

# STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Ennio Lara Via Gorizia n.17, 09123 – Cagliari, Tel./Fax. 070.402754 ennio.lara@gmail.com – ennio.lara@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA  
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN  
TERRENO SITO NEL TERRITORIO COMUNALE DI BURCEI IN  
LOCALITÀ CRACCURARGIU DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL  
FOGLIO 34, PARTICELLE 7, 21, 23.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 2970 Dott. Ing. ENNIO LARA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Sommario

Sommario .....	2
Premessa .....	3
PARTE PRIMA.....	4
Incarico .....	4
Dati censuari relativi agli immobili.....	4
Identificazione degli immobili e Destinazione Urbanistica .....	5
Provenienza, conformazione e peculiarità dei terreni oggetto di stima .....	6
PARTE SECONDA.....	7
Destinazione Urbanistica del terreno.....	7
PARTE TERZA .....	10
Criterio di stima e valutazione .....	10
1. Conclusione .....	18



STUDIO TECNICO Dott. Ing. Ennio Lara Via Gorizia n.17, 09123 – Cagliari, Tel./Fax. 070.402754 cell. 347 1894316; ennio.lara@gmail.com – ennio.lara @ingpec.eu

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO NEL  
TERRITORIO COMUNALE DI BURCEI IN LOCALITÀ CRACCURARGIU distinto al  
Catasto Terreni al Foglio 34, particelle 7, 21, 23

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Ennio Lara, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2970 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con Studio Professionale in Cagliari nella Via Gorizia n. 17, in data 07/04/2021, a seguito della comunicazione inviata, relativa alla procedura esecutiva immobiliare, dei beni immobili, siti in territorio comunale di Burcei (CA) e con la quale veniva nominato perito estimatore del Fallimento della ██████████

Nelle date 08.05.2021 e 15.05.2021, lo stesso si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso, nonché quant'altro necessario per poter formulare il più attendibile giudizio di stima.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di una serie di terreni che il TRIBUNALE DI BRESCIA, relativamente al fallimento della ██████████ N. 190/09, ha inventariato tra i beni di proprietà e intestati alla suddetta società. Questi tre terreni, fanno parte di un unico appezzamento, e sono indicati al Foglio n. 34, Particelle 7, 21 e 23 aventi Qualità di PASCOLO

CESPUGLIATO e Classe 2, hanno rispettivamente superfici pari a: Ha 1.00.55, 22.19.35, 42.13.15, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Burcei (CA)



## PARTE PRIMA

### Incarico, identificazione dei terreni oggetto di stima, provenienza e peculiarità

#### Incarico

L'incarico di cui trattasi è stato conferito al sottoscritto dal Curatore Dott. Giorgio Motta, in concorso di proprietà con TRIBUNALE DI BRESCIA, relativamente al fallimento della ██████████ N. 190/09

#### Dati censuari relativi agli immobili

I dati catastali dei terreni di cui sopra e, interessati dalla presente stima, sono esposti nella tabella seguente:

Tabella dati Catastali (Riferimento visura per soggetto e planimetria catastale allegate.

N. B.: i dati riportati in tabella sono desunti dalla Visura Catastale effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari)

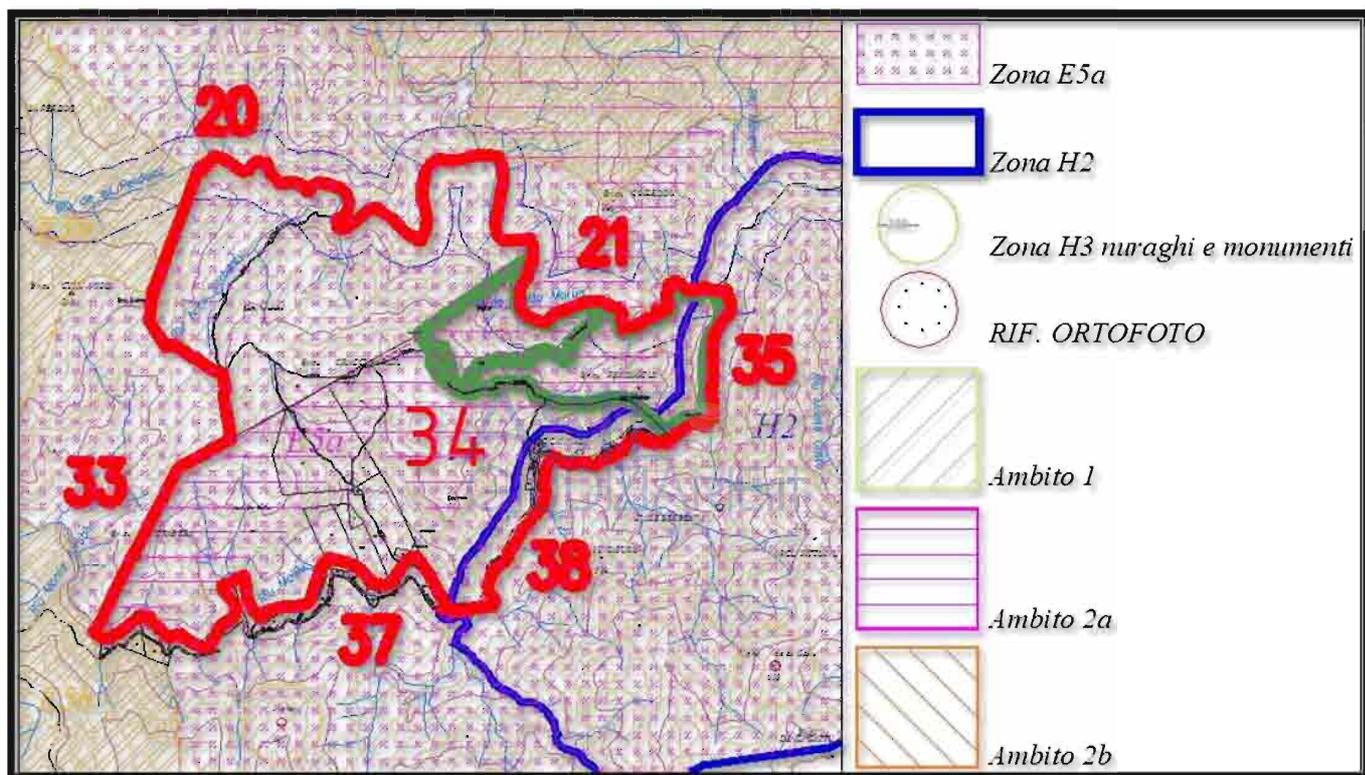
Immobili siti nel Comune di BURCEI(Codice B274) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Reddito		
	Foglio	Particella	Sub		ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	34	7		PASCOLO CESPUGLIATO	2	1	00	55	Euro 3,64 L. 7.039	Euro 2,08 L. 4.022
2	34	21		PASCOLO CESPUGLIATO	2	22	19	35	Euro 80,23 L. 155.355	Euro 45,85 L. 88.774
3	34	23		PASCOLO CESPUGLIATO	2	42	13	15	Euro 152,31 L. 294.921	Euro 87,04 L. 168.526



## Identificazione degli immobili e Destinazione Urbanistica

Dopo avere effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, ossia le tavolette in scala 1:25.000 e la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e la planimetria catastale wegis, è stato possibile affermare che l'intera area interessata dalle tre particelle ricade in area agricola, così come evidenziato nel PUC (vedi stralcio) e nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Burcei e di cui si allega copia



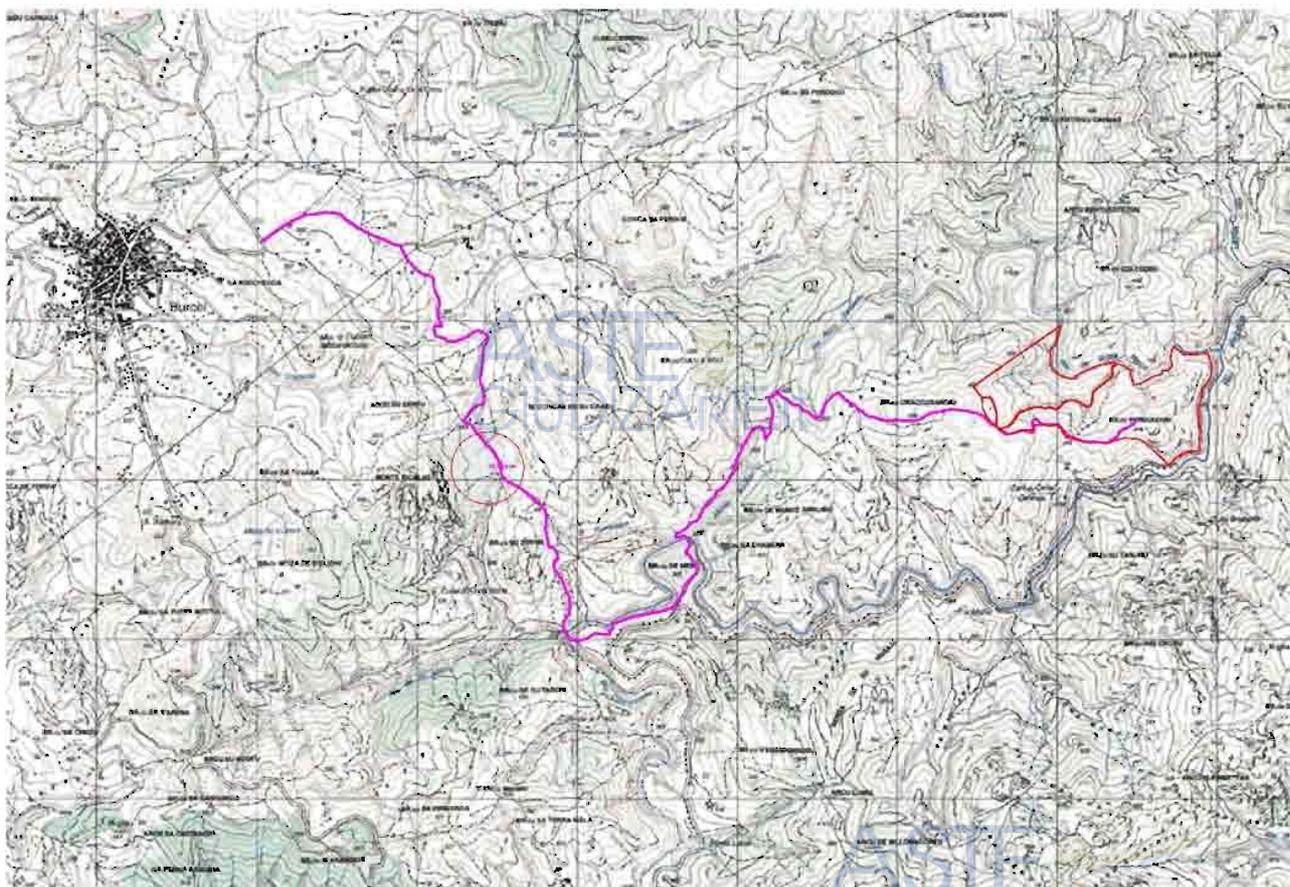
Stralcio PUC con indicato il Foglio Catastale 34 e le particelle 7, 21, 23 e i vari Ambiti paesaggistici

e dall'inserimento dell'elaborato precedente si evince che i terreni in esame ricadono in Zona E5A del PUC e nel Piano Paesaggistico Regionale nei seguenti Ambiti:

- Ambito 1; Ambito 2A; Zona H2.

## Provenienza, conformazione e peculiarità dei terreni oggetto di stima

I beni immobili oggetto di stima di cui al punto 1.2 sono pervenuti al TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA, a causa del fallimento della ██████████ N. 190/09 e che lo stesso ha inventariato tra i beni le tre suddette particelle ricadenti nel Foglio 34. Le stesse possono considerarsi di fatto, come un unico vasto appezzamento di ettari 65.33.05, ubicato a circa 6 chilometri dal centro abitato di Burcei verso la vecchia strada statale 125 "Orientale Sarda", in prossimità del Km. 37. (vedi inquadramento cartografico )



Cartografia IGM con indicato l'itinerario e i mappali interessati

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare e mpervia, infatti sono presenti dei forti pendii rocciosi nei quali risulta quasi impossibile muoversi. Dal

Centro abitato si può raggiungere il sito solo attraverso strade sterrate, fino alla parte confinante con le particelle 7 e 21, per poi addentrarsi e proseguire verso il mappale 23, solo ed esclusivamente con carrareccie, mulattiere e stretti sentieri che pertanto non consentono una buona fruizione delle aree in esame, anche a causa della fitta vegetazione presente. È stata accertata inoltre la totale assenza di fabbricati di qualsiasi genere, e l'intero comprensorio risulta sprovvisto, come già accennato, di una idonea viabilità che possa consentire lo sfruttamento del legnatico, presente in maniera considerevole nel sito. In definitiva la stima di cui trattasi interessa dei terreni completamente liberi da vincoli ma totalmente incolti, quindi utilizzabili quasi esclusivamente come previsto dalla loro qualità catastale, ossia "pascolo cespugliato" allo stato brado di ovicaprini.

## PARTE SECONDA



### Destinazione Urbanistica del terreno

Per come già riportato nella Tabella dei dati censuari di cui al punto precedente, il terreno oggetto di stima ricade totalmente in **Zona E Agricola**. (vedi norme attuazione del PUC art. 24, da pagina 28 in poi) Entro le zone agricole (zone E) del Comune di Burcei (come dalla tavola della zonizzazione del territorio comunale) sono consentite le attività agricole previste nel D.P.R.G. 228/94.



Và precisato che nei terreni oggetto di stima non esistono costruzioni abusive e pertanto si può dichiarare la **Conformità Urbanistica degli stessi**.



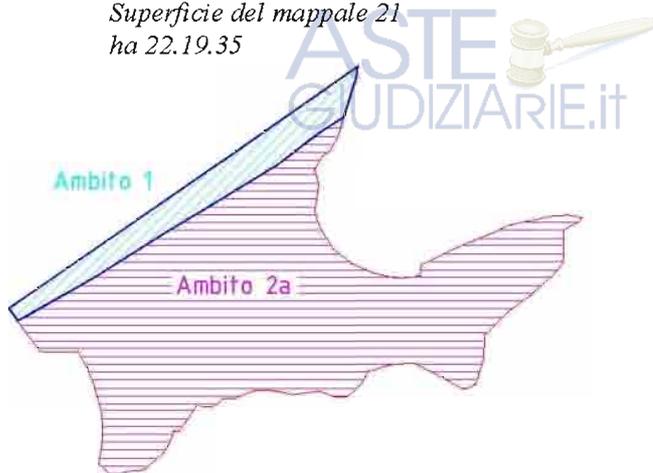
Mappale 7

Superficie del mappale 7 in Ambito 2A  
ha 1.055

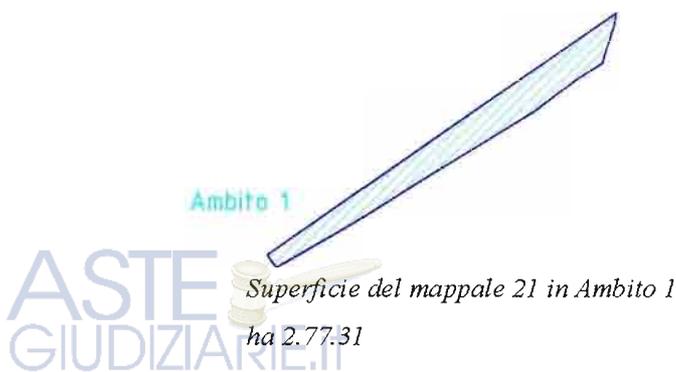
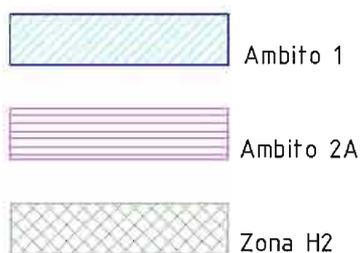


Mappale 21

Superficie del mappale 21  
ha 22.19.35



Superficie del mappale 21 in Ambito 2A  
ha 19.42.04



Superficie del mappale 21 in Ambito 1  
ha 2.77.31

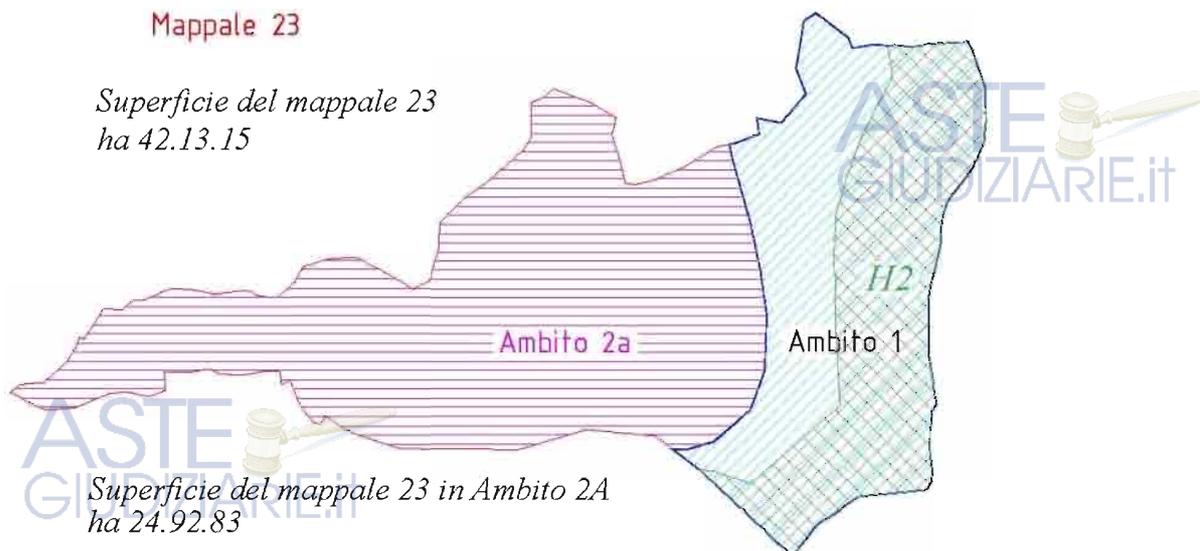
Suddivisione dei mappali 7 e 21 del Foglio 34 del Comune di Burcei



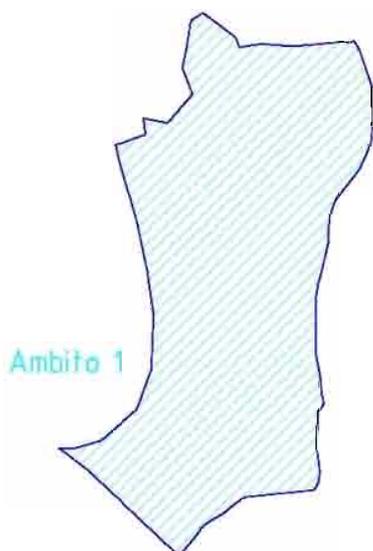
STUDIO TECNICO Dott. Ing. Ennio Lara Via Gorizia n.17, 09123 - Cagliari, Tel./Fax. 070.402754 cell. 347 1894316; ennio.lara@gmail.com - ennio.lara @ingpec.eu

### Mappale 23

Superficie del mappale 23  
ha 42.13.15



Superficie del mappale 23 in Ambito 2A  
ha 24.92.83



Superficie del mappale 23 in Ambito 1  
ha 17.20.32



Superficie del mappale 23 in Zona H2  
ha 10.05.33

Suddivisione del mappale 23 del Foglio 34 del Comune di Burcei

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO Dott. Ing. Ennio Lara Via Gorizia n.17, 09123 - Cagliari, Tel./Fax. 070.402754 cell. 347 1894316; ennio.lara@gmail.com - ennio.lara @ingpec.eu

## PARTE TERZA



### **Criterio di stima e valutazione**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili ai terreni in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a terreni situati in ambiti agrari simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, tra le agenzie immobiliari ed i tecnici delle zone interessate nonché nell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA) della Provincia di Cagliari, da tale analisi si è rilevato e si può affermare quanto segue:

I valori OVA, di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.



Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita

Anche nei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque abbastanza elevato.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione dei cittadini, imprese ed enti pubblici.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici).

Gli Osservatorii Immobiliari e agricoli sono stati realizzati sulla base dei dati di mercato noti elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alla risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione di un accordo). Oltre ad assumere progressivamente natura scientifica l'osservatorio è fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.

Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "STIMA", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Per i boschi si fa riferimento alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio.

È il caso di evidenziare che anche il valore agricolo determinato con un algoritmo logico-matematico pur costituendo una buona indicazione del valore di mercato

attinente al puro merito agricolo, non può intendersi sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni e che quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

In generale la stasi sia del numero delle compravendite che dei valori dei terreni agricoli, hanno subito una lieve tendenza alla diminuzione rispetto agli anni precedenti, per cui, potrebbero rilevarsi valori minimi ed intermedi sensibilmente discosti rispetto a quelli dello scorso anno.

È opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività a essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il

sottoscritto ritiene di poter utilizzare come riferimento i valori riportati nell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Cagliari con rilevazione ed aggiornamento alla fine dell'anno 2020 nel quale, per i terreni indicati come PASCOLO CESPUGLIATO, ubicati nel territorio comunale di Burcei, viene indicato un valore massimo di 4.000,00 ed uno minimo di 2.000,00 euro per ettaro (vedi tabella seguente allegata).

Và tenuto in considerazione comunque che questi terreni risultano generalmente ricadenti in un'area molto impervia e, la coltura effettivamente presente risulta interamente selvatica e irregolare.

Viste le caratteristiche intrinseche (orientamento, strutture fisse presenti, configurazione piano altimetrica e geologia del terreno, consistenza complessiva etc.) ed estrinseche (mercato di compravendita della zona, caratteristiche ubicazionali del comprensorio e servizi esterni), Il sottoscritto ritiene che i valori sopra riportati debbano essere leggermente diminuiti per i seguenti motivi:

- I terreni in esame sono ubicati in un territorio collinare, la cui conformazione ne impedisce l'uso ai fini agricoli ma può essere considerato adatto solo per la pastorizia allo stato brado;
- Non esiste nessuna pulizia del sottobosco, e si ha una seria difficoltà anche per la semplice circolazione all'interno degli stessi terreni, infatti la vegetazione boschiva risulta molto fitta, ed è rappresentata dal *Quercus ilex*. Il leccio o elce che è una specie tipicamente europea e mediterranea, vive anche in questo caso in associazione con il

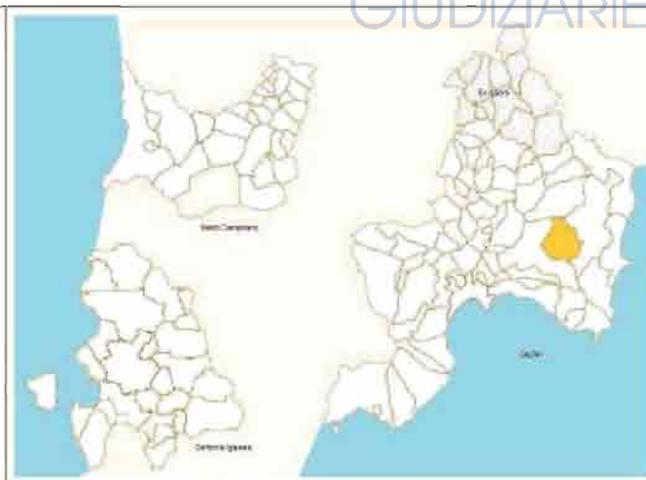
corbezzolo, il mirto, il lentisco, l'erica e la fillirea e costituisce la pianta di maggiore rilievo e simbolo della macchia e della foresta mediterranea.

- La vecchia sentieristica che era presente nel secolo scorso, è stata completamente rioccupata dalla folta vegetazione a causa del totale inutilizzo degli ultimi decenni;
- Lo sfruttamento del materiale legnatico presente in situ è reso molto difficoltoso ed in ampie aree quasi impossibile, vista la morfologia dei luoghi e le pendenze molto accentuate;
- Viste le particolari caratteristiche estrinseche e intrinseche della zona in definitiva, fatte le opportune considerazioni e rivalutazioni, si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato massimo che può essere applicato a questi terreni venga fissato pari a €. 2.000,00 per ogni ettaro, in linea col valore minimo indicato nella tabella seguente ed approssimativamente simile ai valori di compravendite di beni simili in tali aree.

## OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI CAGLIARI-RILEVAZIONE 2020

## BURCEI

Abitanti: 2.917  
 Superficie: kmq 94,97  
 Altitudine: m 648  
 Classificazione  
 climatica:  
 zona D, 1950 GG



Comune collinare la cui economia si basa sull'agricoltura e sulla pastorizia con un crescente sviluppo del turismo. Il territorio è adatto alla pastorizia. Dista circa Km 37 Km da Cagliari.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	6.000	10.000
Seminativo irriguo	B354A	10.000	17.000
Orto irriguo	B354A	15.000	26.000
Frutteto	B354C	12.000	23.000
Vigneto	B354D	9.000	16.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	13.000	24.000
Uliveto	B354E	9.000	20.000
Pascolo	B354B	2.000	4.000
Bosco alto fusto	B354F	2.300	6.000
Agrumeto	B354G	18.000	35.000
Mandorleto	B354C	7.000	13.000
Incolto sterile	B354H	600	1.200

Per quanto già detto si può compilare la seguente tabella riepilogativa delle superfici delle nostre particelle, dalle quali, applicando il valore ritenuto prudentialmente più corretto, si conduce al più probabile valore di mercato.



SCHEMA DI CALCOLO DEL VALORE DEI BENI			
Foglio	Particella	Sup. (ha)	Valore (€.)
34	7	1.00.55	2.011,00
34	21	22.19.35	44.387,00
34	23	42.13.15	84.263,00
	TOTALE	65.33.05	130.661,00

nel nostro caso i terreni ricadenti nel Foglio 34, con le particelle 7, 21, 23 aventi una superficie totale pari a ettari 65.33.05, ed avendo ipotizzato un valore medio di 2.000,00 €/ha:

$$V = \text{Prezzo} \times \text{Superficie} = 2.000,00 \times 65,3305 = \text{€. } 130.661,00$$

Arrotondando si ottiene pertanto una stima pari alla cifra di:

**€. 130.000,00 (diconsi Euro centotrentamila/00)**



## 1. Conclusione

Ritenendo di avere espletato l'incarico ricevuto il sottoscritto Dott. Ing. Ennio Lara, rassegna la presente Relazione Tecnica di Stima, completandola con una Tavola grafica contenente gli allegati necessari per una corretta individuazione dei beni immobili e presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

*Alla presente relazione si allegano:*

**- Tavola Grafica contenente:**

- *Stralcio della cartografia IGM 1:25.000;*
- *Stralcio della cartografia CTR 1:10.000;*
- *Stralcio del PUC del Comune di Burcei;*
- *planimetria catastale Foglio 34 particelle 7, 21, 23;*
- *Elaborato relativo agli Ambiti delle unità immobiliari;*
- *Foto satellitare di inquadramento.*

**- Certificato di Destinazione Urbanistica;**

**- Schema di Parcella per Onorari e Spese.**

Cagliari 24.09.2021

Il Tecnico  
Dott. Ing. Ennio Lara

