

COMUNE DI CARGEGHE

PROVINCIA DI SASSARI

**STIMA DI N. 6 LOTTI DI TERRENO AGRICOLO E DI UN
RUDERE, NELL'AGRO DEL COMUNE DI CARGEGHE,
LOCALITA' MAMONE.**

FALLIMENTO

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. Luisa ZORODDU

Via Costa Smeralda N. 52, 07045 Ossi (SS)

Cell. 3383779114 -E-mail l.zoroddu@tiscali.it-

PEC luzoroddu@pcert.postecert.it

Ossi (SS) 12 Dicembre 2022

INCARICO

La sottoscritta, Dott. Agr. Zoroddu Luisa C.F. ZRDLSU63M45G203F, regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Sassari al n° 567, in riferimento alla **CURATELA DEL FALLIMENTO**, Curatore il Dott. Giovanni Franco Sotgiu C.F., parte attrice, rappresentata e difesa dall'avv. Pietro Congiatu del Foro di Sassari, in virtù di procura alle liti a margine di atti di citazione del 08.06.2020 e del 15.07.2020, assume l'incarico per la valutazione dei cespiti come da procedimento di cui all'epigrafe.

A tal proposito, in data 9 novembre c.a. ha effettuato apposito sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali.

In fase di ispezione verificava le condizioni generali e lo stato dei luoghi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Al fine di ottenere una stima, il più attendibile e coerente possibile, l'indagine peritale è stata preceduta da appropriate ricerche documentali tese a consacrare il bene nella sua consistenza.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare verifiche all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, e presso l'ufficio tecnico del comune di Cargeghe .

PREMESSA

Oggetto della presente perizia sono 6 appezzamenti, costituenti un corpo unico, di superficie catastale totale di ha 01.68.89, censiti come seminativo di classe 4, e di un rudere. Gli immobili sono ubicati nell'agro del comune di Cargeghe, precisamente nella località *Mamone*, prospiciente la S.S. 131 Sassari-Cagliari.

La zona in cui si trova il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali, artigianali, commerciali.

Facilmente raggiungibile dal centro abitato di Cargeghe attraverso la SP 3bis.

L'azienda ha forma regolare, conformazione pianeggiante, parziale presenza di pietrosità superficiale. Alla data del sopralluogo il terreno si presentava "*seminato*".

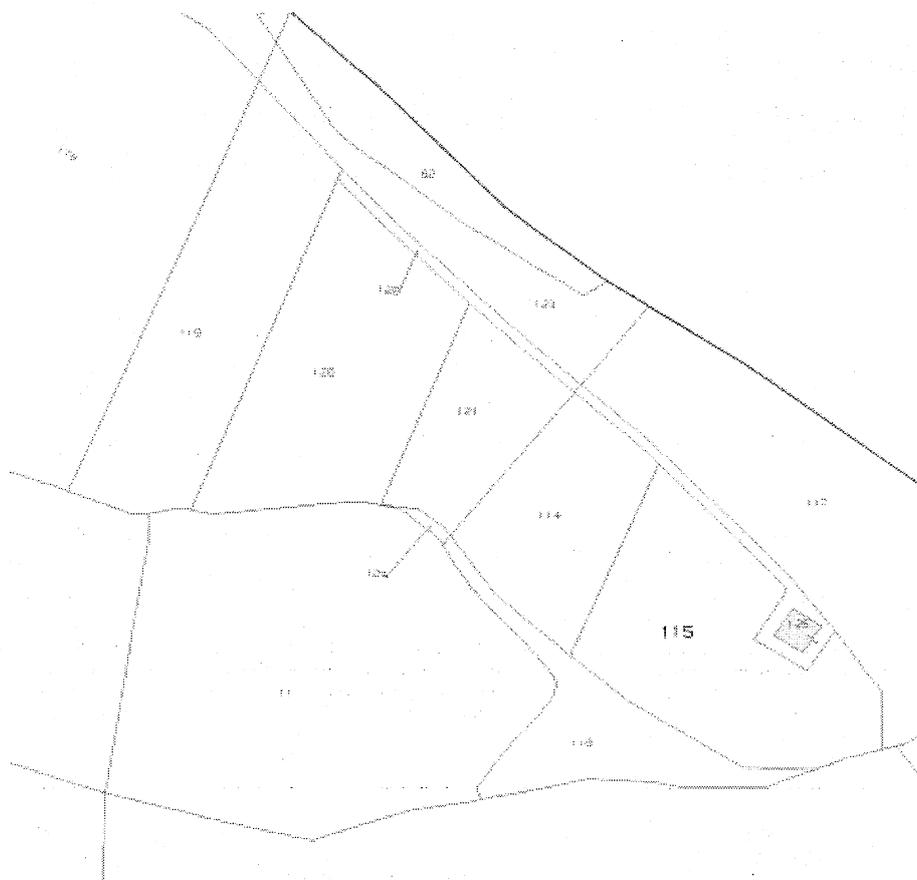


DESCRIZIONE ANALITICA DELLA AZIENDA

Cespiti censiti al NCT del comune di Cargeghe come di seguito riportato:

| Provincia | Comune | Fg. | P.IIa | Qualità | Classe | Superficie catastale (Ha) | Reddito domenicale (€) | Reddito agrario (€) |
|-----------|----------|-----|-------|------------|--------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| Sassari | Cargeghe | 6 | 114 | Seminativo | 4 | 0.24.54 | 3,80 | 3,80 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 115 | Seminativo | 4 | 0.41.54 | 6,44 | 6,44 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 119 | Seminativo | 4 | 0.41.55 | 6,44 | 6,44 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 120 | Seminativo | 4 | 0.41.54 | 6,44 | 6,44 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 121 | Seminativo | 4 | 0.17.01 | 2,64 | 2,64 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 122 | Seminativo | 4 | 0.02.71 | 0,42 | 0,42 |

ESTRATTO DI MAPPA



NCT - Comune di Cargeghe - foglio 6

Il fabbricato collabente, distinto al NCEU al foglio 6 mappale 125, categoria catastale F2, è un rudere che nello stato in cui si trova non può essere utilizzato in alcun modo. Non è pertanto in grado di generare alcun reddito. Il fabbricato diruto è non agibile e non abitabile.



DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SITO

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono all'interno di una zona D, zona per insediamenti produttivi.

Aree comprese nella categoria delle componenti del paesaggio che rientrano in quelle "Ad utilizzo tipicamente industriale". Area per insediamenti produttivi destinati ad attività artigianali, industriali di trasformazione di prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali. In particolare il Piano Urbanistico del comune di Cargeghe la individua come sottozona D5 di 2° intervento, come da prescrizioni

urbanistiche contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C., Delibera del C.C. n. 53 del 30.09.1989, n. 183 art. 17 comma 6 ter. e successive modificazioni e integrazioni.

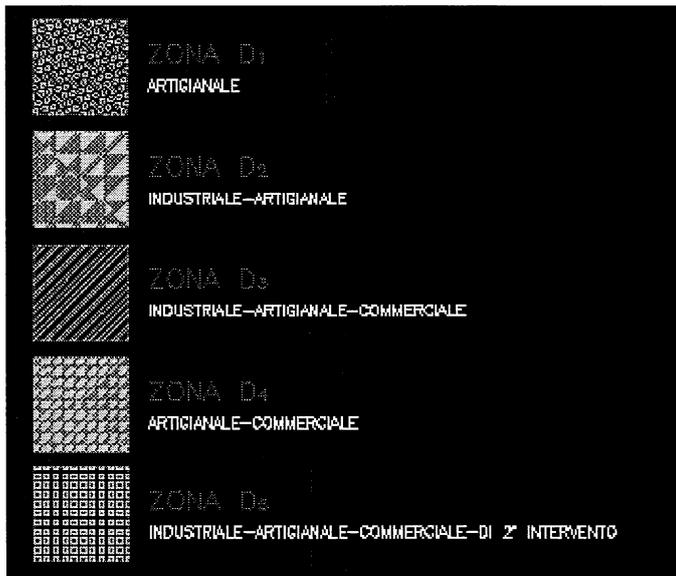
In questa sottozona il P.U.C., potrà essere attuato solo quando risultino edificati i piani attuativi della sottozona D3, nella misura non inferiore al 60% della sua superficie complessiva.

P.U.C.

Immobili oggetto di valutazione



Stralcio P.U.C. Zone D.



TITOLARITA' FALLIMENTO

Di seguito titolarità terreni "Fallimento":

| Nominativo o denominazione | Mapp.le 114 Quota 1/1 | Mapp.le 115 Quota 1/1 | Mapp.le 119 Quota 1/1 | Mapp.le 120 Quota 1/1 | Mapp.le 121 Quota 1/1 | Mapp.le 122 Quota 1/4 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | X | | | | | X |
| | | X | | | X | X |
| | | | X | | | X |
| | | | | X | | X |

PROCEDIMENTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del congruo valore del terreno, si è proceduto, come accennato, con quello a "valore di mercato". La cifra determinata con il criterio "sintetico comparativo" è stata individuata su informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

L'azienda presenta:

- forma geometrica regolare, intesa sia come regolarità del confine così da consentire un ordinario uso delle macchine agricole, ed un eventuale accorpamento particellare;
- collocazione in zona di pianura;
- clima temperato, con bassa frequenza di gelate e di grandinate;
- terreno di medio impasto con buona fertilità;
- presenza nelle vicinanze di fiumi;
- buona viabilità poderale;
- buona posizione rispetto ai centri abitati di: Cargeghe, Muros, Codrongianos, Ossi e Sassari, dai loro mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

Per la valutazione finale si è dovuto tenere in seria considerazione la collocazione urbanistica degli immobili.

Tenuto conto che l'edificato nella sottozona D3 è di molto inferiore al 60%, il PUC nella zona oggetto di stima, la costruzione di capannoni industriali, artigianali e commerciali, è in forte ritardo.

La collocazione nella zona D, sottozona D5 di 2° intervento ha inciso negativamente sulla valutazione finale, solo una eventuale variante Urbanistica al Piano Comunale (P.U.C.) che converta la presente zona da D in zona E (Agricola) potrebbe, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rendere il terreno appetibile in un mercato di imprenditori agricoli.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

| Provincia | Comune | Fg. | P.IIa | Superficie catastale (mq,) | Valori di mercato (€/mq.) | Valore di stima (€) |
|-----------|----------|-----|-------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| Sassari | Cargeghe | 6 | 114 | 2454 | 2,00 | 4908,00 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 115 | 4154 | 2,00 | 8308,00 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 119 | 4155 | 2,00 | 8310,00 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 120 | 4154 | 2,00 | 8308,00 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 121 | 1701 | 2,00 | 3402,00 |
| Sassari | Cargeghe | 6 | 122 | 271 | 2,00 | 542,00 |

CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina il più probabile valore venale degli immobili, come da procedimento di cui all'epigrafe, all'attualità e nello stato in cui si trovano, l'importo totale di:

€ 33.778,00 (euro trentatresettecentosettantottomila/00).

Ossi (SS), li 14/12/2022

Il Tecnico

Dott. Agr. Zoroddu Luisa