

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI

CONSULENZA TECNICA N. 9

**STIMA IMMOBILIARE
di due terreni agricoli siti in
Assemmini (CA) località Rio Sa Murta
al C.T. foglio 37 particelle 111 e 95**

RELAZIONE



**Consulente Tecnico
Ing. Davide Mario CAPRA**

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
cellulare 3351449755
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu



Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	3
2	OPERAZIONI PERITALI	4
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
	Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111	6
	Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95	6
4	IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE.....	8
	Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111	8
	Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95	8
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	10
	PROVENIENZA.....	10
	Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95.....	10
	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
	Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95.....	12
6	URBANISTICA.....	13
	Documentazione acquisita.....	13
	Destinazione urbanistica.....	13
	Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95.....	13
7	VALUTAZIONE COMMERCIALE.....	17
	Criteri di stima e Valori unitari	17
	Stima.....	17
	Immobile n. 1 – foglio 37 particella 111	17
	Immobile n. 2 – foglio 37 particella 95.....	17



1. PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2717 ed all'albo Nazionale dei CTU presso il Tribunale di Cagliari, con dispositivo del 08.04.2020 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel **Fallimento n° 99/2017** – -, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Alessia GUERZONI.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare residuo e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i relativi comuni, acquisendo quanto giacente in relazione ai titoli edilizi.

Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni* sono stati richiesti, invece, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la natura, la planimetria se esistente, la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, l'eventuale dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della consistenza del patrimonio immobiliare, distribuito in quattro differenti comuni (uno dei quali facente parte della regione Friuli-Venezia Giulia), nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima relative ad immobili facenti parte dello stesso maggiore fabbricato/complesso o ricadenti nello stesso comune o costituenti fondi contigui e omogenei quanto ai terreni.

La presente **Consulenza Tecnica n° 9** riguarda la valutazione dei seguenti immobili:

- 1. IMMOBILE N 1: TERRENO agricolo** in Comune di Assemmini, **identificato al Catasto Terreni al foglio 37, particella 111**
- 2. IMMOBILE N 2: TERRENO agricolo** in Comune di Assemmini, **identificato al Catasto Terreni al foglio 37, particella 95.**



2 OPERAZIONI PERITALI

In data 26.02.2025 è stato effettuato un sopralluogo presso i terreni oggetto della consulenza, rilevandone gli elementi peritali utili alla stima quali: la localizzazione sul territorio, la logistica d'accesso e al contorno, la natura del suolo, la presenza di colture in atto e/o di fabbricati, la giacitura, l'esposizione e i confini, l'eventuale presenza di opere di urbanizzazione primaria e di impianti di fornitura idrica.

È stato effettuato un rilievo fotografico (**AII. 1**) d'insieme e distinto per ciascun identificativo catastale.

Tramite ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state estratte le formalità relative alla provenienza degli immobili e quelle relative agli eventuali gravami esistenti sugli stessi (**AII. 2**).

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche (**AII. 3**) anche di immobili gravati da servitù di passaggio “di fatto” a favore di quelli in esame e gli estratti di mappa planimetrici (**AII. 4**).

Presso il Comune di Assemini, previa istanza, è stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica (**AII. 5**) e acquisiti gli strumenti urbanistici vigenti sulla zona nella quale ricadono i terreni (**AII. 6**).

Infine, è stato contattato il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale è stato acquisito

Ancora, è stato contattato il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, fornitore idrico per il settore agricolo, che ha fornito la planimetria delle utenze della zona, dalla quale è emersa la presenza di una presa idrica nelle immediate vicinanze dei terreni in esame (**AII. 7**).

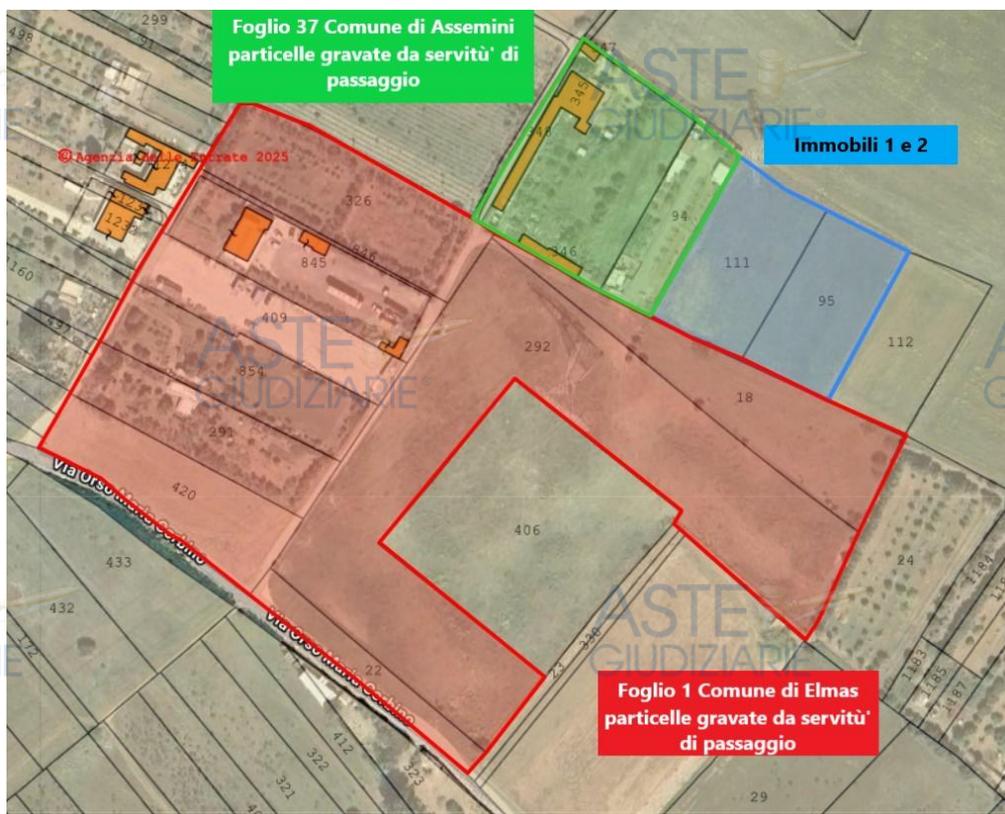
Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari mediante indagine di mercato (**AII. 8**).



3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica sono due aree di terreno confinanti tra loro, site in Comune di Assemmini (CA), località *Rio Sa Murta*, localizzata a Est rispetto al centro abitato e a Nord Est della S.S. 130.

In **Ail. 1.1** si rappresenta, con l'ausilio delle applicazioni *Google Earth* e *StimatrixForMaps*, la posizione del sito sul territorio, per raggiungere il quale provenendo da Cagliari si percorre la S.S. 130 sino al km 7,500, per poi svoltare sulla destra nella via Luigi Sarigu (sterrata), poi sulla sinistra nella via Orso Maria Corbino (o via Augusto Righi - sterrata), poi nella prima strada sterrata sulla destra ed infine ancora nella prima strada sterrata sulla destra al termine della quale, sulla sinistra, si localizza la particella 111. Si precisa che le ultime due strade sterrate del tortuoso percorso costituiscono parte di mappali intestati a privati e ricadenti nel Catasto Terreni dei Comuni di Assemmini e di Elmas (visure catastali in **Ail. 3**, simulazione fotografica/catastale in **Ail. 1.1**, estratti di mappa in **Ail. 4.1** e **4.2**) sui quali, pertanto, grava una servitù di passaggio *di fatto*, ovvero senza titolo giuridico (quantomeno conosciuto) a favore dei terreni in esame. Per raggiungere la particella 95 si deve transitare attraverso la particella 111.



Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111

Il terreno ha forma quadrilatera irregolare, con una giacitura piana e orizzontale.

Tale terreno al momento del sopralluogo è libero, senza coltivazioni in atto, senza piantumazione ed è ricoperto di vegetazione spontanea.

Nelle immediate vicinanze sono presenti un punto di presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (ubicato sulla particella 171 – presa n. 024) e una linea aerea di energia elettrica (un traliccio sulla particella 171 del foglio 37 del C.T. di Assemini e uno sulla particella 18 del foglio 1 del C.T. di Elmas).

Attualmente l'immobile forma un unico lotto con l'immobile n. 2 e confina con (vedi estratti di mappa in **AII. 4.1 e 4.2** e anche **AII. 1.1**):

- a Nord Ovest con la particella 94; il confine è materializzato con una recinzione in rete metallica apposta su paletti in ferro infissi nel terreno;
- a Nord Est con la particella 171; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;
- a Sud Est con la **particella 95**; senza materializzazione del confine;
- a Sud Ovest con il foglio 1 particella 18 del Catasto Terreni del Comune di Elmas; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro.

La superficie catastale è di are 24.75 (2.475 mq). In **AII. 1.2** il rilievo fotografico.

*

Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95

Il terreno ha forma quadrilatera irregolare, con una giacitura piana e orizzontale.

Tale terreno al momento del sopralluogo è libero, senza coltivazioni in atto, senza piantumazione ed è ricoperto di vegetazione spontanea.

Nelle immediate vicinanze sono presenti un punto di presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (ubicato sulla particella 171 – presa n. 024) e una linea aerea di energia elettrica (un traliccio sulla particella 171 del foglio 37 del C.T. di Assemini e uno sulla particella 18 del foglio 1 del C.T. di Elmas).

Attualmente l'immobile forma un unico lotto con l'immobile n. 1 e confina con (vedi estratti di mappa in **AII. 4.1 e 4.2** e anche **AII. 1.1**):

- a Nord Ovest con la **particella 111**; senza materializzazione del confine;
- a Nord Est con la particella 171; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;
- a Sud Est con la particella 112; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;



- a Sud Ovest con il foglio 1 particella 18 del Catasto Terreni del Comune di Elmas; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro.

La superficie catastale è di are 21.95 (2.195 mq). In **All. 1.3** il rilievo fotografico.





4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE

Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Terreni (visura **All.**

3.1):

Comune di	Assemini (CA)
foglio	37
particella	111
qualità e classe	vigneto 2
superficie	ha 00.24.75 (2.475 mq)
reddito	dominicale € 19,17 - £ 37.125 / agrario € 11,50 - £ 22.275
intestato	- nato a - - codice fiscale - – diritti e oneri reali

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale è quella relativa all'Impianto meccanografico del 14.05.1985.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 22/03/2000 Pubblico ufficiale CONTU FELICE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA (VEDI DV N.-) Trascrizione n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 23/10/2000*. Tale atto (vedi provenienza § 3.1) è relativo alla compravendita contro i precedenti intestatari -

Identificazione e intestazione sono coerenti all'attualità.

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'Estratto di mappa (**All. 4.1**), sostanzialmente coerente con l'attuale stato dei luoghi.

*

Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Terreni (visura **All.**

3.2):

Comune di	Assemini (CA)
foglio	37
particella	95
qualità e classe	seminativo 3
superficie	ha 00.21.95 (2.195 mq)
reddito	dominicale € 5,67 - £ 10.975 / agrario € 3,40 - £ 6.585

8



intestato

- nato a -

- codice fiscale - – diritti e oneri reali

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'identificazione attuale è quella relativa all'Impianto meccanografico del 14.05.1985.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 22/03/2000 Pubblico ufficiale CONTU FELICE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - - COMPRAVENDITA (VEDI DV N.-) Trascrizione n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 23/10/2000*. Tale atto (vedi provenienza § 3.1) è relativo alla compravendita contro i precedenti intestatari -

Identificazione e intestazione sono coerenti all'attualità.

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'Estratto di mappa (**All. 4.1**), sostanzialmente coerente con l'attuale stato dei luoghi.



PROVENIENZA

Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95

Trascrizione a favore del 21.04.2000 Reg. Gen. 11546, Reg. Part. 7417 (All. 2.1)

Con **atto di compravendita** del **22.03.2000** a rogito notaio CONTU Felice rep.

-, -, codice fiscale

-, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con -

- il -, codice fiscale

-, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con -

- **vendono** a -

codice fiscale -, la **proprietà** dei terreni siti in Assemini distinti al

Catasto Terreni al **foglio 37, particelle 95 di are 21.95 e 111 di are 24.75.**

*

Trascrizione a favore e contro del 12.11.2014, in Cagliari, Reg. Gen. 27849, Reg.

Part. 22339 (**All. 2.2**), dell'**atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014

a rogito notaio Maria Cristina LOBINA rep. -, **a favore** di -

-codice fiscale - per la quota di 1/2 del diritto di

proprietà in regime di separazione dei beni e - codice fiscale

- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni e **contro** - codice fiscale

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di

separazione dei beni, con il quale i signori - e

-hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento

di più immobili, **tra cui i terreni siti in Assemini località “Rio Sa Murta” distinti al**

Catasto Terreni al foglio 37, particelle 95 di are 21.95 e 111 di are 24.75.

- **Annotazione del 27.05.2020** in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (**All. 2.3**), per **Inefficacia relativa ai sensi degli artt. 66 e v69 L.F. e 2901 C.C.** atto giudiziario del 25.02.2020 del Tribunale di Cagliari, Repertorio -, **sulla**

Trascrizione del 12.11.2014 Reg. Part. -, si annota che “*con Sentenza n.*

- (*R.G. n. -*) **il Giudice ha dichiarato l'inefficacia**, nei

confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor

-, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui

all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data

12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. -) con il quale sono stati conferiti la

quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, (omissis

ASTE
GIUDIZIARIE

...) della presente nota". **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi sono i terreni siti in Assemmini località "Rio Sa Murta" distinti al Catasto Terreni al foglio 37, particelle 95 di are 21.95 e 111 di are 24.75.

- L'annotazione di cui sopra deriva dalla **Sentenza n. 463/2020 pubblicata il 21.02.2020** procedimento Tribunale di Cagliari R.G. n. -, Rep. n. - del 25.02.2020 (**All. 2.4**), con la quale "Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione: dichiara l'inefficacia, nei confronti del Fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor - , dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.- Racc. n. -) col quale sono stati conferiti i seguenti beni immobili: Quota di piena proprietà in Comune di Assemmini: (omissis ...) f) appezzamento di terreno agricolo in località "Rio Sa Murta" censito in catasto al foglio 37 mappali:
 - 95 di are 21, centiare 95, RDE. 5,67, RAE. 3,40;
 - 111, di are 24, centiare 75, RDE. 19,17, RAE. 11,50;(omissis ...)

*

Trascrizione contro del **25.01.2019**, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. -(**All. 2.5**), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, procedimento R.G. 8931/2018, a favore di **Fallimento** - con sede in - codice fiscale -contro- Si chiede di "accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi degli artt. 66 e v69 L.F. e 2901 C.C., limitatamente alla quota di proprietà del signor - nei confronti del Fallimento dell'omonima impresa individuale -, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (Rep. n.-Racc. n. -), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. -, reg. part. -, col quale sono stati conferiti i beni immobili di cui alla presente nota (omissis ...)". **N.B.** tra gli immobili di cui alla nota vi sono i terreni siti in Assemmini località "Rio Sa Murta" distinti al Catasto Terreni al foglio 37, particelle 95 di are 21.95 e 111 di are 24.75.

*

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 2.6)**, in Cagliari, Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228, dell'**ipoteca giudiziale** in data 13.04.2015 **derivante da decreto ingiuntivo**, repertorio -Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Sezione Lavoro di Cagliari codice fiscale -, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 34.806,51 – Tasso interesse annuo 2,85% - totale € 60.000,00, su più immobili, tra cui (*Unità negoziale n. 1 immobili n. 23 e n. 24*) i terreni siti in Assemini località "Rio Sa Murta" distinti al Catasto Terreni al foglio 37, particelle 95 di are 21.95 e 111 di are 24.75, a favore di -

- con sede in - codice fiscale
- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro -
- per la **quota di 1/1 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni.



Documentazione acquisita

E' stata acquisita la seguente documentazione.

All. 5 – Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

All. 6.1 – Estratto significativo della Tavola A8 I/IV della cartografia del P.U.C., riportante la sovrapposizione della mappa catastale con la zonizzazione

All. 6.2 – Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A. del P.U.C. (estratto significativo)

All. 6.3 – Report urbanistico portale *UrbisMap*

*

Destinazione urbanistica

Immobile n. 1 – foglio 37, particella 111 / Immobile n. 2 – foglio 37, particella 95

Dal C.D.U. si rileva che i terreni in esame ricadono entrambi in zona omogenea "**Zona E – Agricole**" (artt. 136, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 delle NTA del PUC) – **Sottozona "E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"** (artt. 138, 140 delle N.T.A. del P.U.C.).

Inoltre, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione n.4 del 07.07.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale sono interessati:

- nella Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI-PGRA) – Rev. 2023, in parte dall'area D2/Danno potenziale medio e in parte dall'area D3/Danno potenziale elevato
- nella Mappa del pericolo idraulico Regione Sardegna (PAI-PGRA-PSFF) – Rev. 2023, dall'area Hi1/Pericolosità idraulica moderata
- nella Mappa del rischio idraulico Regione Sardegna (PAI-PGRA) – Rev. 2023, dall'area Ri1/Rischio idraulico moderato
- nella Mappa nazionale del dissesto idrogeologico – ISPRA D. Lgs 49/2010 dall'area P1/ Pericolosità idraulica moderata

Non sussiste alcun vincolo di cui alla legge 21 novembre 2000 n°353 – Legge quadro in materia di incendi boschivi.

In particolare, per la Sottozona "E1" le N.T.A. (**All. 6.2**), prescrivono quanto segue:

138. *Sottozona E1*

La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata o, in assenza di tali colture, in cui si riconoscono suoli ad alta capacità d'uso.

140. *Parametri urbanistici ed edilizi per la zona E1 e E2*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto minimo:

- 3,00 ha; 1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della Camera di commercio;
- 3,00 ha per agriturismo (uso Du_E3) e punti di ristoro (uso Du_F4).

Per consentire l'attività agricola non a carattere imprenditoriale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 m.

È vietato il frazionamento catastale di terreni che comportino la creazione di lotti di superficie inferiore ad 1,00 ha. Tale disposizione non si applica alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Sono consentiti frazionamenti catastali in particelle di superficie inferiore ad 1,00 ha finalizzati alla rettifica di confini e/o all'accorpamento fondiario per la razionalizzazione delle operazioni colturali.

Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti dell'indice fondiario, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Destinazioni d'uso consentite

Du_A1. residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo);

Du_E1. agricola;

Du_E2. forestazione produttiva;

Du_E3. agriturismo e attività multifunzionali;

Du_F4. punti di ristoro;

Du_H4. recupero disagio sociale;

Du_I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

Indice fondiario

- *0,03 mc/mq per gli usi Du_A1, Du_F4, Du_I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10*

mc/mq per gli usi Du_F4 e Du_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

- 0,20 mc/mq per gli usi Du_E1, Du_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.
- 0,01 mc/mq per l'uso Du_E2.
- 0,10 mc/mq per l'uso Du_H4.

Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumetrie superiori a 3.000 mc (anche realizzati in tempi successivi), o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consigli Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ai sensi dell'art. 5 del D.A.R.EE.LL. 22 dicembre 1983 n. 2266.

All'interno del perimetro della fascia costiera - l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi (art. 13bis L.R. 4/2009 e s.m.i.).

Rapporto di copertura

Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.

Altezza massima

Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati) Edifici tecnici 7,50 ml. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature necessari per impianti agricoli e tecnologici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno dei fabbricati (per esempio silos, camini, carriponte e simili).

Distanze

10,00 ml dai confini e tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio. Fanno eccezione le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, che sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Distanza dal filo stradale

10,00 ml salvo misure più restrittive dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

ASTE GIUDIZIARIE
Distanze dal perimetro urbano

La realizzazione stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.



Criteria di stima e Valori unitari

Per la determinazione del **valore commerciale dei terreni** è stato adottato il criterio “sintetico comparativo a valore di mercato”, secondo il quale il valore commerciale del bene si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore di vendita unitario di beni simili, determinato tramite indagine di mercato (**All. 7**) estesa ai portali on line e agli operatori agricoli ed economici della zona (Assemini ed Elmas).

Il valore unitario medio è stato assunto per terreni agricoli pianeggianti, in posizione distante dal centro abitato, di consistenza inferiore ad un ettaro, con punto di presa idrica e linea aerea di energia elettrica nel lotto adiacente.

In virtù di tali elementi, si è ritenuto di attribuire ai terreni un valore unitario pari a:

Valore commerciale unitario	€/mq	3,00
------------------------------------	-------------	-------------

Stima

Immobile n. 1 – foglio 37 particella 111

Superficie	mq	2.475,00
Valore unitario	€/mq	3,00
Valore commerciale	€	7.425,00
<u>Valore commerciale Immobile 1 in cifra tonda</u>	€	<u>7.500,00</u>

Immobile n. 2 – foglio 37 particella 95

Superficie	mq	2.195,00
Valore unitario	€/mq	3,00
Valore commerciale	€	6.585,00
<u>Valore commerciale Immobile 2 in cifra tonda</u>	€	<u>6.500,00</u>

Cagliari, 20.03.2025

il Perito estimatore
Ing. Davide Mario Capra