

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI

CONSULENZA TECNICA N. 10

STIMA IMMOBILIARE

di un terreno agricolo sito in Sestu (CA)
località *Santu Perdu* (pressi *Riu Matzeu*)
identificato al C.T. foglio 40 particella 34

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 DELL'IMMOBILE.....	5
4	IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE.....	7
5	PROVENIENZA E GRAVAMI.....	10
	Provenienza.....	10
	Iscrizioni/Trascrizioni Pregiudizievoli	12
6	URBANISTICA.....	14
	Documentazione acquisita	14
	Normativa urbanistica	14
7	VALUTAZIONE COMMERCIALE.....	17
	Potenzialità edificatoria	17
	Criteri di stima e Valori unitari	17
	Stima.....	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 planivolumetria (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° 10** riguarda la valutazione del seguente immobile:

- **TERRENO** sito in Comune di Sestu località *Santu Perdu* (pressi *Rio Matzeu*), **identificato al Catasto Terreni al foglio 40, particella 34.**

2 OPERAZIONI PERITALI

In data 26.02.2025 è stato effettuato un sopralluogo presso il terreno 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.

E' stato effettuato un rilievo fotografico (**AII. 1**).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono stati acquisiti la visura catastale storica (**AII. 3**) e l'estratto di mappa planimetrico (**AII. 4**).

Presso il Comune di Sestu, previa istanza, è stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica (**AII. 5**). Altresì, tramite il sito ufficiale dello stesso Comune sono stati acquisiti gli strumenti urbanistici vigenti sulla zona nella quale ricade il terreno, riprodotti in estratto significativo nell'**AII. 6**.

Ancora, in data 02.04.2025 ci si è recati presso l'Ufficio Urbanistica interloquendo con i tecnici del detto ufficio al fine di chiarire un aspetto urbanistico esposto nel CDU ed acquisire informazioni circa le eventuali ipotesi di utilizzo del fondo.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari mediante indagine di mercato espletata presso proprietari terrieri della zona.

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è un terreno sito in Comune di Sestu (CA) località *Santu Perdu*, pressì *Riu Matzeu* alla periferia ovest del paese.

In **Al. 1.1** si rappresenta, con l'ausilio dell'applicazione *StimatrixForMaps*, la posizione del sito sul territorio, per raggiungere il quale provenendo dal Municipio di Sestu si percorre tutta la via Scipione verso ovest e si prosegue poi a piedi per circa 60 metri lungo una strada pedonale lastricata, alla cui sinistra si rileva il terreno in esame.



Il terreno ha forma sub-triangolare, giacitura piana e orizzontale.

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

All'interno è presente un pozzo per l'approvvigionamento idrico, privo di impianti ma potenzialmente in esercizio vista anche la vicinanza del fiume *Riu Matzeu*. Non sono invece presenti allacci alle reti pubbliche per gli impianti idrico ed elettrico ma, essendo il terreno ubicato a ridosso del centro abitato, risulta agevole la loro eventuale realizzazione.

L'immobile confina con (vedi estratto di mappa in **All. 4.1** e anche **All. 1.1**):

- a Nord con la particella 35, attraversata da un camminamento lastricato che costituisce un proseguimento solo pedonale della via Scipione, il cui confine non è materializzato ma è comunque evidenziato e riconoscibile da una fitta siepe; oltre il camminamento si trova la sponda in sinistra idraulica del *Riu Matzeu*;



- a Sud-Est con le particelle 1861, 1860, 1859, 1858, 1857, 1856, 1855, 3631 e 1853, tutte edificate in distacco dal confine con una schiera continua di fabbricati aventi accesso dalla via Costantino Imperatore: tale confine è materializzato da recinzioni in muratura pertinenti le aree cortilizie posteriori dei detti fabbricati;
- a Sud-Ovest con le particelle 6373 e 20, inedificate, con confine non materializzato ma identificato da un filare di olivi.

La superficie catastale è di ettari 00.53.43 (5.343 mq) ma nell'atto di compravendita originario a favore dei genitori del Sig. - (vedi capitolo

PROVENIENZA E GRAVAMI, **All. 2.1**) è specificato che la superficie reale è di **4.900 mq**.

Il terreno è individuato alle coordinate:

39°18'02,04" N

9°05'12,61" E

Quota variabile da 38 a 40 m s.l.m.

In **All. 1.2** il rilievo fotografico.

4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Terreni (visura **AII. 3**):

Comune di	Sestu (CA)
foglio	40
particella	34
qualità e classe	orto irriguo 2
superficie	ha 00.53.43 (5.343 mq)
reddito	dominicale € 102,10 £ 197.691 / agrario € 48,29 £ 93.503
intestati	-
	- codice fiscale - – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
	- -
	codice fiscale -- proprietà 1/2

L'identificazione attuale deriva da *FRAZIONAMENTO del 24/06/1987 in atti dal 26/11/1993 (n. -)*.

L'intestazione attuale deriva da *Atto del 30/09/2011 Pubblico ufficiale LOBINA Maria Cristina Sede Assemini (CA) Repertorio n. 37046 - DIVISIONE ***DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte della signora -*

-, registrata a Cagliari in data 28.06.1997, al n. 4

vol. 1302, nonché della successione legittima in morte del signor -

- e deceduto il -, registrata a

-in data 15.11.2006, al n.. -. Nota presentata con Modello Unico n.

- Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/10/2011.

La particella 34 deriva da una più vasta **introdotta nell'Impianto meccanografico** del Catasto Terreni in data **14.05.1985** con la seguente identificazione e intestazione:

Comune di	Sestu (CA)
foglio	40
particella	34
qualità e classe	orto irriguo 2
superficie	ha 00.94.85 (9.485 mq)
reddito	dominicale £ 350.945 / agrario £ 165.988
intestati	- – C.F. non indicato - proprietà 1/6
	- – C.F. - - proprietà 1/6
	- - C.F. non indicato - da verificare usufruttuaria
	- - C.F. - - proprietà 2/6

*

A seguito di *FRAZIONAMENTO* del 24/06/1987 in atti dal 26/11/1993 (n. -), detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la “nuova” particella 34 con conseguente variazione della superficie e del reddito come all'attualità. Invariati gli altri dati e gli intestati.

*

A seguito di *Atto del 03/07/1987 Pubblico ufficiale SERGIO FLORIS Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. - - Registrazione Volume M1 n. 51 registrato in data 22/07/1987 - n. - in atti dal 26/11/1993*, detta particella viene intestata a - - codice fiscale - - proprietà 1/2 e - - codice fiscale - - proprietà 1/2.

*

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/1997 Pubblico ufficiale CONTU Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. - - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1302 n. 4 registrato in data 28/06/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 5007.1/1997 - Pratica n. 8876 in atti dal 10/01/2003*, detta particella viene intestata a - codice fiscale - - proprietà 1/2 e - nato a - - codice fiscale - - proprietà 1/2.

*

A seguito di *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/2005 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 205 n. 46 registrato in data 15/11/2006 - SUCC. - - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE Voltura n. - - Pratica n. - in atti dal 28/11/2006*, detta particella viene intestata a - nata in - - - codice fiscale - - proprietà 1/8, - - - codice fiscale - - proprietà 1/8, - il - - codice fiscale - - **proprietà 1/8**, - nata a - il - - codice fiscale - - proprietà 5/8.

*

A seguito di *Atto del 30/09/2011 Pubblico ufficiale LOBINA Maria Cristina Sede Assemini (CA) Repertorio n. - - DIVISIONE *** DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte della signora -, nata a - i-, registrata a - in data -, al n. 4 vol. -, nonché della successione legittima in morte del signor - - nato a - e deceduto il -, registrata a*

-, al n.. - Nota presentata con Modello Unico n.

- Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/10/2011, detta **particella viene intestata come all'attualità.**

*

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'Estratto di mappa (**All. 4**), sostanzialmente coerente con l'attuale stato dei luoghi.



5 PROVENIENZA E GRAVAMI



Provenienza

Trascrizione del 27.07.1987 Reg. Gen. 17453, Reg. Part. 12102 (All. 2.1)

Con **atto di compravendita** del **03.07.1987** a rogito notaio FLORIS Sergio rep. N°

-, -

- vendono ai coniugi - in

comunione legale dei beni la **proprietà** della porzione di area di 4.900 metri quadrati reali distinta nel Catasto Terreni al **foglio 40, mappale definitivo 34, già 34/a, di mq 5.343**, ricadente in parte in zona S/3 e in parte destinata a pubblica strada in base al vigente *Programma di Fabbricazione*.

*

Trascrizione del 06.06.2002 Reg. Gen. 27595, Reg. Part. 22038 (All. 2.2)

Con **atto amministrativo** del **28.06.1997** rep. 4/1302 Pubblico Ufficiale o Autorità emittente Ufficio del Registro di Cagliari (CA), relativo a certificato di denunciata successione per morte in data - di -, la quota di 50/100 della proprietà del terreno in Sestu distinto al CT al foglio 40 particella 34 centiare 5343 passa a -

*

Trascrizione del 13.03.2007 Reg. Gen. 10287, Reg. Part. 6963 (All. 2.3)

Con **atto amministrativo** del **15.11.2006** rep. 46/205 Pubblico Ufficiale o Autorità emittente Ufficio del Registro di Cagliari (CA), relativo a certificato di denunciata successione per morte in data - la quota di 1/2

della proprietà del terreno in Sestu distinto al CT al foglio 40 particella 34 mq 5.343 passa a - per la quota di 1/8 della proprietà (NB: che

sommata alla quota di 1/2 già di sua proprietà, dà un totale di 5/8), -

- **per la quota di 1/8 della proprietà**, -o per la quota di 1/8 della proprietà, -per la quota di 1/8 della proprietà.

*

Trascrizione del 06.10.2011 Reg. Gen. 29616, Reg. Part. 21026 (All. 2.4)

Con **atto di accettazione tacita di eredità** del **30.09.2011** rep. 37046/12647 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 37046/12647, relativo a morte in data di

-, la quota di 1/2 della proprietà del terreno in Sestu località

Santu Perdu distinto al CT al **foglio 40 particella 34 centiare 5343** passa a

- per la quota di 1/8 della proprietà (NB: che sommata alla quota di 1/2 già di sua proprietà dà un totale di 5/8), -



per la quota di 1/8 della proprietà, - per la quota di 1/8 della proprietà, - per la quota di 1/8 della proprietà.

*

Trascrizione del 04.10.2011 Reg. Gen. 29438, Reg. Part. 20908 (All. 2.5)

Con **atto di divisione** del **30.09.2011** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 37046/12647, **la proprietà del terreno** in Sestu località *Santu Perdu* distinto al CT al foglio 40 particella 34 centiare 53.43 passa a per la quota di 1/2 e a **per la quota di 1/2**.

*

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.6)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. 40164/14755, **a favore di** **per la quota di 1/4 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni e per la **quota di 1/4** del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **contro** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con il quale i signori hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui il terreno in Sestu località *Santu Perdu* distinto al CT al foglio 40 particella 34 are 53 centiare 43.

- **Annotazione del 27.05.2020** in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (**All. 2.7**), 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. 22339, 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.40164 Racc. n. 14755) con il quale sono stati conferiti (omissis ...) la quota pari ad 1/2 degli immobili di cui all’unità negoziale 3 della presente nota*”. **N.B.** tra gli immobili di cui **all’unità negoziale 3** della nota vi è il terreno in Sestu località *Santu Perdu* distinto al CT al foglio 40 particella 34.

- L’annotazione di cui sopra deriva dalla **Sentenza n. 463/2020 pubblicata il 21.02.2020** procedimento Tribunale di Cagliari R.G. n. 8931/2018, Rep. n. del 25.02.2020 (**All. 2.8**), 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 e , 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.40164 Racc. n. 14755) col quale sono stati conferiti i seguenti beni immobili: (omissis ...) Per la quota di 1/2 in Comune di Sestu: a) *appezzamento di terreno agricolo in località "Santu Perdu", della superficie di metri quadrati 5.350 (cinquemilatrecentocinquanta) circa, censito in catasto al foglio 40 mappale 34 di are 53 centiare 43 (omissis ...).*

*

Trascrizione contro del **25.01.2019**, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (**All. 2.9**), della domanda giudiziale del 01.10.2018 per **revoca atti soggetti a trascrizione** del Tribunale di Cagliari, procedimento R.G., 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. 27849, 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 è il terreno in Sestu località Santu Perdu distinto al CT al foglio 40 particella 34 – Immobile n. 41.

*

Iscrizioni/Trascrizioni Pregiudizievoli

Iscrizione contro del **08.04.2015**, in Cagliari, Reg. Gen. 9328, Reg. Part. 1165 (**All. 2.10**), dell'**ipoteca legale** in data 07.04.2015, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) repertorio Pubblico Ufficiale. con sede in Firenze (FI) codice fiscale, con la quale viene iscritta ipoteca per capitale di € 93.871,38 – totale € 187.742,76, su più immobili, tra cui (*Unità negoziale n. 4 immobile n. 1*) il terreno in Sestu distinto al CT al foglio 40 particella 34, a favore di. con sede in codice fiscale per la **quota di 1/2 del diritto di proprietà** contro per la **quota di 1/2 del diritto di proprietà.**

*

Iscrizione contro del **28.01.2016**, in Cagliari, Reg. Gen. 1964, Reg. Part. 228 (**All. 2.11**), 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. 3 immobile n. 1*) il terreno in Sestu località *Santu Perdu* distinto al CT al foglio 40 particella 34, a favore di con sede in codice fiscale per la quota di 1/2 del diritto di proprietà contro per la **quota di 1/2 del diritto di proprietà**.

Documentazione acquisita

E' stata acquisita la seguente documentazione:

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

All. 6.1 – Tavola 3 del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), riportante la zonizzazione dell'aggregato urbano (estratto significativo)

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

All. 6.3 - Normativa regionale (estratto significativo)

All. 6.4 - Normativa P.S.F.F. - P.A.I. – P.G.R.A. (estratto significativo)

All. 6.5 - Normativa E.N.A.C. (estratto significativo)

All. 6.6 - Report urbanistico portale UrbisMap

*

Normativa urbanistica

Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame è classificato nella zona omogenea E (Agricola) **sottozona E1** aree caratterizzate da una produzione agricola, regolamentata dagli Articoli 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 14 ter, 15, 16, 16 bis, 16 ter, 16 quater delle N.T.A. del P.U.C., combinate con l'Articolo 26 della L.R. n. 8/2015.

Dalla lettura delle N.T.A. del P.U.C. emerge che l'edificazione del fondo è regolata da quanto previsto e prescritto dall'art. 9 che, di seguito, si riporta integralmente:

Art. 9 – lotto minimo per l'edificazione nelle zone agricole.

Ai fini edificatori la **superficie minima d'intervento** è stabilita come segue:

- **per fabbricati** ed impianti connessi alla conduzione agricola in **zona E1: Ha 1,00** salvo che per **impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici**, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in **Ha 0,50**;
- (omissis ...)

Nella zona agricola E il volume fondiario previsto dalle norme di zona del P.U.C. per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, riferito a più lotti, può essere utilizzato con soluzione tecnica concentrata in un unico lotto quando si realizzino le seguenti condizioni:

- *tutti i lotti appartengono ad un'unica proprietà;*
- *la superficie complessiva dei lotti non risulti inferiore a 1,5 volte quella del lotto minimo d'intervento;*
- *il volume complessivo, nel lotto in cui si realizza l'accorpamento, non superi quello risultante dalla somma dei volumi proponibili nei singoli lotti presi in considerazione e siano rispettate tutte le rimanenti prescrizioni di zona;*

- i lotti, in numero non superiore a tre, devono distare in linea d'aria non più di un chilometro ed avere un'unica destinazione colturale;

- *l'edificazione deve avvenire nel lotto di maggiori dimensioni; il progetto deve chiaramente differenziare le volumetrie in capo a ciascun lotto;*
- *per i lotti di cui non è prevista l'edificazione il proprietario deve presentare apposito atto, regolarmente registrato e trascritto, contenente la condizione di totale inedificabilità di tali lotti, ai sensi dell'art. 7 della Circolare EE.LL.FF.UU. N° 1 del 10.05.1984.*

Tenuto conto che **la superficie reale del fondo in esame è inferiore a 5.000 mq** appare **necessario**, per lo sfruttamento a fini agricoli, con o senza edificazioni, **l'accorpamento con altri lotti nel rispetto dell'art. 9 delle N.T.A.**, nonché degli altri articoli sopra menzionati.

*

Normativa P.S.F.F. - P.A.I. – P.G.R.A. (All. 6.5)

Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame, ai sensi dell'art. 30 ter delle Norme di Attuazione al P.A.I. approvate con D.P.R. ri° 35 del 27.04.2018 pubblicato nel BURAS n° 23 (parte I e II) del 03.05.2018, risulta all'interno dell'area di pericolosità con misura di prima salvaguardia di mt. 75 in entrambi i lati a partire dall'asse in funzione dell'ordine gerarchico del singolo tratto di tipo 4. Nel merito, in occasione dell'incontro presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sestu, il funzionario interpellato ha precisato quanto segue:

- ✓ il PUC del Comune di Sestu è coerente al PAI;
- ✓ il corso d'acqua del Riu Matzeu è già stato studiato dal PAI, il quale ha delimitato la **zona Hi4 al solo alveo del fiume**, mentre il lotto interessato è esterno alla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica delimitate dal PAI e, pertanto **non è soggetto alle misure di prima salvaguardia ex art. 30 ter delle NTA del PAI, né, di conseguenza, ai vincoli derivanti dall'art. 27 delle stesse NTA;**

Il terreno in esame è ricompreso nel perimetro del progetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna Autorità di Bacino Regionale - con deliberazione 23.06.2011 n. 12, confermata con Deliberazione dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 1 del 03.09.2012, pubblicata nel BURAS Parte I^a e II^a n. 40 del 13.09.2012 - Predisposizione del complesso di "Studi, indagini, elaborazioni attinenti all'ingegneria integrata, necessari alla redazione dello Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)". Esame delle osservazioni pervenute a seguito della convocazione delle conferenze istruttorie preliminari e adozione preliminare - Art. 1 lettera d) e lettera f) della deliberazione del

C.I. n. 1 del 23.06.2011. Dal suddetto progetto stralcio discendono le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 7, comma 65, del D.Lgs. 152/2006, con la **classe di rischio Hi1** previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Tale terreno, inoltre, ricade all'interno del *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni* (P.G.R.A.) approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino N° 2 del 15.03.2016, pubblicata nel BURAS n° 15 del 31.03.2016, la cui cartografia, ai sensi dell'art. 40 delle Norme di Attuazione del PAI, costituisce integrazione allo stesso PAI.

Nello specifico della cartografia costituente il P.G.R.A. il terreno:

- ✓ risulta individuato nelle tavole relative alla pericolosità di alluvione e inquadrato in classe di Pericolosità da alluvione P1 - bassa "Pericolosità bassa Tr > 200 anni"
- ✓ risulta individuato nelle tavole relative al rischio di alluvione e inquadrato nella classe di rischio da alluvione R1 - moderato o nullo "*Danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale trascurabili o nulli*";
- ✓ risulta individuato nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrato in classe di danno potenziale D2 - medio "*Aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socioeconomico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico*"

La cartografia prevista dal P.G.R.A. relativa al "danno potenziale" costituisce analisi per determinare, unitamente alla cartografia della pericolosità di alluvione, la classe di rischio di alluvione e le verifiche delle potenzialità edificatorie in termini di trasformabilità del territorio permangono quelle del Piano Urbanistico Comunale sovrapposte a quelle specificatamente rappresentate nelle tavole della "pericolosità di alluvione". Il terreno, infine, non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre 2000 n° 353.

*

Normativa E.N.A.C.

Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame è assoggettato alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, essendo individuato nelle mappe di vincolo approvate dall'ENAC con Decreto Dirigenziale n. 4 del 04/06/2013, in parte all'interno della superficie conica (CS) fra le due quote limitrofe di isolivello pari a 106,68 mt e 126,68 mt e in parte all'interno della superficie conica (CS) tra le due quote limitrofe di isolivello pari a 126,68 mt. e 146,68 mt. Tenendo conto che la quota del terreno è di 38/40 m s.l.m., appare certo che qualunque eventuale edificazione avrà altezza inferiore alla massima desumibile (circa 66 m quale limite inferiore).

*

7 VALUTAZIONE COMMERCIALE**Potenzialità edificatoria**

Ai fini edificatori in zona E1, l'art. 9 delle NTA del PUC vigente dispone per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola una superficie minima d'intervento di 10.000 mq, salvo che per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in 5.000 mq.

Nel caso in esame, benché la superficie catastale del terreno sia di 5.343 mq, l'atto di compravendita a favore di (Trascrizione **All.**

2.1) precisa che la superficie reale è di 4.900 mq.

Pertanto, **allo stato attuale il terreno non solo non ha potenzialità edificatoria a fini agricoli, ma non è suscettibile per uso commerciale a fini agricoli.**

*

Criteri di stima e Valori unitari

Per la determinazione del **valore commerciale del terreno** 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 estesa ai portali on line e agli operatori agricoli ed economici della zona (Sestu).

Il valore unitario medio è stato assunto per terreni agricoli pianeggianti, ubicati all'interno o a ridosso del centro abitato, di consistenza inferiore a 5.000 mq, dotati di pozzo per l'approvvigionamento idrico e con nelle vicinanze le reti pubbliche idriche e elettriche.

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

Valore commerciale unitario **€/mq** **2,00**

Stima		
Superficie catastale	mq	5.343,00
Superficie reale dichiarata nell'atto di compravendita	mq	4.900,00
Valore unitario	€/mq	2,00
Valore commerciale = mq 4.900 x €/mq 2,00	€	9.800,00
Valore commerciale in cifra tonda	€	10.000,00
Valore quota del fallimento = 1/2 di € 10.000,00	€	5.000,00

Cagliari, 07.04.2025

il Perito estimatore

Ing. Davide Mario Capra

