetto di ristrutturazioni successive sulla base delle seguenti concessioni:

Concessione Edilizia n° 155/87 del 18.11.1987;

Concessione Edilizia n°57 del 2.7.1992.

Le superfici coperte sono le seguenti:

Piano terra      mq.154,00      corpo principale

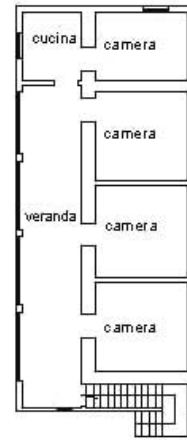
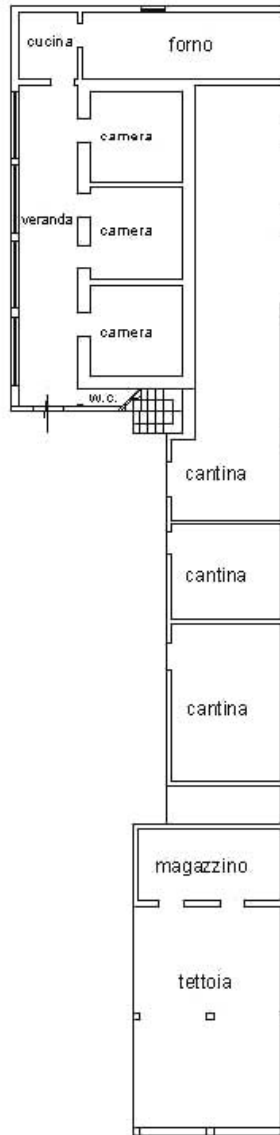
mq.246,00 corpo accessorio

Piano primo mq.134,00 corpo principale

Il fabbricato è costituito da un corpo principale a due piani e da un corpo accessorio a piano terra adibito a magazzino-cantina.

# PIANO TERRA

H=3,00 mt



# PIANO PRIMO

H=3,00 mt



Al piano terra il corpo principale è composto da tre stanze allineate, di cui una con camino, pavimentate in ceramica, che si affacciano su una veranda chiusa con vetrata in ferro e pavimenti in marmittoni. Una piccola cucina, anch'essa rivolta all'estremità d'angolo della veranda, dà accesso ad un magazzino di cui una parte ricoperta in eternit. Sotto le scale esterne che portano al piano di sopra è stato ricavato un piccolo bagno dotato di vaso e lavabo. La consistenza del piano terra è completata da quattro locali, destinati a cantina e magazzino, tutti con copertura in eternit accessibili dall'antistante cortile in battuto di cemento, e da una tettoia.

Due rampe di scale, con gradini in marmo e corrimano in ferro, conducono alla veranda chiusa del piano superiore sulla quale si affacciano quattro stanze ed il bagno, piastrellato sino ad h 1,65 mt con pavimenti in ceramica e dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca. Le porte dei vari ambienti sono in legno tamburate, gli intonaci di tipo civile lisciati e tinteggiati a tempera, i pavimenti in ceramica.



Il terreno restante è destinato alle varie colture sulla base delle superfici e della

mappatura appresso indicate:

Vigneto            ha 3.07.70

Oliveto            ha 1.54.90

Agrumeto          ha 3.56.30

Pascolo            ha 0.71.25



Il vigneto , di tipo a spalliera con pali in cemento e potatura a cordone speronato, ha una produzione complessiva di circa 60 qli tra uva da vino (cannonau, barbera,

nuragus, nasco e vermentino) e uva da tavola (uva italia, regina, cardinale e alphonso lavallee)

### **Metodologia estimativa adottata**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore dell'Azienda in una libera contrattazione di compravendita per cui l'aspetto economico da considerare è quello del valore di mercato che può essere ottenuto sia con un metodo diretto che con metodo indiretto.

La stima diretta, di tipo sintetico comparativa, nel caso specifico appare l'unica possibile, anche se richiede la conoscenza di una scala di valori di beni simili in cui inserire gli immobili da valutare.

Il mercato a cui fare riferimento, pertanto, rimane quello dei terreni agricoli, con particolare riguardo alle qualità di coltura che sono state rilevate in sede di sopralluogo.

Le ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, al fine di accertare eventuali compravendite di terreni simili a quelli da valutare avvenute in epoca recente, non hanno fornito, purtroppo, i risultati sperati.

Sono state interpellate, allo scopo, alcune Agenzie Immobiliari che operano nel settore le quali hanno evidenziato come non esista, allo stato attuale, nella zona interessata una significativa attività di compravendita; solo qualche sporadica

contrattazione con valori che, per le colture interessate, possono mediamente considerarsi pari a:

Vigneto	da €/ha 13.000 a €/ha 14.000
Oliveto	da €/ha 15.000 a €/ha 20.000
Agrumeto	da €/ha 40.000 a €/ha 45.000
Pascolo	da €/ha 3.500 a €/ha 4.000

Assumeremo, per ogni singola coltura, il suo valore medio.

Per quanto riguarda la casa colonica si ritiene congruo utilizzare i seguenti valori unitari:

Corpo principale	€/mq. 250,00
Corpo accessorio	€/mq. 120,00

### **Conteggi estimali**

Sulla base dei valori unitari sopra riportati si ottiene:

- Vigneto	mq.30.770 x €/mq.1,35	€ 41.539
- Oliveto	mq.15.490 x €/mq.1,75	€ 27.107
- Agrumeto	mq.35.630 x €/mq.4,25	€ 151.427
- Pascolo	mq. 7.125 x €/mq.3,75	€ 26.719

- Casa colonica corpo principale

Mq.(154+134) x €/mq.250 € 72.000

- Casa colonica corpo accessorio

Mq.246 x €/mq.120 € 29.520

**Valore Azienda € 348.312**

**Ed in cifra tonda pari a € 348.200.**

## **ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

### **Vita utile degli immobili**

Per individuare la vita utile del complesso immobiliare, ossia stimare il periodo in cui potrà essere utilizzato ed essere idoneo a produrre utili, sarà necessario scomporlo nei suoi singoli componenti in quanto alcuni di essi hanno una vita economica diversa.

Per quanto riguarda la struttura edilizia, l'oliveto e l'agrumeto si può assegnare ad essi una vita economica di circa 60 anni.

La vita utile del vigneto è stimabile, invece, in circa 40 anni.

**Assumendo come data di riferimento iniziale quella dell'Atto di Cessione per Vitalizio del 1990 si desume per il vigneto una vita utile di anni 10 , mentre per il resto dell'Azienda l'ulteriore vita utile può essere fissata in anni 30.**

Riepilogando

Vigneto € 41.500 vita utile anni 10

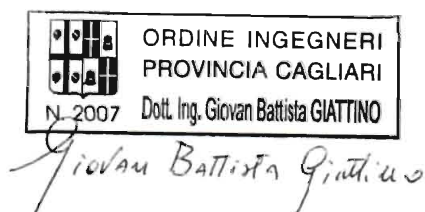
Resto dell'Azienda € 306.700 vita utile anni 30

### CONCLUSIONI

**Alla luce di quanto esposto i consulenti determinano pertanto il valore dell'Azienda in € 348.200,00 (Euro trecentoquarantottomiladuecento/00)**

Ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Ing. Giovan Battista Giattino



Ing. Maurizio Martini

