

TRIBUNALE di SASSARI
Sezione Fallimentare

Fallimento n.51/2013

**Frazionamento e stima terreno
in Reg. Piano Santa Ausanna**

Giudice : Dott. G. Savona

geom. Giambattista Carboni - via Torres, 8 - Sassari – Telefono 079/277398 - Cell.3392866961 – fax 079/4812014

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Fallimento n. 51/2013 “ ”

I Curatori del fallimento in Liquidazione, Dr. Ceresa e Dr.ssa Sacchetti, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Sig. Giudice Delegato Dr. Savona, hanno incaricato lo scrivente per effettuare il frazionamento del terreno individuando la parte agricola e la parte relativa alla cava per poter procedere alla vendita dei due lotti separati.

Sulla scorta dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha quindi provveduto a redigere il frazionamento ed alla valutazione del terreno posto nella Nurra di Sassari in Reg. Piano Santa Ausanna, distinto al foglio 31 mappali 139 e 140, così come da dettaglio che segue:

Stato dei luoghi

Il bene è stato identificato in un terreno raggiungibile percorrendo la S.P. 34 da Porto Torres per circa Km. 11,500 per Canaglia fino a raggiungere l'incrocio con la S.P. 4 da percorrere per ulteriori Km. 1,400 fino ad arrivare sul bene in valutazione, individuato in un terreno di forma regolare, avente accesso da un viottolo parallelo alla S.P. 4., con un fronte strada di circa ml. 260,00, composto da due ben distinte zone, e cioè :

- 1) area anticamente utilizzata come cava per l'estrazione dell'argilla e/o minerali in genere, individuata come terreno residuale a seguito degli importanti scavi effettuati diversi decenni addietro, compromessa dalla presenza di importanti dislivelli, rampe di accesso, aree di deposito, etc., praticamente inutilizzabile per qualsiasi scopo, interclusa ed accessibile solo dalla residua parte del terreno

oggetto della presente stima, avente una superficie complessiva di **Ha. 2.60.00**;

- 2) area agricola costituente la residua parte dell'originario mappale 22, composta da terreno utilizzabile per scopi agricoli, avente discreto strato agrario, giacitura pressoché pianeggiante, buona esposizione verso sud, facilmente raggiungibile attraverso una strada vicinale che costeggia il proprio fronte nord-ovest per circa ml. 260,00, il tutto per una superficie pari ad **Ha. 7.97.94**.

Operazioni catastali

Una volta individuato il terreno oggetto della presente valutazione, lo scrivente ha provveduto ad eseguire il frazionamento catastale dello stesso, mediante presentazione dell'elaborato all'Agenzia delle Entrate – Sezione del Territorio in data 16.07.2021 al prot. SS0045504, con il quale si è provveduto ad istituire due particelle ben distinte, così articolate:

Terreno agricolo

E' accollonato al N.C.T. alla con sede in Porto Torres, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
31	139	7.97.74	seminativo	1[^]	247,20	164,80

Area occupata dallo scavo

E' accollonata al N.C.T. alla con sede in Porto Torres, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
31	140	2.60.00	seminativo	1[^]	80,57	53,71

A completamento delle indagini relative al terreno "de quo", il sottoscritto ha

rilevato che entrambi i mappali ricadono all'interno della zona d'ambito del P.U.C. di Sassari così classificati:

- area pari ad Ha. 4.87.89 classificata come **H3.2** destinata a scavi e cave dismesse, e cioè le aree di compromissione ambientale dovute alle attività estrattive, sulle quali è possibile effettuare interventi di bonifica, messa in sicurezza e recupero, senza alcuna possibilità edificatoria, neppure per insediamenti temporanei;
- terreno di Ha. 5.70.04 classificata come **E2.b** e cioè aree destinate esclusivamente alle attività agricole, con possibilità di realizzazione di strutture agrituristiche e/o conduzione del fondo, con indice di 0,20 mc./mq. per fabbricati agricoli.

STIMA dei BENI

Completata la parte di mera identificazione reale e catastale del bene, è ora necessario procedere alla valutazione dello stesso, da proporsi in due ben distinte direzioni, e cioè:

Terreno agricolo

Trattasi di un ampio latifondo di oltre 7 ettari di superficie, avente un generoso fronte strada di oltre 240,00, con caratteristiche agronomiche interessanti, la cui collocazione sul mercato immobiliare appare operazione percorribile.

In ambito valutativo, i terreni della cosiddetta "Nurra di Sassari", hanno, da sempre, una continua richiesta per l'acquisto, sia in virtù della particolare configurazione dei predi, regolari e privi di trovanti rocciosi, e sia perché possiedono buone caratteristiche agronomiche, quali fertilità, discreto strato

agrarario, giaciture pressoché pianeggianti, caratteristiche presenti anche nel terreno in valutazione.

L'indagine di mercato ha permesso di rilevare che terreni simili a quello in esame, costituiti da terreno agricolo seminativo di ampie proporzioni, da destinarsi alla coltivazione di erbaio, graminacee, etc, possono "spuntare" una valutazione commerciale sulla base di €. 14.000,00/Ha., in quanto esistono molti predi in vendita nella Nurra di Sassari proprio su tale valutazione base.

Oltre all'indagine presso operatori della zona, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una indagine indiretta, consultando il listino dei valori agricoli della Nurra di Sassari, pubblicato dalla Exeo per l'anno 2020, che riporta valori attestati su una forbice di €. 8.000,00/Ha. €. 14.000/Ha.

Pertanto, considerato che l'indagine diretta eseguita dallo scrivente e la consultazione indiretta hanno trovato un punto di incontro sulla base di €. 14.000,00/Ha, si provvederà ad applicare tale valutazione al terreno in esame.

Nel merito è bene evidenziare che nonostante una parte del terreno agricolo sia sottoposto a vincolo H3.2, la rimanente parte (Ha. 5.70.04) può ampiamente soddisfare tutte le esigenze connesse con la conduzione del fondo per usi agricoli e la realizzazione delle strutture per fabbricati rurali.

Area residua dallo scavo

Detta porzione non ha alcuna possibilità di essere collocata nel mercato immobiliare per terreni agricoli, sia a causa della propria infertilità e sia perché presenta una orografia tormentata e compromessa dagli scavi effettuati per l'estrazione dei minerali.

Oltre a ciò si rileva il divieto urbanistico per la realizzazione di qualsiasi volumetria e di modificare l'assetto idrogeologico, per cui la stima avrà una configurazione meramente simbolica di €. 1.000,00/Ha.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter proporre la seguente valutazione:

Terreno agricolo

Ha. 7.97.74 x €. 14.000,00/Ha. = € 111.683,60

ed in cifra tonda € **111.700,00**

Area residua cava

Ha. 2.60.00 x €. 1.000,00/Ha. = € **2.600,00**

A questo punto è possibile proporre i seguenti lotti di vendita:

LOTTO n.1

Terreno agricolo in Comune di Sassari Nurra, Reg. Piano Santa Ausanna, delle dimensioni di **Ha. 7.97.94**, raggiungibile dalla S.P. 4, pianeggiante, distinto al N.C.T. al foglio 31 mappale 139, ricadente nella zona d'ambito del P.U.C. di Sassari per Ha. 5.70.05 in zona E2.b (agricola) e per Ha. 2.27.89 in zona H3.2 (aree compromesse da scavi), confinante con propr. , con propr. e strada vicinale

Prezzo per la vendita € **111.700,00**

(euro centoundicimilasettecento/00).

LOTTO n.2

Terreno residuo da scavi in Comune di Sassari Nurra, Reg. Piano Santa Ausanna, delle dimensioni di **Ha. 2.60.00**, raggiungibile dalla S.P. 4, compromesso dalla

presenza di scavi, rampe, aree di deposito, etc. distinto al N.C.T. al foglio 31
mappale 140, ricadente nella zona d'ambito del P.U.C. di Sassari in zona H3.2
(aree compromesse da scavi), confinante con propr. , con propr. e strada
vicinale

Prezzo per la vendita

€. **2.600,00**

(euro duemilaseicento/00).

Sassari 25.10.2021

Il consulente tecnico d'ufficio

VERBALE

L'anno 2021, addì 05 del mese di novembre nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari – Sezione Fallimentare, è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte. Del che è verbale

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it