



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale N° 64/2023:



Giudice Delegato

dott. Bruno Malagoli

Curatore

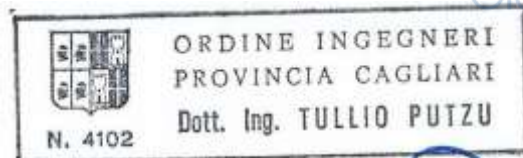
dott.ssa Danila Meloni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari, li 27 ottobre 2025

il C.T.U.

dott. ing. Tullio Putzu



ALLEGATI:

- Allegato A – RILIEVO FOTOGRAFICO*
- Allegato B – VISURE E MAPPE CATASTALI*
- Allegato C – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.*
- Allegato D – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*
- Allegato E – NORME DI ATTUAZIONE PREVISTE NEL P.U.C.*
- Allegato F – RILIEVI ESEGUITI DALL'ING. S. CONTU*
- Allegato G – INDAGINI DI MERCATO*

III.º Sig. Giudice Delegato

dott. Bruno Malagoli

III.º Sig. Curatore

dott.ssa Danila Meloni

via Sidney Sonnino, 128 - Cagliari

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 64/2023:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. INCARICO.

Il sottoscritto dott. ing. Tullio Putzu, nato a Cagliari il 02/08/1969, residente in San Sperate (CA), via Gutturu su Conti n° 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4102 (sez. A) e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, in esecuzione dell'incarico conferitogli dalla dott.ssa Danila Meloni, Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, relativo alla stima dei beni immobiliari acquisiti all'attivo della procedura e, qualora venisse riscontrata un'occupazione illegittima degli stessi da parte della AF Motors Srl, dell'indennità di occupazione delle aree, dall'aprile 2003 ad oggi con interessi e rivalutazione monetaria.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

Il sottoscritto ha proceduto ad individuare i cespiti inerenti alla procedura di Liquidazione Giudiziale sulla base della documentazione fornita dal Curatore dott.ssa Danila Meloni, e di ulteriore documentazione di tipo ipotecario-catastale, costituita da registri, note ed annotazioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. (Allegato C), e da visure ed elaborati planimetrici agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato B).

Dalla disamina dei suddetti documenti è risultato che i cespiti pertinenti alla Procedura in oggetto siano i

seguenti:

IMMOBILE A: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 38, Particella 334, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 10 ca 30, Reddito dominicale Euro 2,39, Reddito agrario Euro 1,60;

Intestato a [REDACTED] Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE B: Terreni contigui siti in comune di Sestu (CA), censiti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 38, Particella 380, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 5 ca 82, Reddito dominicale Euro 2,71, Reddito agrario Euro 2,40;
- Foglio 38, Particella 382, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 10 ca 35, Reddito dominicale Euro 4,81, Reddito agrario Euro 4,28;
- Foglio 38, Particella 386, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 3 ca 55, Reddito dominicale Euro 1,65, Reddito agrario Euro 1,47;
- Foglio 38, Particella 389, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie ca 2, Reddito dominicale Euro 0,01, Reddito agrario Euro 0,01.

Intestati a [REDACTED] Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE C: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al Catasto Terreni come segue:



- Foglio 38, Particella 415, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie ca 84, Reddito dominicale Euro 0,20, Reddito agrario Euro 0,13.

Intestato [REDACTED] Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE D: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 38, Particella 419, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 1 ca 12, Reddito dominicale Euro 0,26, Reddito agrario Euro 0,17.



Intestato [REDACTED], Quota di proprietà di 1/1.

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo un attento studio della documentazione fornita dal Curatore della Liquidazione Giudiziale dott.ssa Danila Meloni, individuati i cespiti pertinenti alla Procedura, ha dato inizio alle operazioni peritali espletando gli accertamenti presso gli uffici del Comune di Sestu, richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto, eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II., ed effettuando i sopralluoghi presso gli immobili.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

Il sottoscritto ha espletato i seguenti accertamenti:

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu, in data 22/03/2024 ha avviato la procedura per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di perizia, consegnato in data 16/04/2024, e in data 18/02/2025 ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata, svolta tramite accesso agli atti in data 31/03/2025;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in data 03/04/2025 ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in data 20/10/2025 ha effettuato le

verifiche ipotecarie degli immobili, e acquisito trascrizioni ed iscrizioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con la scorta della documentazione fornita dal Curatore e delle planimetrie catastali, ha proceduto, in date 14/07/2023, 13/02/2025 e 17/07/2025, ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico di dettaglio (Allegato A).

Riscontrato che alcuni cespiti pertinenti alla Procedura risultavano presenti all'interno di aree pertinenziali di proprietà di terzi, completamente recintate, si richiedeva al Curatore di conferire incarico ad un tecnico per l'esecuzione di rilievi topografici di dettaglio, al fine di localizzare esattamente le particelle in esame rispetto alle suddette aree recintate. Accogliendo la richiesta, la dott.ssa Meloni, in data 09/05/2025, incaricava l'ingegner Samuele Contu per l'esecuzione di tali rilievi, trasmessi in data 01/07/2025 (Allegato F).

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti durante gli accessi agli atti, dei sopralluoghi, dei rilievi topografici, delle indagini di mercato, e dei rilievi fotografici eseguiti sui beni immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

4. RISULTANZE DELLE VERIFICHE E DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI.

A seguito degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione, il sottoscritto consulente espone quanto segue.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari relativamente alla persona giuridica corrispondente al Codice Fiscale [REDACTED], per gli omonimi

[REDACTED], riportata nell'Allegato C, si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili in oggetto siti nel comune di Sestu (CA):

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/1985: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

SOGGETTO VENDITORE

2. PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO del 13/02/1988

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/1988: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Registro Particolare n° [REDACTED]

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio n° [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO del 28/09/1988

Registro Particolare n° [REDACTED]

5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/1988: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/1991: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale ANNI MAURIZIO, Repertorio n° [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

Registro Particolare [REDACTED]

Formalità di riferimento [REDACTED]

13. ANNOTAZIONE CONTRO del 08/01/1996: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE

TOTALE

Registro Particolare [REDACTED]

Formalità di riferimento [REDACTED]

14. ANNOTAZIONE CONTRO del 08/01/1996: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE

TOTALE

Registro Particolare [REDACTED]

Formalità di riferimento: [REDACTED]

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/10/1996: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED] 8

Formalità di riferimento [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

16. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/1997: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Registro Particolare [REDACTED]

Formalità di riferimento [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° [REDACTED]

2. Annotazione n° [REDACTED]

3. Annotazione n° [REDACTED]

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/1998: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

18. ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2000: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione [REDACTED]
2. Annotazione [REDACTED] (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Comunicazione [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2000: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Formalità di riferimento [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2000: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2000: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

22. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/12/2001: ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE

DI SOCIETÀ

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione [REDACTED]

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2003: ATTO TRA VIVI – ATTO INTEGRATIVO

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

24. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/04/2003: ATTO TRA VIVI –

TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

Formalità di riferimento [REDACTED]

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2003: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

SOGGETTO VENDITORE

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2021: ATTO TRA VIVI – ATTO INTEGRATIVO DI VENDITA

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

28. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2023: ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI [REDACTED]

Immobili siti in SESTU (CA)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio le mappe catastali e le relative visure aggiornate di ciascun immobile facente parte della Liquidazione Giudiziale in epigrafe (Allegato B).

Dall'esame della suddetta documentazione, e dal raffronto delle planimetrie con la situazione riscontrata durante i sopralluoghi, risulta quanto segue:

TERRENI SITI NEL COMUNE DI SESTU CENSITI AL CATASTO TERRENI:

IMMOBILE A - Terreno a destinazione agricola, sito in comune di Sestu (CA), censito al C.T. come segue:

- Foglio 38, Particella 334, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 10 ca 30, Reddito



dominicale Euro 2,39, Reddito agrario Euro 1,60.



Intestazione diritti e oneri reali: S.I.L.A.M. SPA sede in Cagliari (CA), c.f. 00147610927;

proprietà per la quota di 1/1.

IMMOBILE B - Terreni contigui a destinazione agricola, siti in comune di Sestu (CA), censiti al C.T. come

segue:



- Foglio 38, Particella 380, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 5 ca 82, Reddito dominicale Euro 2,71, Reddito agrario Euro 2,40;



- Foglio 38, Particella 382, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 10 ca 35, Reddito dominicale Euro 4,81, Reddito agrario Euro 4,28;



- Foglio 38, Particella 386, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 3 ca 55, Reddito dominicale Euro 1,65, Reddito agrario Euro 1,47;

- Foglio 38, Particella 389, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie ca 2, Reddito dominicale Euro 0,01, Reddito agrario Euro 0,01.



Intestazione diritti e oneri reali: Legno Brico S.R.L. sede in Cagliari (CA), c.f. 00147610927;

proprietà per la quota di 1/1.

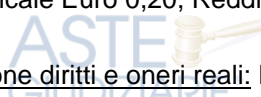


IMMOBILE C - Terreno a destinazione agricola, sito in comune di Sestu (CA), censito al C.T. come segue:

- Foglio 38, Particella 415, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie ca 84, Reddito dominicale Euro 0,20, Reddito agrario Euro 0,13.

Intestazione diritti e oneri reali: Legno Brico S.R.L. sede in Cagliari (CA), c.f. 00147610927;

proprietà per la quota di 1/1.



IMMOBILE D - Terreno a destinazione agricola, sito in comune di Sestu (CA), censito al C.T. come segue:

- Foglio 38, Particella 419, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 1 ca 12, Reddito dominicale Euro 0,26, Reddito agrario Euro 0,17.



Intestazione diritti e oneri reali: Legno Brico S.R.L. sede in Cagliari (CA), c.f. 00147610927;

proprietà per la quota di 1/1.





DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

Si allegano alla presente relazione la documentazione urbanistica relativa agli immobili sopraindicati, costituita dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D) e dalle norme di attuazione previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale (Allegato E).



5 – ANALISI DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia si trovano all'interno del territorio di Sestu, Comune di oltre ventimila abitanti situato nella parte meridionale della Sardegna e facente parte della Città metropolitana di Cagliari.



Il Comune di Sestu è collegato alla città di Cagliari, da cui dista circa 10 km, e al resto dell'Isola attraverso la Strada Statale 131, principale arteria viaria della Sardegna.

Sestu occupa una posizione strategica in un contesto territoriale in piena evoluzione. È un centro di forte attrazione e crescente sviluppo socio-economico, in continua espansione urbana e demografica, grazie alla realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, industriali e commerciali. In particolare nelle località a ridosso della vecchia Strada Statale 131, che attraversa il territorio comunale di Sestu ad ovest del centro urbano, stanno sorgendo sempre più attività commerciali e di ristorazione. In località More Corraxe sorge il Polo Commerciale "La Corte del Sole – Sardinia Outlet", grande centro commerciale con una vasta gamma di negozi, ristoranti e un cinema multisala.



Nelle vicinanze di Sestu sorgono l'Ospedale San Michele di Cagliari dell'Azienda Ospedaliera "Brotzu" e il Policlinico Universitario di Monserrato, oltre a numerose attività di varia natura e importanza.



L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Cagliari-Elmas, aperto al traffico commerciale e turistico, il quale si trova a circa 7 km di distanza ed è raggiungibile in auto in meno di dieci minuti.



5.1 IMMOBILE A: Terreno in comune di Sestu (CA), censito al C.T. al Foglio 38 mappale 334.

L'immobile in esame è costituito da un terreno della superficie di m² 1.030,00, sito in comune di Sestu in località Pintoreddu, in prossimità del km 8.500 della Ex Strada Statale 131, distinto al Catasto Terreni al Foglio 38 particelle 334. La qualità/tipologia di coltura indicata negli atti catastali è di tipo seminativo con produttività di Classe 3.

Il terreno è facilmente raggiungibile percorrendo la strada che collega la Ex Strada Statale 131 con la località Pintoreddu.

I sopralluoghi eseguiti hanno permesso di verificare che si tratta di un'area di forma rettangolare, avente misure di circa 96 m x 10,80 m, quasi pianeggiante, con una lieve pendenza dalla strada di accesso, posta a nord, verso il lato opposto, confinante con terreni di altrui proprietà. Essa risulta completamente delimitata lungo il lato sud dalle murature perimetrali dei corpi di fabbrica presenti nel lotto adiacente, mentre lungo il lato est è delimitata in parte da una muratura in blocchetti cementizi, e in parte da una recinzione costituita da muratura con soprastanti pannelli grigliati in acciaio tipo "orsogrill". Sulle restanti parti del perimetro non esiste separazione fisica con le proprietà confinanti. Il manto stradale in prossimità del terreno si presenta parzialmente dissestato.

Attualmente il terreno risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di bassa vegetazione spontanea. Lo stesso non risulta asservito da condotte irrigue.

Si evidenzia che le dimensioni del terreno non consentono edificazioni autonome per il mancato rispetto della distanza dai confini.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sestu in data 16/04/2024, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il terreno ricade in zona "D1" (industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di consolidamento delle attività esistenti).

Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona omogenea D1

sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione e Relazione illustrativa, facenti parte integrante del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva, ai sensi della L.R. 45/89, con delibera del Commissario ad Acta n° 2 del 18.07.2003, entrato in vigore in data 02.09.2003, BURAS n° 27 inserzione n° 3151, recepite per intero dal P.U.C. vigente. Le suddette norme, nei casi ricorrenti e accertabili solo a seguito di proposizione di istanze per il conseguimento dei titoli edilizi o di Dichiarazione Autocertificativa Unica (DUA), potranno risultare integrabili da norme sovraordinate o da espressione di pareri di competenza di Enti Terzi titolari di vincoli diretti apparenti e no gravanti sui terreni.

Il terreno 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, all'interno della superficie orizzontale interna (IHS) di quota pari a 46,68 mt.

Il terreno 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, il terreno in oggetto:

- non risulta individuato all'interno delle tavole relative al rischio e alla pericolosità di alluvione;
- risulta individuato nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in parte in classe di danno potenziale D3 - Elevato "Aree con problemi per l'incolumità delle persone e per la funzionalità del sistema economico, aree attraversate da linee di comunicazione e da servizi di rilevante interesse, le aree sedi di importanti attività produttive", e in parte in classe di danno potenziale 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".

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.

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".

L'immobile in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre 2000 n° 353, finalizzata alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato E).

La destinazione d'uso del terreno è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge;
- c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie

dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.

Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che i fondi ad uso artigianale/industriale presenti nella zona, con caratteristiche simili a quello in esame, hanno valutazioni comprese tra €/m² 90,00 e €/m² 110,00.

A titolo comparativo si è riscontrato che il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) del Comune di Sestu, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 26/04/2016, attribuisce, nell'Allegato A, i seguenti valori venali alle aree fabbricabili con destinazione D1 - industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:

- con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato: €/mq 81,78
- con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso: €/mq 109,03
- con urbanizzazioni ultimate: €/mq 136,29.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato di terreni comparabili a quelli in oggetto, €/m² 100,00.

Tale valore andrà adeguato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie del terreno oggetto di stima e della commerciabilità dello stesso, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto della vicinanza alla ex S.S. 131, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,00;
- Coefficiente di edificazione: tenuto conto della destinazione d'uso dell'area, della sua potenzialità edificatoria, sfruttabile solamente qualora accorpato a terreni edificabili adiacenti, della mancata ultimazione delle urbanizzazioni e dell'assenza di specifiche dotazioni impiantistiche, si attribuisce un coefficiente di edificazione pari a 0,70;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione del terreno, della sua giacitura e dell'appetibilità commerciale della zona, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di

mercato del terreno in oggetto: €/m² 100,00 x 1,00 x 0,70 x 1,00 = €/m² 70,00.

Moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

€/m² 70,00 x m² 1.030 = € 72.100,00.

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame, sito nel Comune di Sestu e distinto nel C.T. al Foglio 38, mappale 334, risulta pertanto essere pari a:

€ 72.100.000,00, arrotondato a **€ 72.000,00** (diconsi euro settantaduemila/00).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dell' [REDACTED]

[REDACTED] per una quota pari ad 1/1, il valore della quota di proprietà in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale risulta essere pari a **€ 72.000,00** (diconsi euro settantaduemila/00).

5.2 IMMOBILE B: Terreni contigui in comune di Sestu (CA), censiti al C.T. al Foglio 38 mappali 380, 382, 386 e 389.

L'immobile in esame è costituito da quattro appezzamenti di terreno della superficie di m² 1.974,00, sito in comune di Sestu in località Pintoreddu, in prossimità del Km 8.500 della Ex Strada Statale 131, distinti al Catasto Terreni al Foglio 38 particelle 380 (m² 582), 382 (m² 1035), 386 (m² 355), e 389 (m² 2). Le qualità/tipologie di coltura indicate negli atti catastali sono di tipo vigneto con produttività di Classe 3.

I sopralluoghi eseguiti e il rilievo topografico dell'ing. Contu hanno permesso di verificare che i lotti ricadono all'interno del cortile di pertinenza [REDACTED]

[REDACTED] a cui si accede attraverso un cancello carrabile da una rampa inclinata, presenti all'inizio della strada che collega la Ex Strada Statale 131 con la località Pintoreddu. Essi costituiscono un'area pianeggiante di forma irregolare sopraelevata rispetto alla strada, confinante con i lotti di altrui proprietà che fanno parte del medesimo piazzale. Tutto il piazzale risulta finito con pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso.

Non esiste separazione fisica con gli altri lotti del piazzale che circondano quelli in oggetto. Verso la strada, ubicata a sud, l'area è delimitata da una recinzione costituita da muratura con soprastanti pannelli grigliati in acciaio tipo "orsogrill" e dal cancello carrabile, anch'esso in grigliato di acciaio.

Attualmente l'area risulta utilizzata come parcheggio per le autovetture a servizio della concessionaria auto.

Si evidenzia che le dimensioni dei terreni non consentono edificazioni autonome per il mancato rispetto della distanza dai confini.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sestu in data 16/04/2024, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale:

- il terreno al mappale 380 ricade in zona "D1" (industriale, artigianale, commerciale e di deposito - di consolidamento delle attività esistenti);
- il terreno al mappale 382 ricade in parte (87%) nella zona D1 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito - di consolidamento delle attività esistenti) e in parte (13%) in viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano;
- il terreno al mappale 386 ricade in parte (92%) nella zona D1 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito - di consolidamento delle attività esistenti) e in parte (8%) in viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano;
- il terreno al mappale 389 ricade in parte (39%) nella zona D1 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito - di consolidamento delle attività esistenti) e in parte (61%) in viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano.

Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona omogenea D1 sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione e Relazione illustrativa, facenti parte integrante del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva, ai sensi della L.R. 45/89, con delibera

Commissario ad Acta n° 2 del 18.07.2003, entrato in vigore in data 02.09.2003, BURAS n° 27 inserzione n° 3151, recepite per intero dal P.U.C. vigente. Le suddette norme, nei casi ricorrenti e accertabili solo a seguito di proposizione di istanze per il conseguimento dei titoli edilizi o di Dichiarazione Autocertificativa Unica (DUA), potranno risultare integrabili da norme sovraordinate o da espressione di pareri di competenza di Enti Terzi titolari di vincoli diretti apparenti e no gravanti sui terreni.

Inoltre, come si evince dal medesimo Certificato di Destinazione Urbanistica:

- il terreno al F° 38 mappale 389 è ricompreso nel perimetro del progetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.8.F.F.) adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna - Autorità di Bacino Regionale, con la classe di rischio Hi1 previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;
- i terreni al F° 38 mappali 382, 386 sono ricompresi in parte nel perimetro del progetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), con la classe di rischio Hi1 previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

I terreni sono assoggettati 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, all'interno della superficie orizzontale interna (IHS) di quota pari a 46,68 mt.

I terreni ricadono 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:

- il terreno individuato dalla particella 380:
 - non risulta individuato all'interno delle tavole relative al rischio e alla pericolosità di alluvione;
 - risulta individuato nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in classe di danno potenziale 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" (vedi cartografia allegata);



– i terreni individuati dalle particelle 382, 386 e 389:

– risultano individuati nelle tavole relative alla pericolosità di alluvione e inquadrati in classe di Pericolosità da alluvione PI - bassa "Pericolosità bassa Tr > 200 anni";

– risultano individuati nelle tavole relative al rischio di alluvione e inquadrati nella classe di rischio da alluvione R2 - Medio "Possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche";



– risultano individuati nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in classe di danno potenziale 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".

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.

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".

Gli immobili in argomento non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre 2000 n° 353, finalizzata alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato E).

La destinazione d'uso dei terreni è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della destinazione d'uso e delle caratteristiche dei terreni in esame, si ritiene che la loro vendita in un unico lotto permetta una maggiore e più rapida commerciabilità degli stessi.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di

mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per

Legge;

- c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.

Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che i fondi ad uso artigianale/industriale presenti nella zona, con caratteristiche simili a quello in esame, hanno valutazioni comprese tra €/m² 80,00 e €/m² 110,00.

A titolo comparativo si è riscontrato che il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) del Comune di Sestu, modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26/04/2016, attribuisce, nell'Allegato A, i seguenti valori venali alle aree fabbricabili con destinazione D1 - industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:

- con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato: €/mq 81,78
- con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso: €/mq 109,03
- con urbanizzazioni ultimate: €/mq 136,29.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato di terreni comparabili a quelli in oggetto, €/m² 100,00.

Tale valore andrà adeguato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dei terreni oggetto di stima e della commerciabilità degli stessi, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto della vicinanza alla ex S.S. 131, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,05;
- Coefficiente di edificazione: tenuto conto della destinazione d'uso dell'area, della sua potenzialità edificatoria, sfruttabile solamente qualora accorpato a terreni edificabili adiacenti, dell'inserimento all'interno di un'area lottizzata con urbanizzazioni ultimate, si attribuisce un coefficiente di edificazione pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione del terreno, della sua giacitura, dell'appetibilità commerciale della zona, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato del terreno in oggetto:

$$\text{€/m}^2 100,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/m}^2 105,00.$$

Moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

$$\text{€/m}^2 105,00 \times \text{m}^2 1.974 = \text{€ } 207.270,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in esame, sito nel Comune di Sestu e distinto nel C.T. al Foglio 38, mappali 380, 382, 386 e 389, risulta pertanto essere pari a:

€ 207.270,00, arrotondato a **€ 207.000,00** (diconsi euro duecentosettemila/00).



STIMA INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Avendo riscontrato che [redacted] sottoscritto ha provveduto di seguito a stimare l'indennità di occupazione delle aree, dall'aprile 2003 ad oggi, con interessi e rivalutazione monetaria, così come richiesto dal curatore fallimentare.

Ai fini della quantificazione dell'indennità di occupazione, si ritiene corretto utilizzare il criterio forfettario di liquidazione di cui all'art. 42-bis, comma 3, del d.P.R. n. 327/2001 - Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, che stima tale indennità, a titolo risarcitorio, pari al 5% di interesse annuo, applicato al valore venale attuale dei terreni oggetto di occupazione.

Il valore locatizio annuale, per l'anno 2025, risulta pertanto pari al 5% del valore di mercato dell'appezzamento di terreno in esame, così come sopra stimato:

$€ 207.000,00 \times 0,05 = € 10.350,00$, arrotondato a **€ 10.000,00**.

Per la determinazione dell'indennizzo dovuto per l'occupazione dell'immobile in esame da **aprile 2003 a ottobre 2025**, si è proceduto come segue:

- sulla base della stima sopra riportata, si è attribuito per tutto l'anno 2025 un canone annuo di locazione dell'immobile pari a € 10.000,00;
- il canone così determinato è stato poi opportunamente svalutato, dividendolo per gli indici annuali di svalutazione accertati dall'I.S.T.A.T. fino al 2003, che rappresentano le percentuali di incremento del potere di acquisto nei singoli anni rispetto al 2025;
- ai valori dei canoni dovuti così determinati sono stati applicati gli interessi legali.
- per la determinazione degli interessi non è stato calcolato l'anatocismo, cioè gli interessi via via maturati non sono stati sommati al capitale per generare altri interessi.



Periodi	Indici annuali su base I.S.T.A.T.	Valore canone annuale aggiornato	Canoni dovuti	% interessi legali	Giorni	Interessi dovuti:
Anno 2003 (da 01.04)	1,4447	€ 6.818,18	€ 5.113,64	3,00%	274	€ 153,41
Anno 2004	1,4224	€ 6.925,13	€ 6.925,13	2,50%	366	€ 173,13
Anno 2005	1,3915	€ 7.078,87	€ 7.078,87	2,50%	365	€ 176,97
Anno 2006	1,3720	€ 7.179,14	€ 7.179,14	2,50%	365	€ 179,48
Anno 2007	1,3335	€ 7.386,36	€ 7.386,36	2,50%	365	€ 184,66
Anno 2008	1,3133	€ 7.500,00	€ 7.500,00	3,00%	366	€ 225,00
Anno 2009	1,2960	€ 7.600,27	€ 7.600,27	3,00%	365	€ 228,01
Anno 2010	1,2681	€ 7.767,38	€ 7.767,38	1,00%	365	€ 77,67
Anno 2011	1,2290	€ 8.014,70	€ 8.014,70	1,50%	365	€ 120,22
Anno 2012	1,2029	€ 8.188,50	€ 8.188,50	2,50%	366	€ 204,71
Anno 2013	1,1961	€ 8.235,29	€ 8.235,29	2,50%	365	€ 205,88
Anno 2014	1,2049	€ 8.175,13	€ 8.175,13	1,00%	365	€ 81,75
Anno 2015	1,2019	€ 8.195,18	€ 8.195,18	0,50%	365	€ 40,98
Anno 2016	1,1912	€ 8.268,71	€ 8.268,71	0,20%	366	€ 16,54
Anno 2017	1,1807	€ 8.342,24	€ 8.342,24	0,10%	365	€ 8,34
Anno 2018	1,1723	€ 8.402,40	€ 8.402,40	0,30%	365	€ 25,21
Anno 2019	1,1667	€ 8.442,51	€ 8.442,51	0,80%	365	€ 67,54
Anno 2020	1,1649	€ 8.455,88	€ 8.455,88	0,05%	366	€ 4,23
Anno 2021	1,1130	€ 8.850,26	€ 8.850,26	0,01%	365	€ 0,89
Anno 2022	1,0135	€ 9.719,25	€ 9.719,25	1,25%	365	€ 121,49
Anno 2023	1,0045	€ 9.806,15	€ 9.806,15	5,00%	365	€ 490,31
Anno 2024	0,9916	€ 9.933,15	€ 9.933,15	2,50%	366	€ 248,33
Anno 2025 (fino al 30.09)	0,9850	€ 10.000,00	€ 8.333,33	2,00%	272	€ 166,67
TOTALE			€ 185.913,47			€ 3.201,40

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e delle calcolazioni riassunte nella tabella riepilogativa sopra riportata, si stima che l'indennità di occupazione delle aree, dall'aprile 2003 ad oggi, con interessi e rivalutazione monetaria, dovuta dalla ditta AF MOTORS, risulti pari a € 185.913,47 + € 3.201,40 = €189.114,87, arrotondato a € **189.000,00** (diconsi euro centottantanovemila/00).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ E DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della [REDACTED] per una quota pari ad 1/1, il valore della quota di proprietà in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale risulta essere pari a € **207.000,00** (diconsi euro duecentosettemila/00), mentre l'indennità di occupazione dal

01.04.2003 al 30.09.2025, con interessi e rivalutazione monetaria, dovuta dalla ditta AF MOTORS, risulta essere pari a € 189.000,00 (diconsi euro centottantanovemila/00).

5.3 IMMOBILE C: Terreno in comune di Sestu (CA), censito al C.T. al Foglio 38 mappale 415.

L'immobile in esame è costituito da un terreno della superficie di m² 84,00, sito in comune di Sestu in località Pintoreddu, in prossimità del Km 8.500 della Ex Strada Statale 131, distinto al Catasto Terreni al Foglio 38 particella 415. La qualità/tipologia di coltura indicata negli atti catastali è di tipo seminativo con produttività di Classe 3.

Il terreno è facilmente raggiungibile percorrendo la strada che collega la Ex Strada Statale 131 con la località Pintoreddu.

I sopralluoghi eseguiti e il rilievo topografico dell'ing. Contu hanno permesso di verificare che si tratta di un piccolo lotto pianeggiante di forma triangolare ubicato in prossimità della strada, ma che ricade quasi completamente all'interno di un'area recintata di altrui proprietà (Falliment [REDACTED]), cortile di pertinenza di un capannone industriale con pavimentazione in calcestruzzo.

Il lotto confina con il capannone medesimo e con altri lotti di altrui proprietà facenti parte del medesimo cortile.

Si evidenzia che le dimensioni del terreno non consentono edificazioni autonome per il mancato rispetto della distanza dai confini.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sestu in data 16/04/2024, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno ricade in zona "D1" (industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di consolidamento delle attività esistenti).

Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona omogenea D1 sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione e Relazione illustrativa, facenti parte integrante del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva, ai sensi della L.R. 45/89, con delibera

Commissario ad Acta n° 2 del 18.07.2003, entrato in vigore in data 02.09.2003, BURAS n° 27 inserzione n° 3151, recepite per intero dal P.U.C. vigente. Le suddette norme, nei casi ricorrenti e accertabili solo a seguito di proposizione di istanze per il conseguimento dei titoli edilizi o di Dichiarazione Autocertificativa Unica (DUA), potranno risultare integrabili da norme sovraordinate o da espressione di pareri di competenza di Enti Terzi titolari di vincoli diretti apparenti e no gravanti sui terreni.

Il terreno 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, all'interno della superficie orizzontale interna (IHS) di quota pari a 46,68 mt.

Il terreno 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, il terreno in oggetto:

- non risulta individuato all'interno delle tavole relative al rischio e alla pericolosità di alluvione;
- risulta individuato nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in parte in classe di danno potenziale D3 - Elevato "Aree con problemi per l'incolumità delle persone e per la funzionalità del sistema economico, aree attraversate da linee di comunicazione e da servizi di rilevante interesse, le aree sedi di importanti attività produttive", e in parte in classe di danno potenziale 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".

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.

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".

L'immobile in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre

2000 n° 353, finalizzata alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato E).

La destinazione d'uso del terreno è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge;
- c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.

Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che i fondi ad uso artigianale/industriale presenti nella zona, con caratteristiche similari a quello in esame, hanno valutazioni comprese tra €/m² 90,00 e €/m² 110,00.

A titolo comparativo si è riscontrato che il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) del Comune di Sestu, modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26/04/2016, attribuisce, nell'Allegato A, i seguenti valori venali alle aree fabbricabili con destinazione D1 - industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:

- con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato: €/mq 81,78
- con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso: €/mq 109,03
- con urbanizzazioni ultimate: €/mq 136,29.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato di terreni comparabili a quelli in oggetto, €/m² 100,00.

Tale valore andrà adeguato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie del terreno oggetto di stima e della commerciabilità dello stesso, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto della vicinanza alla ex S.S. 131, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,00;
- Coefficiente di edificazione: tenuto conto della destinazione d'uso dell'area, della sua potenzialità edificatoria, sfruttabile solamente qualora accorpato a terreni edificabili adiacenti, dell'inserimento all'interno di un'area lottizzata con urbanizzazioni ultimate, si attribuisce un coefficiente di edificazione pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione del terreno, della sua giacitura, dell'appetibilità commerciale della zona, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato del terreno in oggetto:

$$\text{€/m}^2 100,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/m}^2 100,00.$$

Moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

€/m² 100,00 x m² 84 = € 8.400,00.

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame, siti nel Comune di Sestu e distinto nel C.T. al Foglio 38, mappale 415, risulta pertanto essere pari a:

€ 8.400,00, arrotondato a **€ 8.000,00** (diconsi euro ottomila/00).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dell' [REDACTED] per una quota pari ad 1/1, il valore della quota di proprietà in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale risulta essere pari a **€ 8.000,00** (diconsi euro ottomila/00).

5.4 IMMOBILE D: Terreno in comune di Sestu (CA), censito al C.T. al Foglio 38 mappale 419.

L'immobile in esame è costituito da un terreno della superficie di m² 112,00, sito in comune di Sestu in località Pintoreddu, in prossimità del Km 8.500 della Ex Strada Statale 131, distinto al Catasto Terreni al Foglio 38 particelle 419. La qualità/tipologia di coltura indicata negli atti catastali è di tipo seminativo con produttività di Classe 3.

Il terreno è facilmente raggiungibile percorrendo la strada che collega la Ex Strada Statale 131 con la località Pintoreddu.

I sopralluoghi eseguiti e il rilievo topografico dell'ing. Contu hanno permesso di verificare che si tratta di un piccolo lotto di forma trapezoidale, che ricade lungo la strada, in area pertinenziale dell'accesso carrabile al capannone industriale di proprietà della Lam Srl.

Il lotto confina con la strada e con altri lotti di altrui proprietà facenti parte del medesimo cortile.

Si evidenzia che le dimensioni del terreno non consentono edificazioni autonome per il mancato rispetto della distanza dai confini.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sestu in data 16/04/2024, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno ricade in parte (73%) nella zona "D1" (industriale, artigianale, commerciale e di deposito - di consolidamento delle attività esistenti) e in parte (27%) in viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano. Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona omogenea D1 sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione e Relazione illustrativa, facenti parte integrante del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica adottato in via definitiva, ai sensi della L.R. 45/89, con delibera Commissario ad Acta n° 2 del 18.07.2003, entrato in vigore in data 02.09.2003, BURAS n° 27 inserzione n° 3151, recepite per intero dal P.U.C. vigente. Le suddette norme, nei casi ricorrenti e accertabili solo a seguito di proposizione di istanze per il conseguimento dei titoli edilizi o di Dichiarazione Autocertificativa Unica (DUA), potranno risultare integrabili da norme sovraordinate o da espressione di pareri di competenza di Enti Terzi titolari di vincoli diretti apparenti e no gravanti sui terreni.

Il terreno 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, all'interno della superficie orizzontale interna (IHS) di quota pari a 46,68 mt.

Il terreno 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, il terreno in oggetto:

- non risulta individuato all'interno delle tavole relative al rischio e alla pericolosità di alluvione;
- risulta individuato nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in parte in classe di danno potenziale 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".

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.

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".

L'immobile in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre 2000 n° 353, finalizzata alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato E).

La destinazione d'uso del terreno è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie



dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge;



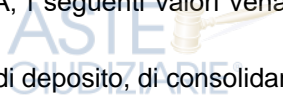
- c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.



Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che i fondi ad uso artigianale/industriale presenti nella zona, con caratteristiche simili a quello in esame, hanno valutazioni comprese tra €/m² 90,00 e €/m² 110,00.



A titolo comparativo si è riscontrato che il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) del Comune di Sestu, modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 26/04/2016, attribuisce, nell'Allegato A, i seguenti valori venali alle aree fabbricabili con destinazione D1 - industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:



- con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato: €/mq 81,78
- con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso: €/mq 109,03
- con urbanizzazioni ultimate: €/mq 136,29.



Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato di terreni comparabili a quelli in oggetto, €/m² 100,00.

Tale valore andrà adeguato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie del terreno oggetto di stima e della commerciabilità dello stesso, così come di seguito determinati:



- Coefficiente di zona: tenuto conto della vicinanza alla ex S.S. 131, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,00;
- Coefficiente di edificazione: tenuto conto della destinazione d'uso dell'area, della sua potenzialità edificatoria sfruttabile solamente qualora accorpato a terreni edificabili adiacenti, dell'inserimento all'interno di un'area lottizzata con urbanizzazioni ultimate, si attribuisce un coefficiente di edificazione pari a 1,00;



– Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione del terreno, della sua giacitura, dell'appetibilità commerciale della zona, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato del terreno in oggetto:

€/m² 100,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = €/m² 100,00.

Moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

€/m² 100,00 x m² 112 = € 11.200,00.

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame, siti nel Comune di Sestu e distinto nel C.T. al Foglio 38, mappale 419, risulta pertanto essere pari a:

€ 11.200,00, arrotondato a **€ 11.000,00** (diconsi euro undicimila/00).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà dell' [REDACTED] per una quota pari ad 1/1, il valore della quota di proprietà in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale risulta essere pari a **€ 11.000,00** (diconsi euro undicimila/00).

6. RIEPILOGO STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che le proprietà immobiliari facenti parte della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 64/2023 dell' [REDACTED] nello stato attuale, possano stimarsi come segue:

IMMOBILE A: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 334:

– **VALORE DEL BENE STIMATO: € 72.000,00;**

IMMOBILE B: Terreni contigui siti in comune di Sestu (CA), censiti al N.C.T. al Foglio 38, Particelle 380, 382, 386 e 389:

– **VALORE DEL BENE STIMATO: € 207.000,00;**

– **INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DOVUTA DALLA DITTA [REDACTED] 189.000,00;**



IMMOBILE C: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 415:

– **VALORE DEL BENE STIMATO: € 8.000,00;**

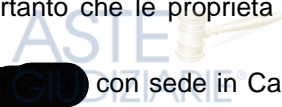


IMMOBILE D: Terreno sito in comune di Sestu (CA), censito al N.C.T. al Foglio 38, Particella 419:

– **VALORE DEL BENE STIMATO: € 11.000,00.**



Poiché gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della fallita società per una quota pari ad 1/1, il valore di mercato dei terreni precedentemente determinati corrisponde alla quota in capo alla Procedura.



Sulla base delle valutazioni sopra riportate, si ritiene pertanto che le proprietà immobiliari facenti parte della di Liquidazione Giudiziale n. 64/2023 della [redacted] con sede in Cagliari, nello stato attuale, possano stimarsi complessivamente pari a € **298.000,00** (euro duecentonovantottomila/00), mentre l'indennità di occupazione dell'Immobile B (particelle 380, 382, 386 e 389), dall'aprile 2003 ad oggi, con interessi e rivalutazione monetaria, dovuta dalla ditta [redacted], risulti pari a € **189.000,00** (diconsi euro centottantanovemila/00).



7. CONCLUSIONI.

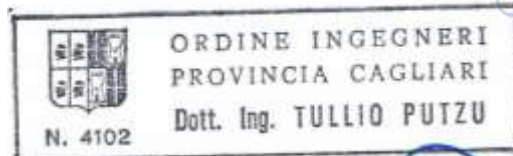


Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 27 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu
ASTE GIUDIZIARIE logo

