

Studio Tecnico
Dr. Agr. Francesco Sanna
Via Lamarmora n. 114 - NUORO
TEL. 347-0565955
mail: sanna.colomo@gmail.com - pec: francesco.sanna@epap.conafpec.it

COMUNE DI ORANI

STIMA DEL VALORE MACCHIATICO DEL SUGHERO ESTRAIBILE DALLA SUGHERETA DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI ORANI UBICATA NELLE LOCALITA':
SA SERRA - M. NIEDDU - LITTOS - SU PADRU

Tavola

RELAZIONE TECNICA

Scala

Febbraio 2021

Aggiornamenti:

COMUNE DI ORANI
il Sindaco - Antonio Fadda

IL TECNICO
Dr. Agr. Francesco Sanna

INDICE

Titolo	Pag.
Premessa	2
Metodologia di stima	2
La proprietà	3
Accertamenti tecnici	3
Il lotto Sa Serra Suergiu (Sa Serra)	8
Il lotto Su Pradu	10
Il lotto Littos	11
Il lotto Monte Nieddu	12
Procedimento di stima	12
Sa Serra - mq plancia di sughero gentile	15
Sa Serra - mq plancia di sugherone	16
Sa Serra - mq plancia di sugherone da incremento (Rialzo)	17
Littos - mq plancia di sughero gentile e sugherone da incremento	18
Su Pradu - mq plancia di sughero gentile e sugherone da incremento	19
Monte Nieddu - mq plancia di sughero gentile	20
Quadro generale - quantità di sughero estraibile, in q.li	22
Il valore di macchiatico	23
Prezzo di macchiatico del sughero gentile (q.le)	25
Prezzo di macchiatico del sugherone (q.le)	26
Valore di stima a base d'asta	27
Conclusioni	27

1. Premessa

La presente relazione riguarda la stima del sughero gentile di 11 anni ricavabile dall'estrazione delle piante in produzione e del sugherone estraibile dalle piante da demaschiare presenti nel territorio comunale di Orani, nelle località denominate "Sa Serra Suergiu", "Littos – Monte Gonare", "Su Pradu" e "Monte Nieddu".

A tal proposito, l'Amministrazione comunale di Orani, proprietaria delle sughere, con Determinazione n. 147 del 16.02.2021, ha conferito incarico al sottoscritto Dott. Agr. Francesco Sanna, residente in Nuoro in P.zza del Rosario n. 1, con studio professionale in Nuoro in Via Lamarmora n. 114.

I lotti individuati, complessivamente, misurano ettari 1.217.

Le superfici in cui avverrà l'estrazione del sughero sono, dal punto di vista produttivo, di tipo estensivo, in esse, infatti, il bosco si alterna al pascolo e al prato pascolo che è in godimento agli allevatori di Orani.

La quantità di sughero stimata costituisce la base d'asta per la vendita in piedi, pertanto le operazioni di estrazione, trasporto e carico saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Formalizzato l'incarico, con convenzione sottoscritta dalle parti, sono stati individuati, dapprima, con l'ausilio del personale del Corpo di Polizia Municipale, i confini delle sugherete comunali, quindi, con l'uso della cartografia e mediante accertamenti sopralluogo, sono stati effettuati i rilievi dei dati dendrometrici necessari per la formulazione del giudizio di stima.

La presente relazione è corredata dai seguenti elaborati :

- Carta corografica generale e dei singoli lotti
- Planimetria catastale dei lotti
- Analisi dei prezzi
- Verbale di tassazione
- Verbale di stima
- Capitolato d'oneri

2. Metodologia di stima

Per la stima del valore di macchiatico, da porre come valore base per la vendita ad asta pubblica, si è preliminarmente determinata, mediante la conta diretta ed il cavallettamento totale delle piante idonee

all'estrazione, la quantità e la qualità del sughero estraibile; previa indagine di mercato sono stati stimati i prezzi correnti all'imposto ed i costi di trasformazione, quindi si è calcolato il prezzo dei macchiatici unitari e, conseguentemente, quello globale.

Le risultanze di cui alla presente relazione sono state riepilogate nel relativo verbale di stima e corredate dall'analisi dei prezzi, inoltre è stato steso apposito capitolato d'oneri, con le norme per la vendita e il disciplinare di estrazione.

3. La proprietà

La sughereta in esame è di proprietà del Comune di Orani, la cui Amministrazione si identifica come segue :

Denominazione	Amministrazione Comunale di Orani
Sede	Orani (Nu) – 08026, P.zza Italia, 1
Rappresentante legale	Sindaco pro tempore, Dott. Antonio Fadda
PI /CF	00178270914 / 80005130911
Recapito telefonico	0784/74.868
Località	Sa Serra Suergiu - Su Pradu – Littos/M. Gonare - Monte Nieddu

4. Accertamenti tecnici

Identificazione geografica

Sono stati condotti mediante sopralluogo sui fondi comunali, con l'ausilio della cartografia d'uso : corografia IGM 1 : 25.000, CTR 1 : 10.000, aerofotogrammetria, planimetrie catastali 1 : 10.000 e 1 : 4000.

La proprietà del Comune di Orani si sviluppa su quattro lotti ben distinti e facilmente identificabili :

- “Sa Serra” (“Sa Serra Suergiu”), nella parte settentrionale dell'agro comunale, al confine col territorio di Benetutti;
- “Su Pradu”, a NE di Orani;
- “Littos – Monte Gonare”, a SE di Orani;
- “Monte Nieddu”, a ovest di Orani, in direzione di Ottana.

Le regioni agrarie, geograficamente, nella Carta d'Italia I.G.M. 1 : 25.000, si individuano come segue :

N.	Lotti	Identificazione geografica IGM 1 : 25.000
1	Sa Serra (Sa Serra Suergiu)	FG. N. 499 SEZ. I – NUORO OVEST;
2	Su Pradu	IGM FG. N. 499 SEZ. II – ORANI
3	Littos (M. Gonare)	IGM FG. N. 499 SEZ. II - ORANI
4	Monte Nieddu	IGM FG. N. 499 SEZ. III - OTTANA

Identificazione catastale

Catastralmente i quattro corpi si identificano come segue :

Comune	Località	FG	Mapp.	Superficie (Ha)						Qualità Catastale
				Catastale			in possesso			
Orani	Sa Serra Suergiu	1	1	0	01	78	0	01	78	Pascolo arborato
		1	2	0	35	21	0	35	21	Pascolo arborato
		1	5	164	30	83	164	30	83	Sughereto
		1	6	0	00	58	0	00	58	Ente Urbano
		1	7	0	00	93	0	00	93	Ente Urbano
		1	8	0	00	93	0	00	93	Ente Urbano
		1	9	0	00	58	0	00	58	Ente Urbano
		1	10	150	90	00	150	90	00	Pascolo arborato
		1	11	0	00	93	0	00	93	Ente Urbano
Totale corpo Sa Serra				315	61	77	315	61	77	

Comune	Località	FG	Mapp.	Superficie (Ha)						Qualità Catastale
				Catastale			in possesso			
Orani	Littos (M. Gonare)	41	69	1	60	37	1	60	37	Pascolo
		41	70	2	50	45	2	50	45	Pascolo
		41	71	43	33	03	43	33	03	Pascolo
		41	75	1	58	87	1	58	87	Pascolo
		41	76	113	15	51	113	15	51	Pascolo
		41	80	3	57	00	3	57	00	Pascolo
		41	107	1	00	00	1	00	00	Pascolo
		41	114	0	15	48	0	15	48	Pascolo
		41	115	96	64	17	96	64	17	Pascolo
Totale corpo Littos				263	54	88	263	54	88	

Comune	Località	FG	Mapp.	Superficie (Ha)						Qualità Catastale
				Catastale			in possesso			
Orani	Monte Nieddu	20	5	13	44	64	13	44	64	Pascolo
		20	14	0	08	29	0	08	29	Pascolo
		20	15	0	25	77	0	25	77	Pascolo
		20	16	5	61	16	5	61	16	Pascolo
		20	17	0	08	25	0	08	25	Pascolo
		20	85	0	36	80	0	36	80	Pascolo
		20	86	1	07	20	1	07	20	Pascolo
		20	87	2	16	35	2	16	35	Pascolo
		20	88	0	07	07	0	07	07	Pascolo
		20	89	0	62	40	0	62	40	Pascolo
		20	90	0	26	86	0	26	86	Pascolo
		20	91	0	06	60	0	06	60	Pascolo
		20	93	0	02	50	0	02	50	Pascolo
		20	94	0	03	30	0	03	30	Pascolo
		20	95	0	34	68	0	34	68	Pascolo
		20	96	36	43	94	36	43	94	Pascolo
		20	97	0	46	96	0	46	96	Pascolo
		20	98	0	78	90	0	78	90	Pascolo
		20	133	81	52	71	81	52	71	Pascolo
Totale corpo Monte Nieddu				143	74	38	143	74	38	

Comune	Località	FG	Mapp.	Superficie (Ha)						Qualità Catastale
				Catastale			in possesso			
Orani	Su Pradu	8	13	55	89	56	55	89	56	Pascolo
		8	14	6	10	42	6	10	42	Pascolo
		8	15	75	72	55	75	72	55	Pascolo
		8	22	9	52	74	9	52	74	Pascolo
		8	23	1	21	52	1	21	52	Pascolo
		8	33	98	07	01	98	07	01	Pascolo
		12	1	2	15	72	2	15	72	Pascolo
		12	7	43	71	20	43	71	20	Pascolo
		12	8	0	98	84	0	98	84	Pascolo
		12	14	13	40	78	13	40	78	Pascolo
		12	21	100	89	16	100	89	16	Pascolo
		12	22	10	62	14	10	62	14	Pascolo
		12	89	56	49	24	56	49	24	Pascolo
		12	91	20	08	34	20	08	34	Pascolo
Totale corpo Su Pradu				494	89	22	494	89	22	

Elementi climatici

Le caratteristiche climatiche dei comprensori in esame, pur nella variabilità delle condizioni microclimatiche, sono riconducibili ad un clima di tipo mediterraneo, bistagionale, con precipitazioni concentrate nella stagione fredda e con periodo di aridità corrispondente alla stagione estiva. La distribuzione pluviometrica è del tipo I.A.P.E.

Analiticamente, considerando le principali variabili climatiche, si evidenzia :

Temperature : i valori di T condizionano, limitatamente, i processi vegetativi nei minimi invernali (gennaio e febbraio) e, soprattutto, nei massimi estivi (giugno – settembre). I mesi estivi si configurano come i più critici perché i valori minimi di piovosità si accompagnano ai valori massimi dei coefficienti evapotraspirativi.

Piovosità : l'andamento pluviometrico denota il fenomeno dell'infedeltà pluviometrica, un breve periodo di aridità invernale, conosciuto come "secche di Gennaio", un regime a massimo raddoppiato, del tipo I.A.P.E, con valori medi annui di precipitazione pari a mm 710.

Sulla base delle analisi precedentemente esposte, il clima del comprensorio in esame può essere definito temperato – caldo, bi stagionale, cioè con un periodo caldo – arido ed uno freddo – umido, che si alternano nel corso dell'anno intervallati da due stagioni a carattere intermedio.

I valori di temperatura e di piovosità relativi al comprensorio di Orani sono i seguenti :

Temperature medie, medie massime e medie minime della stazione di Orani													
	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	Anno
Max	9.80	10.8	13.8	16.9	21.7	27.7	31.5	31	26.9	20.4	15.0	10.9	19.7
Min	3.40	3.80	5.10	7.20	10.3	14.4	17.4	17.7	15.5	11.3	7.90	4.70	9.90
Med	6.6	7.3	9.5	12.0	16.0	21.0	24.5	24.3	21.2	15.8	11.4	7.80	14.8

Temperatura media dell'aria e del suolo della stazione di Orani								
Riferimenti cartografici			Temperatura aria		Temperatura suolo			
Quota	Latitudine	Longitudine	Anno	Estiva	Anno	Estiva	Invernale	
350	40°55'	2°57	14.80	29.50	14.40	29.20	9.80	

Indice climatico e caratteristiche climatiche della stazione di Orani					
Indice climatico			Caratteristiche climatiche		
Ia	Iu	Ig	Regime	Tipo climatico	
44.80	36.60	-8.10	Termico	Clw''	B' 2d' *
* secondo la classificazione climatica di Thornthwaite					

Precipitazioni medie, mensili e annuali, della stazione di Orani												
G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	Anno
86	74	78	65	50	19	7	9	37	73	97	115	710

Precipitazioni medie stagionali e frequenza della stazione di Orani				
Inverno	Primavera	Estate	Autunno	Giorni piovosi
275	193	35	207	74

Precipitazione, evaporazione, regime di umidità della stazione di Orani				
Quota	Latitudine	Longitudine	ETP	Regime
528	40°55'	2°57'	670	Xerico

Il bilancio idrologico della stazione di Orani, desunto dal diagramma di Walther e Lieth, indica che i mesi aridi, caratterizzati da deficit idrico, secondo la caratterizzazione mediterranea, vanno da Maggio a Settembre.

Sulla base delle analisi precedentemente esposte, il clima del comprensorio in esame può essere definito temperato – freddo, bistagionale, cioè con un periodo caldo – arido ed uno freddo – umido, che si alternano nel corso dell'anno intervallati da due stagioni a carattere intermedio.

La classificazione bioclimatica di Embeger colloca il comprensorio compreso tra un limite superiore, corrispondente alla fascia del mediterraneo umido, orizzonte superiore, ed in limite inferiore, relativo alla fascia costiera, della fascia del mediterraneo sub - umido.

Anche la classificazione del Pavari colloca il comprensorio in esame nella fascia del Lauretum, sottozona media.

Correlando le serie climax della vegetazione e gli elementi significativi del clima (T e P), si nota come, per il comprensorio in esame, si passi da un climax relativo all'orizzonte mesofilo di Q. ilex verso l'orizzonte mesofilo delle foreste miste. Il clima è ottimale per lo sviluppo delle colture arboree e della sughera.

Geologia

I terreni traggono origine da rocce granitiche del Pliocene.

Nel complesso presentano forma ondulata o sub pianeggiante, con struttura franco – sabbiosa e poliedrica – sub angolare, sufficiente permeabilità, bassa erodibilità.

Si tratta di terreni sufficientemente permeabili, sui quali le acque superficiali asportano i prodotti della decomposizione dei feldspati, lasciando sul posto i granuli di quarzo. Per questo motivo sono terreni con elevata frazione sabbiosa, scarsa presenza di materiale argilloso : essendosi la roccia madre disgregata in una regione con precipitazioni non rilevanti, i terreni si presentano sufficientemente profondi ma ricchi di scheletro.

L'origine marcatamente granitica dei suoli, costituisce il substrati più idoneo per lo sviluppo della sughera.

Caratteri vegetazionali

Le condizioni climatiche, che incidono anche sull'evoluzione del substrato pedogenetico, sono del tutto favorevoli allo sviluppo della quercia, soprattutto della quercia da sughero.

Il soprassuolo può essere ascritto, dal punto di vista fitoclimatico, alla zona del lauretum, 2° tipo, con siccità estiva, sottozona media e sulla base dello schema di correlazione fra le serie climax della vegetazione e gli elementi più significativi del clima, al gruppo delle foreste mesofile di *Q. ilex*.

L'orizzonte mesofilo si caratterizza per lo sviluppo della sughera, con penetrazione più o meno isolata di aree a roverella che si alternano a macchie e pascoli terofitici. Vale a dire che le originarie fasi climax, caratterizzate da clima bi stagionale, inverno moderatamente freddo e sub umido, estate arida, del tutto favorevoli allo sviluppo della sughera come ecosistema di origine, hanno subito una regressione a causa di forti intervento antropici. Talchè la composizione floristica del soprassuolo alterna foreste di sughera pura o quasi, sughera con roverella, foreste di roverella e pascoli.

Il carico di bestiame ovino per unità di superficie è di metà pecora adulta nei tratti più poveri, di 3 pecore per ettaro nelle aree a pascolo polifita e a prato pascolo.

I boschi di sughera sono situati, in generale, in zone di buona accessibilità per le operazioni di estrazione, grazie alle pendenze limitate, alla orografia sufficientemente regolare, alla presenza diffusa di viabilità interna.

Il lotto di "Sa Serra Suergiu"

Il lotto di "Sa Serra Suergiu" è il più vasto, dal punto di vista forestale, dei quattro interessati dalla presente stima. Misura 315.61.77 ettari.

È stato interessato da incendio nel 1998 per una superficie di 124 ha. Sulla stessa superficie, negli anni 2000 e 2004, sono stati effettuati tagli di successione, rispettivamente per 20.000 e 429 sughere. Il ricaccio delle ceppaie, derivate dal taglio, ha originato una rapida, ma disordinata ricrescita del bosco, per cui sarebbero necessari interventi di diradamento e ricostituzione boschiva, per assicurare una importante produttività delle sughere nel futuro.

Al lotto si accede dalla provinciale Nuoro- Benetutti, all'altezza del km 10, mediante carrareccia asfaltata, che conduce nella località "Sa Janna Bassa", in prossimità del confine del lotto comunale. All'interno si sviluppano alcune piste asfaltate (strada Janna Bassa, strada Castoreddu, strada Sa Serra) che consentono il passaggio agevole, anche nella stagione più inclemente, dei mezzi su tutto il lotto.

Il lotto di "Sa Serra" si individua, geograficamente, al F. 194 Orientamento III S.E. di "Serra Orotelli".

Di forma sufficientemente regolare, assimilabile ad un rettangolo irregolare, si sviluppa lungo la prevalente direttrice Nord-Sud, ed è ubicato nella parte più settentrionale dell'agro del Comune di Orani.

I confini sono di tutta evidenza in relazione ad una totale perimetrazione mediante chiudende in muri a secco in discrete condizioni, sempre evidente ed identificabile, è la fascia parafuoco lungo la quale si sviluppa per una larghezza di m 20,.

I confini, come da allegata cartografia, sono:

- Nord: agro di Benetutti (SS)- limite di Provincia-
- Ovest: agro di Oniferi (Nu)- limite di Comune.
- Est e Sud : confini con proprietà private sempre nell'agro del Comune di Orani, a poca distanza dall'agro del Comune di Nuoro e Oniferi rispettivamente.

Il confine settentrionale muove, da ovest verso est, da "Sa Contra e S'Eliche", quota m 651 s.l.m, al trigonometrico di "Nodu Astoreddu", dopo aver disegnato il compluvio lungo il quale scorre il "Rio su Mercante"; il confine orientale muove da "Nodu Astoreddu" (682) e scende ad angolo retto e andamento rettilineo, sino a P.ta Ostume e "Sa Gurguntera" (605); il confine occidentale muove da " Sa Contra e S' Elighe" a " Su Nodu" e Lavrettu (658); ed infine il confine a sud, ad andamento orizzontale, lungo la direttrice individuata da "Su Nodu" e " Lavrettu" sino a "Sa Gurguntera".

L'accorpamento territoriale, comunque, ben si evince dall'allegata planimetria (1:10.000) e dalle carte corografiche 1 : 25.000.

La morfologia del territorio denota andamento sufficientemente uniforme ed omogeneo, pur nella ovvia differenziazione relativa ad un'ampia estensione. La planimetria a curve di livello indica, complessivamente, una duplice giacitura e una duplice esposizione: i tratti in destra della comunale "Sa Janna Bassa", pressoché pianeggianti, che progressivamente degradano, con esposizione prevalente a nord sino al "Rio Mercante"; i tratti in sinistra, con prevalente esposizione a sud-ovest, con pendenze dolci.

La diversa esposizione si pone come fattore discriminante nello sviluppo della vegetazione boschiva: nei tratti esposti a nord e a maggiori quote si sviluppa la roverella, talora frammista a pochi esemplari di sughera, nei tratti ovest e sud-ovest, ben esposti e riparati, e in quelli a più bassa quota, si concentra la sughera, in purezza o con rari esemplari di roverella.

Questo lotto è inserito nell'ambito del comprensorio di "Sa Serra di Orotelli" che, da est verso ovest, va da "Sa Serra di Nuoro e Benetutti", passando per quella di Oniferi e Orani, per spingersi sino al Goceano (comprensorio di Bono) e al Marghine (Silanus): comprensorio che per caratteristiche geologiche, pedologiche e climatiche, è da considerarsi a spiccata vocazione sughericola.

Lo sviluppo della sughera è favorito da un substrato caratterizzato da un suolo di origini granitica. Si tratta di terreni sufficientemente profondi sui quali le acque superficiali asportano i prodotti della decomposizione dei feldspati, lasciando in posto i granuli di quarzo.

Per questo motivo questi terreni presentano un'elevata frazione sabbiosa (sabbia grossa), scarsa proporzione di materiale argilliforme, sono ricchi di scheletro e, sovente, pietrosi. Hanno reazione sub-acida per scarso contenuto di calce, che è presente sottoforma di silicati e non carbonati. Deficienti in fosforo (P_2O_5), sono ricchi in potassio.

D'altra parte, anche le condizioni climatiche, che già incidono sull'evoluzione del substrato pedogenetico, sono del tutto favorevoli allo sviluppo della sughera. Il soprassuolo del territorio può essere ascritto, sulla base della classificazione fitoclimatica del Pavari, alla zona del lauretum, 2° tipo (con siccità estiva), sottozona media e sulla base dello schema di correlazione fra alcune serie climax della vegetazione della Sardegna e alcuni elementi significativi della stazione termopluviometriche, al gruppo delle foreste mesofite di *Q. ilex*. L'orizzonte mesofilo si configura caratterizzato da boschi di *Quercus suber*, con penetrazione più o meno isolata di aree a *Q. pubescens*, che si alternano a macchie e pascoli terofitici. Vale a dire che, le originarie fasi climax, caratterizzate da clima bistagionale, inverno moderatamente freddo, subumido, estate arida, distribuzione pluviometrica I.A.P.E, del tutto favorevoli allo sviluppo della sughera come ecosistema di origine, hanno subito una regressione, talvolta evidente, a causa di forti interventi antropici a mezzo pascolamento con prevalenza di specie ovine e bovine. Talché la composizione floristica del soprassuolo alterna foreste di sughera pura o quasi, sughera con roverella, foreste di roverella e pascoli degradati per lo sviluppo di piante arbustive, soprattutto fillirea e cisto.

Il lotto di "Su Pradu"

Al lotto si accede, a Nord, dalla Trasversale Sarda mediante carrareccia all'altezza del km 54; a sud, dall'abitato di Orani, mediante carrareccia all'altezza del km 54, ovvero, mediante la vicinale "Sa Monza" sino al Nuraghe Sorighes, o mediante la strada "Lasasai", sino alle cave del talco, che immette direttamente nel lotto in esame.

Il lotto di "Su Padru" ha una forma irregolare, come la sua orografia, caratterizzata da un alternarsi di valli e colline, con pendenze talora accentuate ed esposizione prevalente a nord.

L'altitudine varia da 620 a 430 s.l.m.

I confini, anche in questo caso, sono di tutta evidenza e, caratteristicamente, costellati, conferendo al sito valenza altamente archeologica, dalla presenza di nuraghi: Nuraghe "Oraschile" a Nord, in regione "Nurdule"; Nuraghe "Soreghes" e "Corda" a ovest; Nuraghe "Urbana" a est e infine, Nuraghe "Naravile" al confine sud, verso l'abitato di Orani

Si tratta, dal punto di visto geologico, di terreni anch'essi granitici a vocazione sughericola ma, come detto, normalmente utilizzati a pascolo.

La distribuzione non è omogenea e le circa 350 piante presenti sono concentrate in poche aree del lotto, determinando una densità sughericola rada.

La copertura sughericola, su una superficie piuttosto ampia, è rada, dislocata in piccole aree. Si tratta di esemplari di media dimensione, vestigia di una flora arborea, un tempo folta e rigogliosa ed attualmente relegata alle aree più marginali.

Si individua, geograficamente, al F. 207 orientamento IV N.E. di Orotelli nella carta 1:25.000.

Il lotto di "Littos"

Si tratta di un lotto ben accessibile, posto a sud - est di Orani (ad est di Sarule) si raggiunge percorrendo la strada che congiunge al Santuario di N.S. di Gonare il cui punto estremo (M 1.088 s.l.m.) ricade all'interno del territorio in esame; ovvero, dall'abitato di Sarule mediante la strada consorziale "Fumadu".

Geograficamente, nella carta 1:25.000 si identifica al F. 207 Orient. IV S.E. di Sarule.

I confini del lotto si identificano a Nord con la vicinale "Menta Urtere", ad Ovest con il Santuario di Gonare, a Nord Est con il "Rio Sa Vide" e ad Est con l'agro del Comune di Mamoiada.

Di origine granitica (o scisti pregranitici), presenta orografia irregolare, con pendenze pronunciate lungo le pendici di M. Gonare, per degradare, dolcemente fino verso il confine di Mamoida, dopo aver disegnato i compluvi del Rio "Donnedda" e "Sa Lide".

L'intera zona si presenta ricoperta da vegetazione rigogliosa, costituita, nelle forme superiori, da Leccio in purezza o frammisto a esemplari di sughera e alcuni tratti di roverella.

Le zone interessate dalla presenza di sughero sono limitate, rispetto all'ampia superficie del lotto (Ha 353). I circa 800 soggetti presenti determinano una densità, ad eccezione di due aree sufficientemente omogenee, rada, con presenza di piante sparse su tutto il territorio.

Il primo nucleo si trova nella parte occidentale del lotto, appena entrati nel territorio comunale; l'altro nucleo si trova più ad est, verso il confine con Sarule.

In generale, considerando anche gli esemplari isolati, si tratta di soggetti di media-grossa dimensione con una buona qualità di sughero.

Il lotto di "Monte Nieddu"

Questo lotto si presenta degradato a causa di forti interventi antropici. Si tratta, nel complesso, di superfici pascolative, degradate da incendi ed elevati carichi di bestiame, a tutto vantaggio della vegetazione infestante, in particolare arbustiva.

Situato a circa 10 km dall'abitato di Orani, ad ovest rispetto al paese, si raggiunge percorrendo la ss 131 bis per Ottana e da questa proseguendo per Orotelli, per deviare sulla vicinale che conduce verso il Tirso.

Ha un'altitudine media di 289 s.l.m., una morfologia regolare, si presenta pianeggiante.

Anche questo corpo presenta terreni di origine granitica, tessitura prevalentemente sabbiosa, notevole rocciosità affiorante.

La sughera è maggiormente concentrata in prossimità della strada vicinale sopraccitata.

Si tratta, comunque, di circa 100 piante, di dimensioni medie.

Vi sono poi altre piante sparse in tutto il lotto, per un numero complessivo di circa 140 soggetti.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Dovendo determinare il valore di macchiatico da porre come valore base per la vendita ad asta pubblica e considerando l'estrema variabilità morfologica e vegetazionale riscontrata nei 4 lotti comunali, si è proceduto secondo le seguenti fasi :

- A) stima dei mq di plancia di sughero gentile;
- B) stima dei mq di plancia di sugherone estraibile da piante da demaschiare e da incremento di decortica ("rialzo");
- C) determinazione del peso dei mq di plancia;
- D) stima delle qualità del sughero;
- E) stima della quantità di sughero gentile e sugherone, in quintali;
- F) stima del prezzo di mercato unitario, previa determinazione dei prezzi unitari all'imposto, al netto dei costi di estrazione;
- G) stima del valore di macchiatico (base d'asta).

A) Stima dei mq di plancia di SUGHERO GENTILE

La stima del sughero gentile è stata eseguita mediante la conta ed il cavallettamento totale delle sughere presenti nei lotti comunali, rilevando, secondo le prescrizioni forestali, sia le piante in produzione, sia quelle da demaschiare. Per le prime, le piante in produzione, è stato rilevato, anche, l'incremento di decortica, sino all'altezza prevista dalle norme di polizia forestale.

Per le aree di "Monte Nieddu" e di "Su Pradu", nelle quali la presenza della sughera è rada, si è proceduto direttamente al rilievo dendrometrico.

Per le aree di "Littos" e "Sa Serra", nelle quali la sugherata assume la dimensione di bosco, sono state individuate delle sottozone, attraverso l'individuazione di confini fisiografici che hanno facilitato le operazioni di rilevazione dei parametri dendrometrici.

All'interno di questi compendi sono state organizzate tre squadre (due a "Sa Serra", una a "Littos", "Monte Nieddu" e "Su Pradu"), squadre che hanno rilevato su tutte le piante già in produzione, il diametro e la circonferenza a metà altezza di decortica e l'altezza di decortica; inoltre, a campione, in ogni sottozona, sono stati successivamente rilevati, per le diverse classi diametriche, gli spessori del sughero.

Nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 20 della L.R. 4/94 del 09/02/1994, sono state prese in considerazione, le piante di sughera già demaschiate, con prodotto sugheroso avente un'età di almeno 10 (dieci) anni e una circonferenza, a m. 1,30 da terra, superiore a cm 60, mentre per l'altezza di decortica, generalmente, ci si è riferiti all'altezza delle corone delle precedenti estrazioni e, in tutti i casi, a coefficiente non superiore a 2,5 - 3 volte la circonferenza rilevata.

Per ciascuna pianta, sono stati eseguiti i seguenti rilievi :

- misurazione della circonferenza soprascorza a m. 1,30 da terra ("altezza a petto d'uomo");
- misurazione dell'altezza di decortica.

B) Stima dei mq di plancia di SUGHERONE

Per le piante da demaschiare, sono stati eseguiti i seguenti rilievi :

- misurazione della circonferenza soprascorza a m. 1.30 da terra, accertato un minimo di 60 cm;
- misurazione dell'altezza di demaschiatura. In questo caso ci si è attenuti ad altezze di decortica non superiori ad 1,30 metro di altezza;
- misurazione dell'altezza di demaschiatura ("rialzo") delle piante in produzione, per la stima dell'incremento di decortica (non si è andati oltre quanto prescritto).

C) Determinazione del peso dei mq di plancia (Kg/mq);

Per la valutazione del peso (e della qualità del sughero) è stato utilizzato il sistema della scelta casuale, prelevando 18 campioni di saggio nei diversi rilievi effettuati nei 4 lotti comunali e verificando il peso per unità di superficie dopo trenta giorni dal prelievo.

Gli spessori del materiale sugheroso risultano alquanto variabili e oscillano tra 4,2 e 5,8 cm.

L'età del sughero gentile estraibile, valutata in base alle analisi dei campioni prelevati, e considerando la precedente estrazione, **è di 11 anni (l'ultima estrazione è del 2010).**

Il peso medio ottenuto per unità di superficie di plancia è stato di 9,5 Kg/mq per il sughero gentile, di 7,6 Kg/mq per il sugherone.

D) Stima delle qualità del sughero

Per quanto attiene la qualità commerciale del sughero gentile, si riscontra la diffusa presenza di sughero ascrivibile alle classe II e alla classe III.

Si rileva, inoltre, anche la presenza di sughero scarsamente omogeneo e poco compatto, talora pietroso e con rilevanti screpolature, da ascrivere alla categoria macina.

E) Stima della quantità di sughero gentile e sugherone, in quintali;

La quantità complessiva di sughero e sugherone è stata ottenuta dalla sommatoria della superficie di plancia, rilevata nelle diverse zone, moltiplicata per i rispettivi pesi unitari (Kg/mq) che si assumono, come detto, pari a Kg. 9,5 e Kg. 7,6 rispettivamente.

Le risultanze quantitative dei rilievi vengono di seguito riportate, analiticamente, per ogni singolo lotto e quindi riassunti nelle seguenti tabelle :

LOTTO "SA SERRA SUERGIU" – MQ PLANCIA SUGHERO GENTILE

N piante	C130	Hu	mq plancia
239	60	50	71,70
239	60	80	114,72
398	60	140	334,32
318	64	140	284,93
80	67	90	48,24
80	67	100	53,60
80	67	130	69,68
477	69	140	460,78
80	70	100	56,00
159	70	130	144,69
80	72	80	46,08
478	79	90	339,86
478	79	130	490,91
239	83	130	257,88
318	83	100	263,94
398	85	130	439,79
159	85	80	108,12
80	85	100	68,00
636	88	140	783,55
80	90	100	72,00
795	90	140	1001,70
159	93	80	118,30
80	93	100	74,40
398	94	130	486,36
80	95	130	98,80
80	96	100	76,80
159	96	130	198,43
636	98	130	810,26
477	101	140	674,48
159	101	100	160,59
80	102	115	93,84
80	105	80	67,20
80	105	90	75,60
398	106	140	590,63
159	106	100	168,54
636	108	130	892,94
716	110	130	1023,88
80	110	90	79,20
318	112	130	463,01
10.666	Da Riportare		11.663,75

N piante	C130	Hu	mq plancia	
10.666	Riporto		11.663,75	
318	115	130	475,41	
80	115	100	92,00	
80	115	90	82,80	
636	120	130	992,16	
80	120	90	86,40	
80	124	90	89,28	
557	130	130	941,33	
80	130	70	72,80	
80	132	95	100,32	
80	132	130	137,28	
159	132	130	272,84	
239	135	130	419,45	
398	140	130	724,36	
159	146	130	301,78	
239	148	130	459,84	
396	152	130	782,50	
159	155	130	320,39	
80	160	130	166,40	
318	168	130	694,51	
557	170	130	1230,97	
80	174	130	180,96	
159	180	130	372,06	
80	182	130	189,28	
398	201	130	1039,97	
80	210	130	218,40	
80	220	130	228,80	
80	300	300	720,00	
16.398	Sommano		23.056,03	23.056,00

LOTTO "SA SERRA SUERGIU" – MQ PLANCIA SUGHERONE

N piante	C130	Hu	mq plancia
110	60	130	85.80
479	62	130	386,07
258	64	130	214,65
295	66	130	253,11
442	70	130	402.22
515	75	130	502.13
184	85	130	203,32
147	105	130	200,66
2.430			2.247,96
			2.248,00

LOTTO "SA SERRA SUERGIU" – MQ PLANCIA SUGHERONE DA INCREMENTO (Rialzo)

N piante	C130	H incremento (m.)	mq plancia
239	60	0.25	35.85
239	60	0.25	35.85
398	60	0.25	59.70
318	64	0.25	50.88
80	67	0.25	13.40
80	67	0.25	13.40
80	67	0.25	13.40
477	69	0.25	82.28
80	70	0.25	14
159	70	0.25	27.82
80	72	0.25	14.40
478	79	0.25	94.41
478	79	0.25	94.41
239	83	0.25	49.59
318	83	0.25	65.99
398	85	0.25	84.58
159	85	0.25	33.79
80	85	0.25	17
636	88	0.25	139,9
80	90	0.25	18
795	90	0.25	178,8
159	93	0.30	44.36
80	93	0.30	22.32
398	94	0.30	112.3
80	95	0.30	22.80
80	96	0.30	23,04
159	96	0.30	45.79
636	98	0.30	186.98
477	101	0.30	144.53
159	101	0.30	48.18
80	102	0.30	24.48
80	105	0.30	25.20
80	105	0.30	25.20
398	106	0.30	126.56
159	106	0.30	50.56
636	108	0.30	206.06
716	110	0.30	236.28
80	110	0.30	26.40
318	112	0.30	106.85
10.666	Da Riportare		2.615,34

N piante	C130	H incremento (m.)	mq plancia
10.666	Riporto		2.615,34
318	115	0.30	109.71
80	115	0.30	27.60
80	115	0.30	27.60
636	120	0.30	228.96
80	120	0.30	28.80
80	124	0.30	29.76
557	130	0.30	217.23
80	130	0.30	31.20
80	132	0.30	31-68
80	132	0.30	31.68
159	132	0.30	62.94
239	135	0.30	94.64
398	140	0.30	167.16
159	146	0.30	69.64
239	148	0.30	106.12
396	152	0.30	180.58
159	155	0.30	73.94
80	160	0.30	38.40
318	168	0.30	160.27
557	170	0.30	284.07
80	174	0.30	41.76
159	180	0.30	85.86
80	182	0.30	43.68
398	201	0.30	239.99
80	210	0.30	50.40
80	220	0.30	52.80
80	300	0.30	72
16.398	Sommano		5.202,95

arr. 5.203,00

**LOTTO "LITTOS – MONTE GONARE" –
MQ DI PLANCIA SUGHERO GENTILE E SUGHERONE DA INCREMENTO ("RIALZO")**

Sughero gentile				Incremento di plancia	
N piante	C130	Hu	mq plancia	H	mq
26	80	130	27.04	0,25	5,20
26	94	140	34,22	0.25	6.11
26	94	130	31.77	0.25	6.11
28	108	140	42.34	0.25	7.56
28	108	130	39.31	0.25	7.56
28	119	130	43.32	0.30	8.33
29	124	140	50.34	0.30	8.99
29	124	130	46,75	0.30	8.99
24	135	130	42.12	0.30	9.72
25	142	140	49.70	0.30	10.65
25	142	130	46.15	0.30	10.65
21	158	130	43.13	0.30	9.95
21	162	130	44.23	0.30	10.21
28	164	130	59.70	0.30	13.78
25	172	140	60.20	0.30	12.90
25	172	130	55.90	0.30	12.90
29	175	130	56.88	0.30	15.23
25	177	130	57.53	0.30	13.28
27	185	130	64.94	0.30	14.99
27	185	150	74.93	0.30	14.99
21	190	145	57.86	0.30	11.97
33	194	150	96.03	0.30	19.21
27	195	130	68.45	0.30	15.80
29	197	140	79.98	0.30	17.14
27	201	130	70.55	0.30	16.28
17	208	150	53.04	0.30	10.61
17	208	140	58.24	0.30	10.61
17	208	130	37.86	0.30	10.61
30	219	130	85.41	0.30	19.71
33	235	130	100.82	0.30	23.27
19	246	130	60,76	0.30	6.64
792			1.638		369.95
				Arr.	370,00

LOTTO "SU PRADU"

MQ DI PLANCIA SUGHERO GENTILE E SUGHERONE DA INCREMENTO ("RIALZO")

Sughero gentile				Incremento di plancia	
N piante	C130	Hu	mq plancia	H	mq
14	70	130	12,74	-	-
17	72	140	17.14	-	-
7	72	130	6.55	-	-
10	75	75	5.63	-	-
17	75	100	12.75	-	-
12	85	130	13.26	0.25	2.55
10	90	150	13.50	0.25	2.25
15	90	130	17.55	0.25	3.38
13	98	130	16.56	0.30	3.82
16	98	140	21.95	0.30	4.70
13	100	130	16.90	0.30	3.90
13	102	140	18.56	0.30	3.98
9	102	130	11.93	0.30	2.75
10	105	130	13.65	0.30	3.15
8	114	140	12.77	0.30	2.74
14	114	130	20.75	0.30	4.79
17	114	130	25.19	0.30	5.81
14	120	130	21.84	0.30	5.04
18	125	130	29.25	0.30	6.75
11	125	125	17.19	0.30	4.13
14	130	130	23.66	0.30	5.46
12	135	120	19.44	0.30	4.86
11	142	130	20.31	0.30	4.69
11	142	140	21.87	0.30	4.69
15	150	130	29.25	0.30	6.75
9	160	130	18.72	0.30	4.32
10	170	130	22.10	0.30	5.10
17	180	130	39.78	0.30	9.18
15	215	130	41.92	0.30	9.68
372			562,71		114.47
					114,00

LOTTO "MONTE NIEDDU" – MQ DI PLANCIA SUGHERO GENTILE

N piante	C130	Hu	mq plancia
6	90	130	7.02
10	92	130	11.96
12	95	130	14,82
3	100	120	3.60
7	100	130	9.10
4	102	130	5.30
4	105	130	5.46
5	105	150	7.88
5	108	130	7.02
4	110	140	6.16
6	110	130	8.58
5	114	130	7.41
6	118	130	9.20
4	120	130	6,24
5	130	130	8.45
2	132	120	3.17
7	132	130	12.01
4	150	130	7.80
4	160	130	8.32
5	165	130	10.73
4	175	130	9.10
5	180	140	12.60
2	180	130	4.68
8	194	130	20.18
6	194	130	15.13
4	210	130	10.92
4	216	130	11.23
	141		244,07
			244,00

SA SERRA - Quantità di sughero estraibile

Tipo	N. piante	Plancia (mq)	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)	
Sughero gentile	16.398	23.056	9,5	-	2.190
Sugherone	2.430	2.248	7.6	171	566
Sugherone, incremento di decortica		5.203	7.6	396	
Totale	18.828	-	-		2.756
Media (per Ha di superficie)	59,77				8,75

LITTOS – MONTE GONARE - Quantità di sughero estraibile

Tipo	N. piante	Plancia (mq)	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)
Sughero gentile	792	1.638	9,5	155
Sugherone	0	0	0	0
Sugherone, incremento di decortica		198	7.6	28
Totale	792			183

SU PRADU - Quantità di sughero estraibile

Tipo	N. piante	Plancia (mq)	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)
Sughero gentile	372	563	9,5	53
Sugherone	-	-	-	-
Sugherone, incremento di decortica		114,47	7.6	8.70
Totale				61,70

MONTE NIEDDU - Quantità di sughero estraibile

Tipo	N. piante	Plancia (mq)	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)
Sughero gentile	141	244	9,5	23
Sugherone	-	-	-	-
Sugherone, incremento di decortica	-	-	-	-
Totale				23

QUADRO GENERALE

QUANTITA' DI SUGHERO E SUGHERONE (IN Q.LI) ESTRAIBILE DAI LOTTI COMUNALI

LOTTI	SUGHERO GENTILE				SUGHERONE					
	N. PIANTE	MQ PLANCIA	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)	N. PIANTE	MQ PLANCIA (demaschiatura)	MQ PLANCIA (Incremento decortica)	MQ PLANCIA totale	Peso (kg/mq)	Quantità (q.li)
Sa Serra	16.398	23.056	9,5	2.190	2.430	2.248	5.203	7.451	7.6	566
Littos – M.Gonare	792	1.638	9,5	155	-	-	370	370	7.6	28
Su Pradu	372	563	9,5	53	-	-	114	11	7,6	8.70
Monte Nieddu	141	244	9,5	23	-	-	-	-	-	-
Totale	17.703,00	25.501	9.5	2.421	2.430	2.248	5.687	7.935	7.6	603

6. Il Valore di Macchiatico

Rappresenta il più probabile prezzo di trasformazione del sughero in pianta e si ottiene quale differenza fra il prezzo del materiale sugheroso considerato estratto e reso all'imposto (attivo di bilancio) ed i costi che un imprenditore ordinario che opera nel settore deve sostenere per l'estrazione, la raccolta, il carico, la selezione, i noleggi, le assicurazioni, gli interessi, i contributi, la direzione, la sorveglianza, etc.

Si fa riferimento ad un imprenditore "parziale" che esegue le suddette operazioni in bosco. Infatti, è questa la figura economica che risulta ordinariamente presente nel mercato delle aste pubbliche e private della provincia di Nuoro.

In considerazione della qualità omogenea complessiva del prodotto ricavabile e della buona accessibilità delle aree di intervento, il prezzo all'imposto su strada camionabile, per quintale di sughero gentile, valutando i prezzi riscontrabili sul mercato, riferibili al sughero in piedi, è pari a euro 155,00 (centocinquantacinque) : **€/qle 155.00.**

Facendo le stesse considerazioni per il sughero grezzo, il prezzo all'imposto su strada camionabile, per quintale, si assume pari a **€ 53,00 (€/qle 53,00).**

Per quanto riguarda i costi di trasformazione (decortica, demaschiatura, selezione, raccolta, sino all'imposto su strada camionabile), si è fatto riferimento ai salari corrisposti ad operai del settore forestale a tempo determinato, specializzati e comuni, ed ai costi ordinari dei noli praticati nella zona :

Categoria	Retribuzione giornaliera (€/gg)
Operaio classificatore e selezionatore	119,20
Operaio scorzatore	119,20
Operaio comune	97,76
Nolo trattore gommata con rimorchio compreso conducente (9/10 viaggi per gg)	€/gg 240,00

Considerando la situazione territoriale, le condizioni di accesso, la distribuzione della rete viaria del territorio in esame e la distribuzione spaziale delle piante, possono ritenersi attendibili le seguenti rese medie giornaliere del personale addetto alle varie fasi delle operazioni da svolgere :

- a) Operaio specializzato scorzatore:** q.li 4/giorno di sughero estratto, esecuzioni delle “stradelle”, regolarizzazione di “corone” e “pedali”;
- b) Operaio comune raccoglitore:** q.li 13.50/giorno di sughero prelevato a piè di pianta e trasportato direttamente al sito di imposto o ai bordi delle piste di esbosco (si considerano un raccoglitore al servizio di una copia di scorzini);
- c) Operaio comune per carico e sistemazione su carrello-trattore:** q.li 65/giorno di sughero già raccolto ai bordi delle piste di esbosco (occorrono n°2 operai comuni per carico su carrello, compreso il conducente);
- d) Nolo di trattore gommato con carrello ribaltabile:** q.li 130/giorno di sughero trasportati e scaricati all'imposto. Effettua in media 8-9 viaggi al giorno di q.li 16-17 cadauno;
- e) Operaio specializzato classificatore selezionatore:** q.li 90/giorno con l'ausilio di un operaio comuni per l'accatastamento;
- f) Operaio comune per la formazione delle cataste:** q.li 65/giorno per prelievo plance stratificazione di tante cataste quante sono le qualità cernite;
- g) Assicurazione e contributi** vari per il personale: sono stati computati nel salario giornaliero considerato lordo, ed ammontano al 8% di questi;
- h) Spese di direzione,** sorveglianza e amministrazione: sono stati computati in ragione del 5% degli oneri di lavorazione, comprendono nel tutto le spese contrattuali, di consegna, controlli e collaudo, ma escludono gli oneri di martellata e di stima che andranno a costituire voce assestante, ma che sono da considerare come componente fissa del valore d'asta;
- i) Interessi e quota di rischio dei capitali** investiti. Sono stati valutati nella misura del 10% di tutte le precedenti anticipazioni e per un periodo di 6 mesi, considerato il tempo che può intercorrere dall'inizio dell'utilizzazione al momento in cui gli assortimenti mercantili saranno venduti sul mercato e tenuto conto dell'instabilità delle condizioni di mercato e della necessità di ricorrere ad un'assicurazione contro furti e/o incendi del sughero estratto ed accatastato.

L'analisi dei prezzi risulta la seguente :

A) PREZZO DI MACCHIATICO PER Q.LE DI SUGHERO GENTILE

ATTIVITA'	
Prezzo mercantile all'imposto su strada camionabile (€/qle)	€ 155.00
Totale attività	€ 155,00

PASSIVITA'				
N.	Operazione	Retribuzione €/gg	Quantità Qli/gg	Costo Q.le
1	Estrazione, operaio scorzatore	119.50	4.00	29.88
2	Raccolta e concentramento ai bordi della pista di esbosco, operaio comune	97,76	13,50	7.24
3	Carico, scarico, sistemazione su carrello, op. comune	97,76	65,00	1.50
4	Classificazione e selezione, operaio 3 ° livello	119,50	90	1.33
5	Classificazione e selezione, operaio comune	97,76	90	1.09
6	Formazione delle cataste	97,76	65.00	1.50
7	Nolo trattore per concentramento all'imposto	240	130	1.85
8	Assicurazioni e contributi (8% delle voci 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 = € 42,54)			3.40
9	Amministrazione, direzione e sorveglianza : 5% delle voci (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 = € 47.79)			2.39
10	Interessi sul capitale di anticipazione, pari al 10% degli oneri precedenti (€ 50.18) per 6/12			2.51
	Totale passività			52.69
				53.00

RIEPILOGO	
ATTIVITA'	€ 155.00
PASSIVITA'	€ - 53,00
PREZZO DI MACCHIATICO sughero gentile (€/q.le)	€ 102,00

B) PREZZO DI MACCHIATICO PER Q.LE DI SUGHERONE

ATTIVITA'	
Prezzo mercantile all'imposto su strada camionabile (€/qle)	€ 53.00
Totale attività	€ 53,00

PASSIVITA'				
N.	Operazione	Retribuzione €/gg	Quantità Qli/gg	Costo Q.le
1	Estrazione, operaio scorzatore	119.50	4.00	29.88
2	Raccolta e concentramento ai bordi della pista di esbosco, operaio comune	97,76	13,50	7.24
3	Carico, scarico, sistemazione su carrello, op. comune	97,76	65,00	1.50
4	Classificazione e selezione, operaio 3 ° livello	119,50	90	1.33
5	Classificazione e selezione, operaio comune	97,76	90	1.09
6	Formazione delle cataste	97,76	65.00	1.50
7	Nolo trattore per concentramento all'imposto	240	130	1.85
8	Assicurazioni e contributi (8% delle voci 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 = € 42,54)			3.40
9	Amministrazione, direzione e sorveglianza : 5% delle voci (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 = € 47.79)			2.39
10	Interessi sul capitale di anticipazione, pari al 10% degli oneri precedenti (€ 50.18) per 6/12			2.51
	Totale passività			52.69
				53.00

RIEPILOGO	
ATTIVITA'	€ 53.00
PASSIVITA'	€ - 53,00
PREZZO DI MACCHIATICO sugherone (€/q.le)	€ 0,00

7. Valore di stima a base d'asta

Sulla base dei rilievi e delle analisi effettuate, relativi alla stima delle quantità estraibili ed al valore unitario per le due categorie commerciali, risulta che il valore di stima a base d'asta del sughero di anni 11 ritraibile dai lotti comunali di Orani per l'anno 2021 è pari a :

Categoria commerciale	Quantità (q.li)	Prezzo (€/q.le)	Valore (€)
Sughero gentile	2.421	102,00	246.942,00
Sugherone	603	0,00	0,00
Tot. valore di macchiatico			246.942,00
Oneri di stima (7% circa)			17.285,00
Valore a base d'asta			264.227,00

Il valore è da intendersi al netto di IVA.

8. Conclusioni

E' stato determinato il più probabile valore di macchiatico del sughero estraibile dalla sughereta di Orani, ubicata nelle località "Sa Serra Suergiu", "Su Padru", "Littos" e "Monte Nieddu".

Il sughero gentile da estrarre è di anni 11.

Per la stima della quantità del sughero è stato adottato il procedimento della conta diretta e del cavallettamento totale delle piante utilizzabili secondo l'art. 20 della L.R. 4/94 del 09/02/1994.

Sono stati prelevati, sulla base della scelta casuale, campioni di plancia per la determinazione dei pesi specifici e della qualità del sughero gentile e del sugherone.

Infine, è stata eseguita l'analisi dei prezzi per la stima dei costi di estrazione e trasporto del materiale sughericolo.

Le analisi hanno evidenziato che :

- Il n. di piante da utilizzare è pari a 20.133, di cui 17.703 aventi sughero gentile e 2.430 aventi sugherone;
- il quantitativo di sughero gentile è pari a q.li 2.421, quello di sugherone a q.li 603.

- c) i prezzi di mercato all'imposto, su strada camionabile, del sughero gentile e del sugherone, risultano pari, rispettivamente, ad €/q.le 102,00 e €/q.le 0,00, al netto dell'IVA;
- d) i costi di estrazione unitari ammontano ad € 53,00 (€/q.le 53.00);

Il valore di macchiatico, calcolato sulla base dei valori precedenti, risulta pari ad €. 246.942,00. Ad esso devono essere sommate le spese e gli onorari di stima, che ammontano a €. 17.285,00.

Il valore di mercato, da porre a base per l'asta, risulta pari, al netto dell'IVA, ad **€ 264.227,00**
(Euro duecentosessantaquattrocentoventisette/00.

Nuoro, febbraio 2021

Il Tecnico
Dott. Agr. Francesco Sanna



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Francesco Sanna', written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DOTTORI AGRARI' around the top inner edge, 'DOTT. SANN A' in the center, 'Francesco' below it, 'N° 61' below that, 'ALBO' below that, and 'NUORO' at the bottom with two stars on either side.