

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA

Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI

CONSULENZA TECNICA N. 11

STIMA IMMOBILIARE
di un terreno agricolo sito in Sestu (CA)
località *Is Boscus o Magangiosa*
al C.T. foglio 16 particella 285

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	LICEITA' EDILIZIA - CONFORMITA' CATASTALE.....	18
8	VALUTAZIONE COMMERCIALE.....	19
	Criteri di stima e Valori unitari	19
	Stima.....	19



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° 11** riguarda la valutazione del seguente immobile:

- **TERRENO agricolo** in Comune di Sestu (CA) località *Is Boscus* o *Magangiosa*, identificato al **Catasto Terreni al foglio 16, particella 285**



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. È stato effettuato un rilievo fotografico (**Ail. 1.2**).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisiti la visura catastale storica (**Ail. 3.1**) e l'estratto di mappa planimetrico (**Ail. 4**).

Presso il Comune di Sestu, previa istanza, è stato acquisito il Certificato di destinazione urbanistica (**Ail. 5**) e gli estratti degli strumenti urbanistici e di vincolo vigenti sulla zona nella quale ricade il terreno (**Ail. 6**) ed acquisiti, tramite accesso agli atti, eventuali titoli edilizi rilasciati o richiesti.

E' stata poi ottenuta, dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, la planimetria delle prese idriche della zona (**Ail. 7**).

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari mediante indagine di mercato.

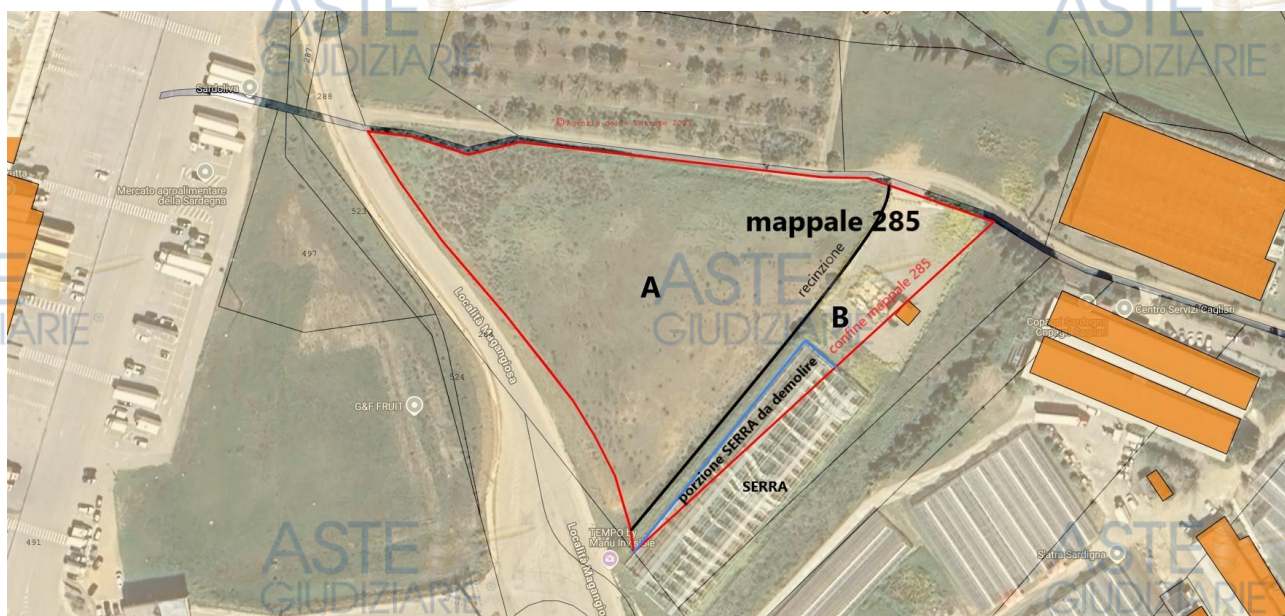
3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è un terreno sito in Comune di Sestu (CA), località *Is Boscus* o *Magangiosa*, localizzato a Nord-Ovest rispetto al centro abitato, di fronte al Mercato Agroalimentare della Sardegna.

In **Al. 1.1** si rappresenta, con l'ausilio dell'applicazione *StimatrixForMaps*, la posizione del terreno sul territorio, per raggiungere il quale provenendo da Sestu si percorre in uscita dalla cittadina la S.P. 4, si supera una rotatoria, si continua sulla S.P. 4 e si raggiunge un'altra rotatoria (la cui costruzione è in ultimazione) prendendo la terza uscita verso sud-ovest e, dopo circa 560 metri, sulla sinistra si rileva il fondo in esame.

Il terreno ha forma sub-triangolare, giacitura piana e orizzontale e si trova a una quota elevata di circa 2,5 metri rispetto alla strada che lo costeggia a Sud-Ovest (fronte mercato), sostanzialmente alla stessa quota della strada sterrata che lo costeggia sul fronte Nord.

Al momento del sopralluogo il mappale 285 è risultato costituito da due porzioni fisicamente distinte, come rappresentato nella foto schematizzata che segue:



La prima, denominata "A", di superficie 9.562 mq, ha forma sub-triangolare, è limitata a Sud Ovest dalla strada asfaltata e a Nord dalla strada sterrata di penetrazione agraria, entrambe prive di recinzione, mentre sul lato Sud Est è presente una recinzione in rete *antipecora* che la separa dalla restante parte del terreno che denomineremo "B". Questa prima porzione di terreno è incolta, priva di piantumazioni e ricoperta di vegetazione spontanea.

La seconda porzione, "B", di superficie 2.373 mq, ha forma sub-trapezia ed è recintata oltrechè sul limite della porzione "A", anche sul lato strada sterrata ed è priva di materializzazione del confine con l'adiacente mappale 544. All'interno di tale porzione



“B” è presente parte di una serra costruita sul mappale 544 intestata a terzi soggetti (- - vedi visura catastale in **All. 3.2**).

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea (**All. 1.1**), risulta che la parte di serra che insiste sul mappale 285 ha una superficie di circa **556 mq**.

La porzione “B” è accessibile dalla strada sterrata tramite un cancello carrabile e sul limite dell’ingresso è presente un gruppo di misura ENEL.

All’interno di tale porzione “B” è presente un punto di presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Lungo la strada sterrata che costeggia il mappale 285 sul lato Nord è presente una linea aerea di energia elettrica, mentre lungo la strada asfaltata della lottizzazione *Magangiosa* è presente un impianto di illuminazione pubblica.

La particella 285, nel suo insieme, confina con (vedi estratto di mappa in **All. 4**):

- a Nord con la strada sterrata (non identificata catastalmente), oltre la quale si trovano le particelle 542, 72 e 73
- a Sud-Ovest con strada giacente sulla particella 284
- a Sud-Est con:
 - un piccolo fabbricato costituente la particella 545;
 - la particella 544, sulla quale insiste la parte rimanente della già citata serra.

La superficie catastale è di ettari 01.19.35 (11.935 mq).

Il terreno è individuato alle coordinate:

39°19'0.77" N

9° 2'41.08" E

Quota variabile da 38 a 39 m s.l.m.

4 IDENTIFICAZIONE E INTESTAZIONE CATASTALE

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

3.1):

Comune di	Sestu (CA)
foglio	16
particella	285
qualità e classe	porzione AA pascolo 3 porzione AB seminativo 4
superficie	porzione AA ha 00.19.35 (1.935 mq) porzione AB ha 01.00.00 (10.000 mq)
reddito	porzione AB dominicale € 3,50 / agrario € 1,00 porzione AB dominicale € 10,33 / agrario € 10,33
intestato	- - codice fiscale - – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

*

L'identificazione attuale deriva da *TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. - in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1-).*

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 - e deceduta il - registrata a -, al n. 4 vol. 1302, nonché della successione legittima in morte del signor - e deceduto il -, registrata a - in data - al n.. 46 vol. 205. Nota presentata con Modello Unico n. - Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/10/2011.*

*

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

Comune di	Sestu (CA)
foglio	16
particella	48
qualità e classe	pascolo 3
superficie	ha 01.40.65 (14.065 mq)
reddito	dominicale £ 49.228 / agrario £ 14.065



intestato

-- diritti e oneri reali da
verificare



*

A seguito di *Atto del 20/06/1985 Pubblico ufficiale ANTONIO SABA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. -- UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 8964 registrato in data 08/07/1985 - Voltura n. -- Pratica n. 124110 in atti dal 14/07/2000*, detta particella viene intestata a -- codice fiscale - per l'intero.

*

A seguito di *Atto del 13/05/1987 Pubblico ufficiale ANTONIO SABA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. -- UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n.-registrato in data 29/05/1987 - Voltura n. -- Pratica n. 124111 in atti dal 14/07/2000*, detta particella viene intestata a - - codice fiscale - proprietà 1/2, e - - codice fiscale - - proprietà 1/2. Trattasi dei **genitori** di -

*

A seguito di *FRAZIONAMENTO del 12/10/1999 Pratica n. 124147 in atti dal 14/07/2000 (n. -)*, detta particella viene frazionata generando, fra le altre, la **particella 285** con conseguente variazione della superficie e del reddito:

superficie	ha 01.19.35 (11.935 mq)
reddito	dominicale € 21,57 £ 41.773 / agrario € 6,16 £ 99.934

Invariati gli altri dati e gli intestati.

La particella 284 diventa invece parte della strada della lottizzazione *Magangiosa*

*

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. DI - ESAMINARE Voltura n. 40190.1/2006 - Pratica n. CA0325708 in atti dal 28/11/2006*, detta particella viene intestata a -

-- proprietà 1/8, -o - codice fiscale
-- proprietà 1/8, - - codice fiscale
- - **proprietà 1/8**, - - codice fiscale
-- proprietà 5/8.

*

A seguito di *TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CA0733234 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 103912.1/2007)*, detta particella viene **identificata** come all'attualità.



*

A seguito di 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 - al n. 4

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

-, registrata a

-n data 1- al n.. 46 vol. 205. Nota presentata con Modello Unico n.

- Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/10/2011, detta particella viene

intestata come all'attualità con la **quota dell'intero** a -

Sotto il profilo planimetrico, l'unica planimetria esistente è rappresentata dall'Estratto di mappa (All. 4), **incoerente** con l'attuale stato dei luoghi, **a fronte dell'esistenza della porzione di serra** citata in precedenza.



5 PROVENIENZA E GRAVAMI



Provenienza

Trascrizione del 12.06.1987 Reg. Gen. 13283, Reg. Part. 9314 (All. 2.3)

Con **atto di compravendita** del **13.05.1987** a rogito notaio SABA Antonio vol. 14537,

- codice fiscale _____ -vende a -
- e - codice fiscale _____
- la **proprietà** del terreno agricolo in Sestu località "Is Boscus" distinto al Catasto Terreni al **foglio 16, particella 48 di ha 01.40.65.**

*

Trascrizione del 06.06.2002 Reg. Gen. 27595, Reg. Part. 22038 (All. 2.4)

Con **atto amministrativo** del **28.06.1997** rep. 4/1302 relativo a certificato di denunciata **successione** per morte in data 07.01.1997 di - codice fiscale _____

- la quota di 50/100 della proprietà del terreno in Sestu distinto al CT al foglio 16 particella 48, ettari 1 centiare 40.65 passa a - codice fiscale -.

*

Trascrizione del 13.03.2007 Reg. Gen. 10287, Reg. Part. 6963 (All. 2.5)

Con **atto amministrativo** del **15.11.2006** rep. 46/205 relativo a certificato di denunciata successione per morte in data 17.12.2005 di -

codice fiscale - la quota di 1/2 della proprietà del terreno in Sestu distinto al CT al foglio 16 particella 285 ettari 1 centiare 1935 (NB: derivato dal frazionamento della particella 48 di cui alle trascrizioni precedenti) passa a -

- codice fiscale-, per la quota di 1/8 della proprietà

(NB: che sommata alla quota di 1/2 già di sua proprietà, le determina una quota totale di 5/8), - codice fiscale -, per la

quota di 1/8 della proprietà, -

codice fiscale

-, 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. 2.6)

Con **atto di accettazione tacita di eredità** del **30.09.2011** rep. 37046/12647 a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep. -, relativo a morte in data 17.12.2005 di

-codice fiscale - viene accettata dai _____

soggetti di seguito riportati la quota di 4/8 della proprietà del terreno in Sestu distinto al CT al foglio 16 particella 285 ettari 1 are 19 centiare 35 (NB: derivato dal frazionamento della particella 48 di cui alle trascrizioni precedenti) nelle seguenti quote



di diritti reali: - codice fiscale - - quota di
1/8 della proprietà (NB: che sommata alla quota di 1/2 già di sua proprietà dà un totale
di 5/8); - codice fiscale -, quota di 1/8 della
proprietà; - codice fiscale -, quota
di **1/8 della proprietà**, - codice fiscale
-, quota di 1/8 della proprietà.

*

Trascrizione del 04.10.2011 Reg. Gen. 29438, Reg. Part. 20908 (All. 2.7)

Con **atto di divisione** del **30.09.2011** a rogito notaio LOBINA Maria Cristina rep.
-, **la quota di 1/1 (intero) della proprietà** del terreno in Sestu distinto al
CT al foglio 16 particella 285 di ettari 1 are 19 centiare 35 viene **assegnata** a
- codice fiscale -

*

Trascrizione del 12.11.2014, in Cagliari, Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 22339 (All. 2.8)

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale** del 07.11.2014 a rogito notaio
LOBINA Maria Cristina 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, i signori - e -
hanno costituito un **fondo patrimoniale**, mediante conferimento di più immobili, tra cui
il terreno in Sestu località Is Boscus distinto al CT al foglio 16 particella 285 ettari 1 are
19 centiare 35.

- **Annotazione del 27.05.2020** in Cagliari, Reg. Gen. 11545, Reg. Part. 1466 (All. 2.9), 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. 463/2020 (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. 14755) con il quale sono stati conferiti la quota pari alla piena proprietà degli immobili di cui all'unità negoziale 1, (omissis*

...) della presente nota". **N.B.** tra gli immobili di cui all'unità negoziale 1 della nota vi è il terreno in Sestu località *Is Boscus* distinto al CT al foglio 16 particella 285.

- 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. 555/2020 del 25.02.2020 (**All. 2.10**), 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 -*
-o, 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 ...) in Comune di Sestu: (omissis ...) b) appezzamento di terreno in località "Is Boscus" della superficie di metri quadrati 11.93 (undicimilanovecentotrentacinque), censito in catasto al foglio 16 mappale 285: - Porz. AA, Pascolo, Classe 3, di are 19, centiare 35, R.D. Euro 3,50, R.A. Euro 1,00; - Porz. AB, Seminativo, Classe 4, di ettari 1, R.D. Euro 10,33, R.A. Euro 10,33;

*

Trascrizione contro del **25.01.2019**, in Cagliari, Reg. Gen. 2505, Reg. Part. 1993 (**All. 2.11**), 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.40164 Racc. n. 14755), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 27849, reg. part. 22339, 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 *Is Boscus* distinto al CT al foglio 16 particella 285.

*

Iscrizioni/Trascrizioni Pregiudizievoli

Iscrizione contro del **28.01.2016 (All. 2.12)**, 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*

immobile n. 38) il terreno in Sestu località *Is Boscus* distinto al CT al foglio 16 particella 285 ettari 1 are 19 centiare 35, a favore di -

-codice fiscale contro -

- per la **quota di 1/1 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni.

*

Documentazione acquisita

Tramite accesso agli atti è stata acquisita la seguente documentazione.

- All. 5** — Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)
- All. 6.1** - Tavola 2 del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), riportante la zonizzazione della parte di territorio fuori del centro abitato (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*
- All. 6.7** - Pratica edilizia n. 2280 per costruzione Fabbricato agricolo del 15.11.1988 – prot. 769
- All. 6.8** - Pratica edilizia n. 4709 per costruzione Capannone agricolo più fabbricato residenziale del 01.08.2005 – prot. 19552

*

Normativa urbanistica

Normativa comunale

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. (**All. 6.2**) combinate con l'Articolo 26 della L.R. n. 8/2015.

Di seguito si illustrano le principali disposizioni delle N.T.A. del P.U.C.

L'**art. 8** così dispone:

Generalità

Sono definite «Zone Agricole» le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. (omissis...)

Sottozone agricole

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona E1:** *interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzanti acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc.); (omissis...)*



Criteri di edificazione

Sono ammesse nelle zone agricole le seguenti costruzioni.

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse), all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo così come nominati nei successivi artt. 14, 14 bis, 14 ter e 15;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

Indici di edificabilità

Per le singole sottozone, gli indici di edificabilità sono di norma i seguenti:

- per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma: 0,20 mc/mq nella sottozona E1 (omissis...); Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto precedente potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1000 metri (omissis...).
- per le residenze si prescrivono i seguenti indici:
0,03 mc/mq per le residenze nella sottozona E1; (omissis...)

Le volumetrie residenziali sono aggiuntive rispetto a quelle ammissibili per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma.

- per i fabbricati di cui alla lettera c) del precedente comma 0,01 mc/mq;
- per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma fino a 0,10 mc/mq;
- con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di edificazione potrà essere elevato fino a:
 - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che non possono essere localizzati in altre zone omogenee per la loro natura, le grandi dimensioni planimetriche, la singolare conformazione planimetrica e le particolari esigenze di sicurezza ovvero per attrezzature di catene produttive a cielo aperto e comunque richiedenti volumetrie limitate e inferiori a 0,10 mc./mq (con esclusione assoluta delle residenze);
 - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di

servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 2000 metri, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Distacchi dei fabbricati dai confini

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 8,00 e dal filo delle strade pubbliche del territorio o dalla strada di accesso al lotto non inferiore a m 15,00.

Accesso al lotto

È necessario dimostrare le possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

L'art. 9 così dispone:

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...)*

Altre prescrizioni nell'Al. 6.2.

*

Normativa P.S.F.F. - P.A.I. – P.G.R.A.

Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame:

- è ricompreso **in parte** 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 a1'ingegneria integrata, necessari alla redazione dello Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)" *(omissis...)*. 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.**
- ricade all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con deliberazione de1l'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.:

- ✓ 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 parte in classe di **danno potenziale D2 - medio** "Aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socio- economico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico" e in parte in classe di danno D4 — Molto elevato "Aree in cui si può verificare la perdita di vite umane, ingenti danni ai beni economici, naturali storici e culturali di rilevante interesse, gravi disastri ecologico — ambientali"

*

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 aeree, essendo individuato nelle mappe di vincolo approvate dall'ENAC con Decreto Dirigenziale n. 4 del 04/06/2013, all'interno della superficie orizzontale esterna (OHS) di quota pari a 146,68 metri.

Tenendo conto che la quota del terreno è di 38/39 appare certo che qualunque eventuale edificazione avrà altezza inferiore alla massima desumibile (circa 66 m quale limite inferiore).

7 LICEITA' EDILIZIA - CONFORMITA' CATASTALE

Tramite accesso agli atti sono state acquisite **due pratiche edilizie**:

- Pratica edilizia n. 2280 del 15.11.1988 – prot. 769 per costruzione Fabbricato agricolo (**All. 6.7**)
- Pratica edilizia n. 4709 del 01.08.2005 – prot. 19552 per costruzione Capannone agricolo più fabbricato residenziale (**All. 6.8**)

Entrambe le pratiche hanno avuto pareri favorevoli condizionati ma **non sono mai state perfezionate nel loro iter approvativo** e, conseguentemente, **non costituiscono titoli edilizi**.

Su parte del fondo è presente, come descritto nel capitolo 3, parte di una serra per la quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi, quantomeno efficaci sul lotto in esame costituente il mappale 285.

L'assenza del corpo di fabbrica nell'Estratto di mappa, oltre a costituire una **non conformità** catastale, conferma l'assenza di un *permesso di costruire* a fronte dell'edificazione che, come detto, interessa sostanzialmente l'adiacente mappale 544.

Allo stato attuale occorre dunque ipotizzare, prudenzialmente, che la parte del corpo di fabbrica insistente sul mappale 285 costituisca un **abuso edilizio** e, in quanto tale, da rimuovere, anche perché realizzato da terzi.

Tale attività può essere effettuata in accordo con il costruttore, che verosimilmente è l'intestatario dell'adiacente mappale 544, ma anche in forma autonoma posto che è indiscusso che la porzione della serra insista sul terreno in capo alla Procedura.

Il costo di tale attività sarà da detrarre dal valore commerciale del terreno.

Il cancello carrabile e la presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, risultando all'interno dei confini catastali, saranno *inglobati* nel terreno.

A seguito dell'esecuzione di quanto sopra non sarà necessario modificare l'estratto di mappa catastale.

8 VALUTAZIONE COMMERCIALE**Criteri 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 estesa agli operatori agricoli ed economici della zona Sestu e Assemini.

Il valore unitario medio è stato assunto per terreni agricoli pianeggianti, in posizione distante dal centro abitato, nei pressi del Mercato Agroalimentare della Sardegna, di consistenza superiore all'ettaro, dotato di punto di presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale e con linea aerea di energia elettrica e gruppo di misura ENEL.

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

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

Nel caso in esame, come visto, al valore commerciale deve essere detratto il costo per la rimozione della porzione di serra insistente sul mappale 285, di seguito stimato:

superficie serra insistente su mappale 285	mq	556
costo unitario smontaggio ed accatastamento nel mappale 544	€/mq	15,00
costo da detrarre	€	8.340,00

Stima

Superficie lotto mappale 285	mq	11.935,00
Valore unitario	€/mq	3,00
Valore totale	€	35.805,00
Costo rimozione porzione di serra sconfinante sul terreno	€	8.340,00
Valore finale	€	27.465,00
<u>Valore commerciale in cifra tonda</u>	€	<u>27.500,00</u>

Cagliari, 10.04.2025

il Perito estimatore
Ing. Davide Mario Capra