

I terreni sono in proprietà della _____

Liquidazione Coatta Amministrativa), codice fiscale _____
proprietaria per 1/1.

2. Titoli di proprietà

Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti alla _____

_____ in diverse tempistiche mediante Atto Pubblico a rogito del Notaio Dott. Falchi Miro, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano. Nel dettaglio per i mappali 3549 (ex 756a) e 3867 (ex 756c ed ex 3551a) con Atto Pubblico di Compravendita del 17/12/1999 rep. n. 45134, registrato in Cagliari il 04/01/2000 al n. 57 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 22/12/1999 al n. 139, per i mappali 3616 (ex 2558c) e 3873 (ex 3611a) con Atto Pubblico ricognitivo e di redistribuzione immobiliare del 19/06/2003 rep. n. 47042, registrato in Cagliari il 03/07/2003 al n. 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 28/06/2003 al n. 44, mentre per il mappale 3871 (ex 753c ed ex 3609a) con Atto Pubblico di Compravendita del 15/02/2000 rep. n. 45236, registrato in Cagliari il 01/03/2000 al n. 783 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 21/02/2000 al n. 40 (Allegato 2).

3. Vincoli

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rileva che il mappale 3549 (ex 756a) è gravato dalla servitù di condotta e di passaggio come da Atto Amministrativo del 07/08/2012 emesso dall'Autorità D'Ambito Territoriale Ottimale Sardegna, rep. n. 2386 trascritto alla _____

Conservatoria dei Registri Immobiliari il 23/08/2012 al n. 85; i mappali 3616 (ex 2558c), 3867 (ex 756c ed ex 3551a), 3871 (ex 753c ed ex 3609a) e 3873 (ex 3611a) risulta gravato da un Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare a favore della Green Land s.r.l. registrato dall'Ufficiale Giudiziario con atto del 08/03/2021 rep. n. 919 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/04/2021 al n. 13 (allegato 3).

4. Inserimento urbanistico

In base al Piano Urbanistico Comunale vigente, i mappali 3867, 3873, 3871 e 3616 oggetto di perizia sono ubicati in zona C residenziale di espansione, sottozona C4 di espansione interna, con nuclei di servizi, mentre il mappale 3549 ricade nella viabilità di P.U.C..

Dalla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, l'area interessata dall'intervento si trova adiacente al centro abitato tra la zona con "espansioni fino agli anni 50" e la zona con "espansioni recenti", è ricompresa nell'ambito di Paesaggio costiero di cui all'art. 14 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale" approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 30 del 08/09/2006, secondo le procedure di cui all'art. 2 della Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, infine ricade all'esterno delle zone umide costiere.

Si precisa che le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per il P.U.C. del Comune di Quartucciu e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. stesso.

L'area di intervento si trova parzialmente in area H₃ (Area di pericolosità

idraulica elevata) nella cartografia del PAI come individuato nella variante ai sensi dell'art. 37 Norme di Attuazione del PAI, approvata con Determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 80 protocollo n. 5572 del 31/05/2021 (Pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 35 del 10/06/2021).

Le planimetrie generali dell'area sono riportate in allegato 4.

L'area individuata dai mappali 3616, 3867, 3877 e 3873 è identificata con il numero di lotto 58 ricadente nel Piano Attuativo "La Freccia Verde" convenzionato con il Comune di Quartucciu il 19/03/2003 con rogito del Notaio Dott. Miro Falchi rep. n. 47041 racc. n. 25135 registrato in Cagliari in data 03/07/2003 al n. 3500, mentre il mappale 3549 rientra nella viabilità di P.U.C..

I lotti oggetto della presente perizia meglio identificati come lotto n. 58 nel Piano Attuativo, computati nelle tavole del Piano per una superficie di lotto pari a 2991,05, devono rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massima = 50% pari a 1495,53 mq e 30% pari a 897,32 mq;
- Altezza massima pari a 13 m;
- Volume massimo realizzabile per servizi connessi alla residenza pari a 10475,00 mc.
- la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco dallo stesso confine per un'altezza non inferiore a 6,50 m lineari;
- le distanze fra gli edifici ed i confini retrostanti del lotto, opposti al ciglio stradale, non possono essere inferiore a 6,50 metri lineari;
- il distacco tra edifici, non inferiore a 13,00 metri lineari e all'altezza del



fabbricato più alto, con minimo di 10 metri lineari.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica del Piano Attuativo "La Freccia Verde" si rimanda integralmente agli elaborati di progetto approvati definitivamente dal Consiglio Comunale del Comune di Quartucciu con Deliberazione n. 77 del 17/12/1999 e in data 19/06/2003 convenzionati a rogito del Dott. Falchi rep. n. 47041, anche se non materialmente allegati alla presente perizia.

5. Consistenza e descrizione dei beni

L'area di cui trattasi, che in occasione del Piano di lottizzazione convenzionata del 1999 si trovava in zona periferica dell'abitato e adiacente al centro storico, ora si trova all'interno del tessuto urbano del Comune.

Il Comune di Quartucciu conta circa 13.271 abitanti e presenta una tendenza demografica in rapido incremento, essendo uno dei centri della Città Metropolitana di Cagliari più prossimo al Capoluogo, collegato alla città senza soluzione di continuità attraverso diverse arterie principali stradali (quali S.S. 554, Viale Marconi, Viale Poetto, ecc.), e le linee di autobus urbani del CTM.

L'area di intervento risulta essere di mq 5.612 che, depurata dei 2627 mq di viabilità urbana, si riducono a mq 2.985 di proprietà privata. Il comparto in oggetto ha una superficie complessiva reale di mq 5.725, che coincide con la superficie catastale.

Il lotto attualmente confina, in senso antiorario, a nord con il Parco di Via Solarussa, a Est in parte con la zona parcheggi di Via Solarussa ed in parte in aderenza con le recinzioni di altri fabbricati privati; a Sud con la Via Fordongianus ed a Ovest con terreno libero destinato a nuova viabilità di

piano, consentendo quindi di poter accedere agilmente al lotto da diversi punti, ed al contempo collegandolo con l'adiacente lottizzazione della "Freccia Verde" caratterizzata da lotti con destinazione prevalente residenziale, ponendo quindi il lotto al centro dell'intera Lottizzazione quale primaria zona servizi per l'intero comparto.

6. Osservazioni

A seguito del sopralluogo e dell'esame della documentazione tecnica disponibile, si osserva quanto segue:

- La superficie catastale riportata nelle visure presenta una difformità di circa 6 mq in difetto rispetto a quanto riportato nelle Tavole del Piano Attuativo, probabilmente erroneamente riversati all'interno del mappale 3549 destinato a viabilità di P.U.C..

7. Stato di manutenzione

Il bene oggetto di stima si presenta come un'area priva di recinzione, incustodita, accessibile a chiunque e libera da manufatti. Si rileva la presenza di vegetazione spontanea di modeste dimensioni e di una modica quantità di rifiuti abbandonati nel tempo da ignoti.

8. Criteri di stima

Per la stima dei beni immobili in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in un determinato periodo storico.

In dipendenza di ciò, la stima può essere effettuata attraverso una indagine

di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

A seguito delle indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cagliari) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi delle risultanze di una accurata ricerca di annunci su vari siti internet per immobili simili, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, e della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

9. Valutazione dell'immobile

Dalle indagini effettuate è emerso che il valore di mercato di riferimento relativo alla volumetria per i servizi connessi può essere prudentemente determinato assumendo i seguenti valori al metro cubo:

- servizi connessi € 100,00 / mc

da cui deriva:

- servizi connessi mc 10.475,00 x € 100,00 = € 1.047.500,00

che si può arrotondare per difetto a € 1.045.000,00

(unmilionequarantacinquemila/00).

10. Conclusioni

Tutto ciò premesso, in adempimento all'incarico per il quale è stato

designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima dei lotti di terreno siti nel Comune di Quartucciu (Città Metropolitana di Cagliari), così come descritti nella presente relazione, facente capo alla

(in Liquidazione Coatta Amministrativa), in € 1.045.000,00 (unmilionequarantacinquemila/00).

La presente perizia si compone di n. 9 pagine oltre al verbale di giuramento e ai seguenti allegati:

- 1) Visure catastali
- 2) Note atti compravendita
- 3) Note iscrizioni e servitù
- 4) Planimetrie dell'area
- 5) Documentazione fotografica

Assemini, li 25 Luglio 2023

Il perito

