

STUDIO PROFESSIONALE
Dr. Ing. M A R C O D E T T O R I
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA FRANCESCO ALZIATOR, 15 - 09126 CAGLIARI
TEL 0703113001 - 3283221052

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA AL FALLIMENTO N°170/93 DI

CAU ANGELO

Giudice Delegato: Dott. BRUNO MALAGOLI

Curatore Fallimentare Dott. FRANCO FORRESU

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai terreni residui inerenti il Fallimento

n°170/93 **“CAU ANGELO”**

PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato in data 26 settembre 2002 dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato ai Fallimenti del Tribunale di Cagliari, Dott. Giovanni Dessy, di redigere Consulenza Tecnica al fine di verificare se, visto il fatto che gran parte dei beni della procedura sono intestati pro quota, lo scambio di qualche immobile (anche pro quota) con i comproprietari sia, se non vantaggioso, per lo meno non svantaggioso per l'amministrazione fallimentare.

Successivamente in data 02 luglio 2003 allo scrivente fu richiesto di realizzare una nuova consulenza per valutare l'area individuata nel Comune di Sestu al foglio 44 mappale 1 con i soprastanti fabbricati.

In data 13 aprile 2011, venne richiesto di perfezionare la precedente consulenza grazie ad un sopralluogo da realizzarsi all'interno degli immobili con l'ausilio della forza pubblica.

In data 30 maggio 2013, venne richiesto di verificare tutte le ipoteche e gli eventuali abusi esistenti nei mappali in esame oggetto di permuta.

In data 24 febbraio 2016, venne richiesto di verificare l'esistenza di eventuali abusi e di stimare l'immobile sito in Sestu Via Caravaggio n°10.

In ultimo il Curatore Dott. Franco Forresu con mail del 28 settembre 2022 ha richiesto un'ulteriore consulenza tecnica volta a valutare i terreni residui di seguito elencati:

COMUNE DI SESTU

- A.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 mappale 40 di mq 1.320 e 198/b di mq 585
- B.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 30 mappale 382 di mq 6.300
- C.** Quota pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in Reg. Sa Staria Foglio 26 mappale 184 di mq 1.875
- D.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 42 mappale 93 di mq 2.770
- E.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 mappale 16 di mq 3.105
- F.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su pintoreddu Foglio 38 mappale 17 di mq 3.110
- G.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardi Foglio 30 mappale 383 di mq 5.690
- H.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu sa Canna Foglio 30 mappale 35 di mq 3.030

- I.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 21 di mq 1.455
- J.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 22 di mq 2.990
- K.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 23 di mq 1.205
- L.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 24 di mq 355
- M.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 519 di mq 1.355
- N.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 520 di mq 1.670
- O.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 mappale 521 di mq 560
- P.** Quota pari a 11/20 del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 mappale 14 di mq 2.310

COMUNE DI SELARGIUS

- Q.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Musciurida Foglio 26 mappale 360 di mq 3.240

COMUNE DI ASSEMINI

- R.** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 mappale 76 di mq 6.840

S. Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 mappale 228 di mq 3.400

T. Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 mappale 69 di mq 3.025

COMUNE DI SERDIANA

U. Quota pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in Reg. Sa Frissa Foglio 43 mappale 121 di mq 12.110

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, previo colloquio con il Curatore Dott. Franco Forresu, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche di aggiornamento titoli e gravami effettuate dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu responsabile della Società I.V.I. Indagini e visure ipocatastali (**All. 2**), presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agencia del Territorio di Cagliari. Successivamente sono stati realizzati i sopralluoghi presso gli immobili in esame mentre, per la destinazione urbanistica, di comune accordo con il Curatore Fallimentare si è deciso di richiedere i C.D.U. solo poco prima degli esperimenti di vendita in quanto i C.D.U. hanno scadenza di 6 mesi quindi, per il momento, ci si limita alla lettura dei report di Urbimap che descrivono urbanisticamente perfettamente gli immobili in esame.

Bisogna inoltre premettere che per alcuni mappali, presumibilmente acquistati dal sig. Cau Angelo in comunione dei beni con la Sig.^{ra} Lai Lucia, si segnala che, catastalmente, risultano essere intestati per 2/3 a

Cau Angelo e per 1/3 ai quattro figli mentre non è stata reperita la trascrizione della successione della Sig.^{ra} Lai Lucia che è stata certamente registrata e volturata come si può evincere dalle volture catastali presenti ma non trascritta in Conservatoria perché presumibilmente l' Agenzia delle Entrate non l'ha ancora inviata in Conservatoria; per questo motivo lo scrivente, di comune accordo con il Curatore fallimentare, ha ritenuto corretto effettuare la valutazione della quota di competenza al netto della quota in successione della Sig.^{ra} Lai Lucia.

Dalle indagini effettuate si può riscontrare quanto segue:

✚ INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI OMOGENEI;

Gli immobili in esame sono stati accorpati nei lotti omogenei di seguito elencati.

COMUNE DI SESTU

- 1)** Quota pari a 1/3 del terreno in Reg. Sa Staria Foglio 26 particella 184 di mq 1.875;
- 2)** Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 particella 21 di 1.455 mq, 22 di 2.990 mq, 23 di 1.205 mq, 24 di 355 mq, 519 di 1.355 mq, 520 di 1.670 mq, 521 di 560 mq per complessivi 9.590 mq;
- 3)** Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 30 particella 382 di mq 6.300 e pari a 2/3 della particella 383 di mq 5.690;
- 4)** Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Riu sa Canna Foglio 30 particella 35 di mq 3.030;

- 5) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su pintoreddu Foglio 38 mappale 538 di mq 3.030 (ex 17 parte);
- 6) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 42 particella 93 di mq 2.770;
- 7) Quota pari a 11/20 del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 particella 14 di mq 2.310;
- 8) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 particella 16 di mq 3.105;
- 9) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44 particella 40 di mq 1.320 e 356 (ex 198/b) di mq 865;

COMUNE DI SELARGIUS

- 10) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Musciurida Foglio 26 particella 360 di mq 3.240;

COMUNE DI ASSEMINI

- 11) Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 particella 69 di mq 3.025;
- 12) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 particella 76 di mq 6.840 e particella 228 di mq 3.400 per complessivi 10.240 mq;

COMUNE DI SERDIANA

- 13) Quota pari a 1/2 del terreno in Reg. Sa Frissa Foglio 43 particella 121 di mq 12.110;

✚ DESCRIZIONE DEI LOTTI;

I lotti omogenei sopra elencati sono di seguito descritti.

COMUNE DI SESTU

**Lotto 1) Quota pari ad 1/3 del terreno in Reg. Sa Staria Foglio 26
particella 184 di mq 1.875.**

Bisogna premettere che l'immobile oggetto del presente lotto è stato soppresso e frazionato nelle due particelle 696 di 1.079 mq e 697 di 796 mq; la particella 696 risulta essere occupata dalla SS 131 e intestata all'ANAS in virtù del decreto definitivo di esproprio Voltura n°16605.1/2009 - Pratica n°CA0481970 in atti dal 04 novembre 2009 la particella 697 invece, unitamente ad altre, è stata soppressa per generare le particelle 891 e 892 occupate dal capannone commerciale denominato "Mondo Convenienza".



Lotto 2) Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Riu Durci Foglio 30 particella 21 di 1.455 mq, 22 di 2.990 mq, 23 di 1.205 mq, 24 di 355 mq, 519 di 1.355 mq, 520 di 1.670 mq, 521 di 560 mq per complessivi 9.590 mq.

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Nord Est del centro abitato del Comune di Sestu, vi si accede direttamente dalla via Riu Sa Canna. Il lotto, che si estende su di una superficie complessiva di 9.590 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente triangolare; è delimitato per un lato dal Riu is Cannas, per un lato dalla Via Riu Sa Canna, per l'altro lato da una recinzione che lo divide da un lotto di proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è incolto.

Non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo ma si riscontra la presenza di rifiuti sparsi e di cumuli di terra inerbiti, non è dato sapere che ci sia sotto i cumuli.

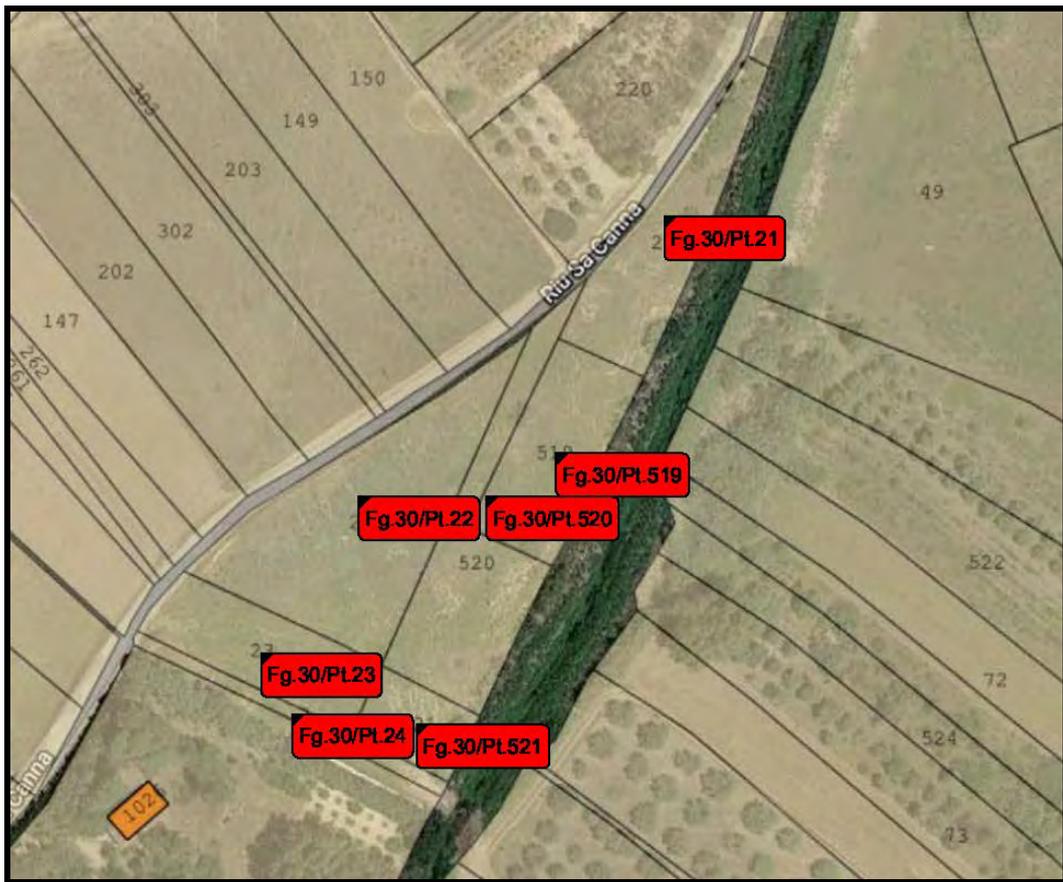
Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona E sottozona E5 Agricola**;

Dalla lettura delle **Aree Tutelate Regione Sardegna** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **fascia di rispetto entro i 150 m dai fiumi (Riu is Cannas)**;

Dalla lettura delle **Fasce art.30 ter delle NA del PAI** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito dell'**Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 - Profondità L = 75 metri**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Praterie e spiagge** - (Artt. 25-26-27)



Lotto 3) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 30 particella 382 di mq 6.300 e pari a 2/3 della particella 383 di mq 5.690.

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Nord Est del centro abitato del Comune di Sestu, vi si può accedere direttamente da due strade di penetrazione agraria che collegano la Via Dessì con la strada vicinale Santa Rosa. Il lotto è costituito da due particelle confinanti di seguito sinteticamente descritte:

Particella 382 avente forma indicativamente rettangolare all'interno della quale ci sono un corpo di fabbrica in blocchetti di cls ed una copertura lunga a botte realizzata in ferro e teli, presumibilmente un tempo utilizzata per coltivazioni al riparo ed ora in pessimo stato, la presente particella è in piena proprietà del Sig. Cau Angelo;

Particella 383 avente forma indicativamente rettangolare all'interno della quale non ci sono fabbricati, la presente particella è di proprietà del Sig. Cau Angelo per una quota pari a 2/3.

Le due particelle, nel loro insieme, si estendono su di una superficie complessiva di 11.990 mq, hanno buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, sono delimitate per due lati da strade vicinali per gli altri due da lotti di proprietà di terzi lato. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è incolto.

Bisogna premettere che non è stato possibile accedere all'interno del lotto in quanto chiuso con un cancello e, di conseguenza, avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo ma si riscontra dalla documentazione fotografica fatto dall'esterno la presenza di rifiuti sparsi.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbimap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona E sottozona E1**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)



**Lotto 4) Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Riu sa Canna Foglio 30
particella 35 di mq 3.030.**

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Nord Est del centro abitato del Comune di Sestu, vi si accede direttamente dalla via Riu Sa Canna. Il mappale, che si estende su di una superficie di 3.030 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente trapezoidale; è delimitato per un lato dal Riu is Cannas, per un lato dalla Via Riu Sa Canna, per gli altri due lati da lotti di proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è in parte occupato da piante ed in parte arato e pronto per la semina; si segnala che il giorno del sopralluogo vi erano all'interno lavoranti agricoli che lavoravano il terreno.

Si segnala che non è stato possibile accedere all'interno del lotto e, di conseguenza, avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona E sottozona E1**;

Dalla lettura delle **Aree Tutelate Regione Sardegna** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **fascia di rispetto entro i 150 m dai fiumi (Riu is Cannas)**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Praterie e spiagge** - (Artt. 25-26-27)



Lotto 5) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su pintoreddu Foglio 38 particella 538 di mq 3.030 (ex 17 parte).

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Sestu, vi si accede direttamente da una stradella di penetrazione agraria che si collega con la SS 131. Il lotto, che si

estende su di una superficie di 3.030 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare fortemente allungata; è integralmente recintato ed è delimitato per un lato dalla strada di penetrazione agraria per altri tre lati da lotti di proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è in parte incolto.

Si segnala all'interno del lotto la presenza di un corpo di fabbrica, presumibilmente adibito a residenza, al quale non è stato possibile accedervi; si precisa che, essendo in zona agricola, o l'immobile è stato accatastato come fabbricato rurale oppure è stato realizzato in abuso, quindi, se condonato, dovrebbe essere presente nella banca dati del catasto fabbricati, considerato che non risulta alcun accatastamento è conseguenza che, presumibilmente, l'immobile è stato realizzato in abuso e non è stato condonato.

Si precisa inoltre che lo scrivente, nel sopralluogo effettuato, non è riuscito a contattare chi avesse realizzato l'immobile e/o chi vi risiedesse, in ogni caso lo scrivente è a piena disposizione dell'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato e del Curatore per eseguire un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica qualora questi lo ritengano opportuno.

Inoltre in assenza di sopralluogo all'interno non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade in parte nell'ambito della **zona G sottozona G1 Servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale ed in piccola parte verrà adibito a strada;**

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Colture erbacee specializzate / Colture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)



**Lotto 6) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Pardu Foglio 42
particella 93 di mq 2.770.**

Bisogna premettere che il mappale oggetto del presente lotto è stato acquistato da Cau Angelo con atto registrato il 23 novembre 1967 al RP 16.357 RG 19.790, successivamente, come si può vedere dalla visura catastale, il mappale è stato inserito nella denuncia di successione del 09 settembre 1980 n°10.4711.2/1980 in atti dal 28 gennaio 1983, infine è stato oggetto di due atti di compravendita che hanno portato la particella alla proprietà dei Sigg.^{ri} Argiolas Francesca e Argiolas Salvatore Mario. Considerato che presumibilmente non è più possibile far valere la proprietà originaria del Sig. Cau Angelo, lo scrivente, di comune accordo con il Curatore Fallimentare, in questa fase ha ritenuto di dover sospendere la stima del bene, in ogni caso lo scrivente è a piena disposizione dell'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato e del Curatore per effettuare la valutazione qualora legalmente sia necessario.



**Lotto 7) Quota pari a 11/20 del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44
particella 14 di mq 2.310.**

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Sestu, vi si accede direttamente da una stradella di penetrazione agraria che si collega con la strada provinciale 8. Il lotto, che si estende su di una superficie di 2.310 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare fortemente allungata; è delimitato per un lato dalla strada di penetrazione agraria per altri tre lati da lotti di proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è incolto.

Si segnala all'interno del lotto la presenza di un corpo di fabbrica, al quale non è stato possibile accedervi; si precisa che, essendo in zona agricola, o l'immobile è stato accatastato come fabbricato rurale oppure è stato realizzato in abuso, quindi, se condonato, dovrebbe essere presente nella banca dati del catasto fabbricati, considerato che non risulta alcun accatastamento è conseguenza che, presumibilmente, l'immobile è stato realizzato in abuso e che non sia stato condonato.

Si precisa inoltre che lo scrivente, nei vari sopralluoghi effettuati, non è mai riuscito a contattare chi avesse realizzato l'immobile o chi vi risiedesse, in ogni caso lo scrivente è a piena disposizione dell'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato e del Curatore per eseguire un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica qualora questi lo ritengano opportuno.

Inoltre non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo ma, dall'esterno, si riscontra la presenza di numerosi cumuli di rifiuti sparsi e di cumuli di terra inerbiti, non è dato sapere che ci sia sotto i cumuli.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

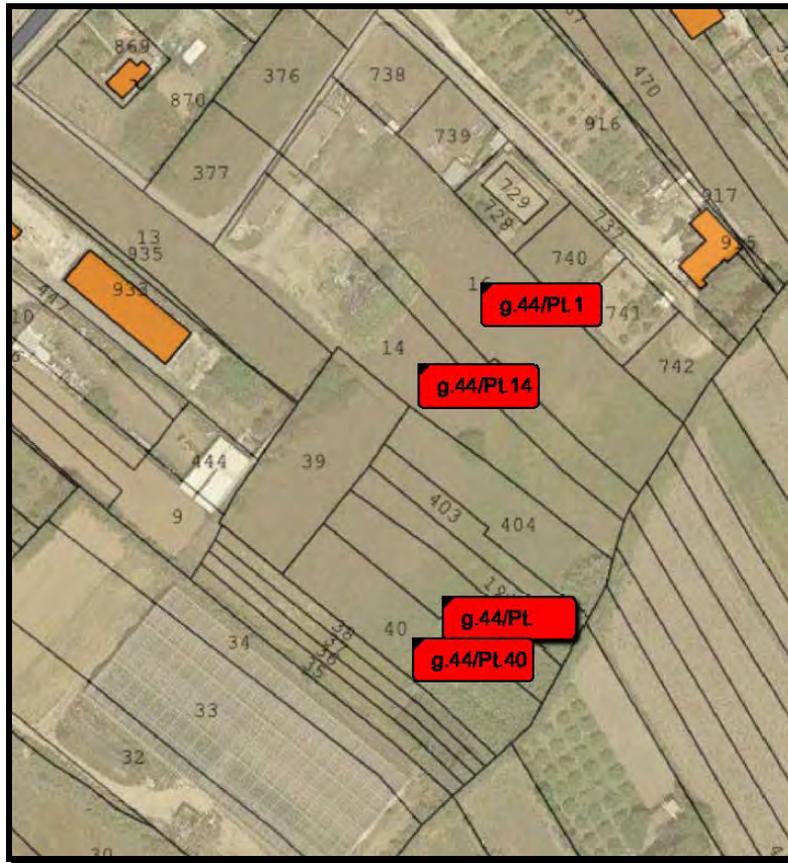
Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona G - Servizi generali (pubblici e privati) - Sottozona G10* Servizi commerciali, ricettivi e di svago**;

Dalla lettura del **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade in parte nell'ambito della **zona Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) • Classe di Pericolosità - P1** ed in parte nell'ambito della **zona Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) • Classe di Pericolosità - P2**;

Dalla lettura del **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona C-FM / Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini Mannu**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30);

È presente una **servitù di passaggio** a favore dell'ENEL trascritta in data 31 gennaio 1989 RP 2350 RG 2964.



**Lotto 8) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44
particella 16 di mq 3.105.**

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Sestu, vi si accede direttamente da una stradella di penetrazione agraria che si collega con la strada provinciale 8. Il lotto, che si estende su di una superficie di 3.105 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare fortemente allungata; è delimitato per un lato dalla strada di penetrazione agraria per altri tre lati da lotti di proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente è incolto.

Si segnala all'interno del lotto la presenza di un corpo di fabbrica, al quale non è stato possibile accedervi; si precisa che, essendo in zona agricola, o l'immobile è stato accatastato come fabbricato rurale oppure è stato realizzato in abuso, quindi, se condonato, dovrebbe essere presente nella banca dati del catasto fabbricati, considerato che non risulta alcun accatastamento è conseguenza che, presumibilmente, l'immobile è stato realizzato in abuso e che non sia stato condonato.

Si precisa inoltre che lo scrivente, nei vari sopralluoghi effettuati, non è mai riuscito a contattare chi avesse realizzato l'immobile o chi vi risiedesse, in ogni caso lo scrivente è a piena disposizione dell'Ill.^{mo} Sig. Giudice Delegato e del Curatore per eseguire un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica qualora questi lo ritengano opportuno.

Inoltre non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo ma, dall'esterno, si riscontra la presenza di numerosi cumuli di rifiuti sparsi e di cumuli di terra inerbiti, non è dato sapere che ci sia sotto i cumuli.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

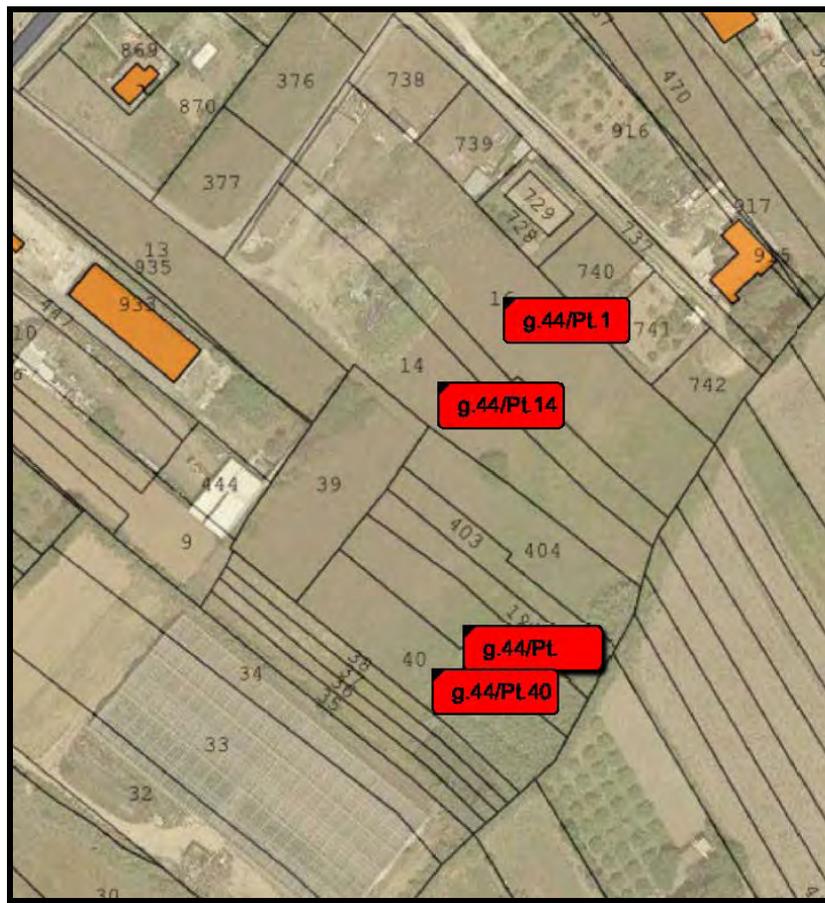
Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona G - Servizi generali (pubblici e privati) - Sottozona G10* Servizi commerciali, ricettivi e di svago;**

Dalla lettura del **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piana - Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade in parte

nell'ambito della **zona Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) • Classe di Pericolosità - P1** ed in parte nell'ambito della **zona Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) • Classe di Pericolosità - P2**;

Dalla lettura del **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona C-FM / Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini Mannu**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)



**Lotto 9) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Scarteddu Foglio 44
particella 40 di mq 1.320 e 356 (ex 198/b) di mq 865.**

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Sestu, si tratta di un lotto intercluso che si estende su di una superficie complessiva di 1.905 mq, nel suo complesso ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare; dalla visione dell'immagine satellitare il terreno risulterebbe in parte incolto ed in parte piantumato.

Si segnala che non è stato possibile accedere all'interno del lotto in quanto, come detto, lotto intercluso e non accessibile se non entrando all'interno di proprietà di terzi, e, di conseguenza, avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

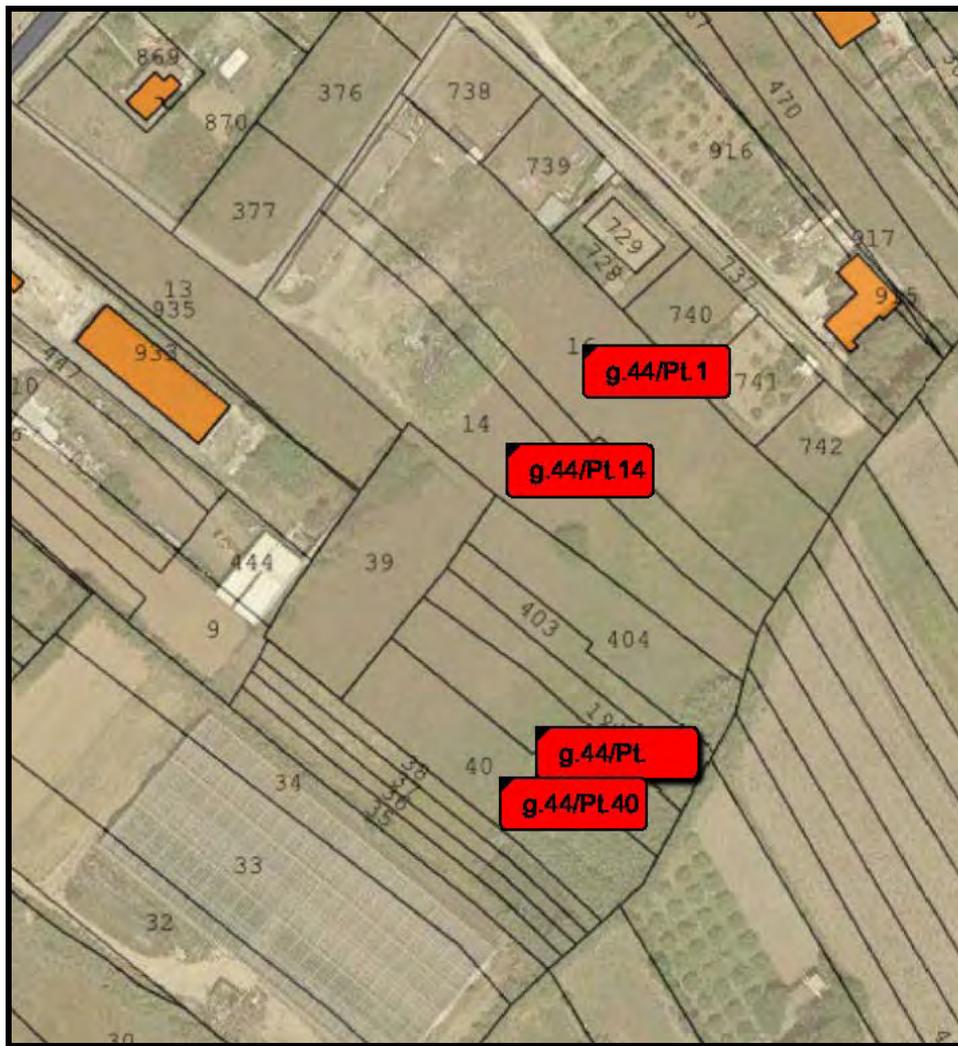
Dallo strumento urbanistico vigente di Sestu si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona G - Servizi generali (pubblici e privati) - Sottozona G10* Servizi commerciali, ricettivi e di svago;**

Dalla lettura del **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) • Classe di Pericolosità - P2;**

Dalla lettura del **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona C-FM/ Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini_Mannu**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)

È presente una **servitù di passaggio** a favore dell'ENEL trascritta in data 31 gennaio 1989 RP 2350 RG 2964.



COMUNE DI SELARGIUS

**Lotto 10) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Musciurida Foglio 26
particella 360 di mq 3.240.**

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Nord del centro abitato del Comune di Selargius, vi si può accedere da una stradella di penetrazione agraria si estende su di una superficie di 3.240 mq ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare fortemente allungata; è delimitato sui quattro lati da proprietà di terzi.

Si segnala che non è stato possibile accedere all'interno del lotto in quanto, come detto, lotto intercluso e non accessibile se non entrando all'interno di proprietà di terzi, e, di conseguenza, avere riscontri circa la presenza di rifiuti o meno depositati nel suolo o nel sottosuolo.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Selargius si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito della **zona E sottozona E2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni)**;

Dalla lettura delle **Aree percorse da incendi** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della norma **ALTRO 2010 / ALTRO 2010 • Data - 23 agosto 2010** - (Artt. 5-6-7-8);

Dalla lettura del **Piano Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 - Frana** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)**;

Dalla lettura del **Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)



COMUNE DI ASSEMINI

**Lotto 11) Quota pari a 2/3 del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49
particella 69 di mq 3.025.**

Bisogna premettere che il mappale oggetto del presente lotto è stato acquistato da Cau Angelo con atto registrato il 14 giugno 1974 al RP 9.438 RG 10.944, successivamente, come si può vedere dalla visura catastale, il mappale è stato inserito nella denuncia di successione del 30 ottobre 2004 n°11.535.4/2005 in atti dal 10 ottobre 2004, che hanno portato una quota pari ad 1/3 della particella alla proprietà della Sig.^{ra} Caria Gabriella.

Per quanto sopra si è ritenuto corretto fare una stima dell'intero e della quota pari a 2/3 della piena proprietà, sarà poi scelta del Curatore Fallimentare decidere se, dal punto di vista legale, sia corretto vendere l'intero o una quota pari a 2/3 della piena proprietà.

Fatte queste premesse si può affermare che il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Assemini, si tratta di un lotto intercluso. Il lotto, che si estende su di una superficie di 3.025 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente rettangolare; è delimitato sui quattro lati da proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente, come si è potuto vedere dalla distanza e dalla veduta satellitare, sono presenti delle piante di alto fusto.

Considerato che non è stato possibile accedere all'interno del lotto in quanto, come detto, lotto intercluso e non accessibile se non entrando all'interno di proprietà di terzi, di conseguenza, non si possono avere riscontri circa la presenza di rifiuti o meno depositati nel suolo o nel sottosuolo; si segnala solo che diverse particelle confinanti sono state poste sotto sequestro dal Pubblico Ministero Dr. Marco Cocco, della Procura della Repubblica di Cagliari per l'inquinamento causato dalla deposizione di rifiuti provenienti dalla Fluorsid S.p.A. il che ci fa capire che trattasi di un area inquinata.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Assemini si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona D sottozona D1 Grandi aree industriali - Aree comprese nel piano regolatore CaCIP;**

Dal **Piano CaCIP** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona Ai Attività industriali;**

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona 01 Golfo di Cagliari / Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari** - (Artt. 91-92-93) Grandi Aree Industriali / Grandi Aree Industriali - (Artt. 41-42-43) Sito Inquinato / Sito Inquinato

Sito di interesse Nazionale SIN_SIG08 / S.I.N. di "Sulcis Iglesias Guspinese" - Area industriale di Macchiareddu



Lotto 12) Quota pari a 100% del terreno in Reg. Su Mori sa Serra Foglio 49 particella 76 di mq 6.840 e particella 228 di mq 3.400 per complessivi 10.240 mq.

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Assemini, si tratta di un lotto accessibile direttamente da una strada di penetrazione agraria con la quale confina per un lato. Il lotto, che si estende su di una superficie complessiva di 10.240 mq, ha buona esposizione, giacitura pressoché piana degradante, con leggera pendenza, ha forma regolare, indicativamente trapezoidale; è delimitato sui tre lati da proprietà di terzi sul quarto dalla stradella di accesso. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile.

Non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo ma si riscontra la notevole presenza di rifiuti sparsi e di cumuli di terra inerbite, non è dato sapere che ci sia sotto i cumuli. Va detto però che lo scrivente ha ricevuto dal Curatore fallimentare una comunicazione, a lui consegnata dai figli del fallito, nella quale il Pubblico Ministero Dr. Marco Cocco, della Procura della Repubblica di Cagliari, poneva sotto sequestro le particelle oggetto del presente lotto unitamente a diverse altre particelle confinanti per l'inquinamento causato dalla deposizione di rifiuti provenienti dalla Fluorsid S.p.A. il che ci fa capire che trattasi di siti inquinati.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Assemini si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona D sottozona D1 Grandi aree industriali - Aree comprese nel piano regolatore CaCIP**;

Dal **Piano CaCIP** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona Ai Attività industriali**;

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona 01 Golfo di Cagliari / Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari** - (Artt. 91-92-93) Grandi Aree Industriali / Grandi Aree Industriali - (Artt. 41-42-43) Sito Inquinato / Sito Inquinato

Sito di interesse Nazionale SIN_SIG08 / S.I.N. di "Sulcis Iglesiente Guspinese" - Area industriale di Macchiareddu



COMUNE DI SERDIANA

Lotto 13) Quota pari a $\frac{1}{2}$ del terreno in Reg. Sa Frissa Foglio 43 particella 121 di mq 12.110.

Il mappale oggetto del presente lotto è ubicato a Sud Ovest del centro abitato del Comune di Serdiana, si tratta di un lotto intercluso. Il lotto, che si estende su di una superficie di 12.110 mq, ha forma irregolare, indicativamente circolare; è delimitato su tutti i lati da proprietà di terzi. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile ed attualmente, come si è potuto vedere dalla veduta satellitare, in piccola parte di esso sono presenti delle piante di alto fusto e dei cespugli, il resto è incolto.

Si segnala che non è stato possibile accedere all'interno del lotto in quanto, come detto, lotto intercluso e non accessibile se non entrando all'interno di proprietà di terzi, e, di conseguenza, avere riscontri circa la presenza di rifiuti o meno depositati nel suolo o nel sottosuolo.

Dalla lettura del report di destinazione urbanistica verificabile dal sito <https://www.urbismap.com/> si è potuto riscontrare quanto segue:

Dallo strumento urbanistico vigente di Serdiana si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della **zona E sottozona E1 Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata**;

Dalla **Variante PAI Frana di Serdiana (Delibera 43 del 29 dicembre 2020)** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito dell'area **Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali**;

Dalla lettura delle **Aree percorse da incendi** si evince che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della norma del **2007** - (Artt. 5-6-7-8);

Dal **Piano Paesaggistico Regionale** si evince che i mappali di cui al presente lotto ricadono nell'ambito delle **Culture erbacee specializzate / Culture erbacee specializzate** - (Artt. 28-29-30)



INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI NUOVI GRAVAMI

Per verificare l'esistenza di nuovi gravami successivi al deposito della relazione del 30 maggio la Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecarie (All. 2) ha effettuato una richiesta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare del certificato sintetico a nome Cau Angelo e, al netto dei decreti di trasferimento effettuati per conto della procedura dal Curatore Fallimentare e dell'Accordo di mediazione sempre effettuato dal Curatore Fallimentare, sono stati rilevati i seguenti atti:

**✚ Iscrizione contro del 29 marzo 2021 - Registro Particolare 1.245
Registro Generale 9.334**

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 212 del 16 dicembre 2020 Ipoteca in ripetizione derivante da concentrazione di ipoteca ai sensi dell'articolo 2.825 del Codice Civile

Formalità di riferimento: Iscrizione n°1.039 del 2012

✚ Trascrizione contro del 19 maggio 2021 - Registro Particolare 11.657 Registro Generale 15.559

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 212 del 16 dicembre 2020 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili in ripetizione per concentrazione.

Formalità di riferimento: Trascrizione n°10.988 del 2012

✚ SERVITU'

Come già detto in precedenza esiste una servitù di passaggio a favore dell'Enel sulle particelle 14 - 40 - 356 del foglio 44 del Comune di Sestu costituenti i lotti nn° 7 e 9.

✚ USI CIVICI E DIRITTI DEMANIALI

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato al mese di novembre 2020)

<http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>. Ed è stato riscontrato quanto segue:

✓ IMMOBILI A SESTU

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sestu è stato effettuato con Determinazione ARGEA n°7.382 del 20 dicembre 2018; la ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia da vincoli d'uso civico.

✓ IMMOBILI A SELARGIUS

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Selargius è stato effettuato con Determinazione RAS n°279 del 24 febbraio 2005; la ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia da vincoli d'uso civico.

✓ IMMOBILI AD ASSEMINI

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Assemini è stato effettuato con Decreto commissariale n°236 del 15 aprile 1939; la ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia da vincoli d'uso civico.

✓ IMMOBILI A SERDIANA

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Serdiana è stato effettuato con Determinazione ARGEA n°7.321 del 17 dicembre 2018; la ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia da vincoli d'uso civico.

• **CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI**

Terreni a destinazione agricola

Per i terreni a destinazione agricola (**Lotto nn° 2 - 3 - 4 - 10 - 13**) sono stati reperiti i valori suggeriti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della EXEO primaria ditta che fornisce Banche Dati per oltre 1600 amministrazioni comunali e che ogni anno pubblica i Valori Agricoli per ogni comune italiano. In particolare per i Comuni di Sestu Selargius e Serdiana abbiamo i valori riportati dalle tabelle allegate (**All. 4**) e sinteticamente riportati.

Lotto	Comune	Qualità	Minimo	Massimo
2	Sestu	Seminativo	11.000,00 €	18.000,00 €
3	Sestu	Seminativo	11.000,00 €	18.000,00 €
4	Sestu	Seminativo*	11.000,00 €	18.000,00 €
10	Selargius	Seminativo*	11.000,00 €	18.000,00 €
13	Serdiana	Seminativo	8.000,00 €	13.000,00 €

* Premettendo che il Lotto 4 indicato catastalmente come vigneto in realtà è un seminativo e che dalla veduta satellitare del Lotto 10 si nota l'assenza dei filari di vigneto, i due lotti verranno valutati come seminativo.

Detto questo in prima battuta lo scrivente, considerato lo stato dei terreni, la presenza di rifiuti, ed in alcuni casi di abusi, ritiene corretto applicare il valore minimo del range suggerito, per cui avremo:

Sestu Seminativo 11.000,00 €/ha

Selargius Seminativo 11.000,00 €/ha

Serdiana Seminativo 8.000,00 €/ha

Questi sopra riportati sono i valori base da utilizzarsi per i terreni con caratteristiche standard per i relativi comuni che poi dovranno essere modificati con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche intrinseche dei terreni in esame; i coefficienti correttivi sono di seguito riportati.

Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura

Tabella B354A – Seminativo, orto, orto irriguo – Tutti i Comuni della Provincia		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	

Per quanto sopra, considerando le caratteristiche dei terreni oggetto di consulenza, avremo:

Lotto	Comune	Qualità	Valore base	Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Superficie	Valore intero	Valore Quota	Valore Arrotondato
2	Sestu	Seminativo	11.000,00 €	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	9.590	8.140,00 €	5.426,67 €	5.400,00 €
3	Sestu	Seminativo	11.000,00 €	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	11.990	9.668,27 €	8.138,87 €	8.100,00 €
4	Sestu	Seminativo	11.000,00 €	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	3.030	2.714,75 €	1.809,83 €	1.800,00 €
10	Selargius	Seminativo	11.000,00 €	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90	3.240	2.221,42 €	2.221,42 €	2.200,00 €
13	Serdiana	Seminativo	8.000,00 €	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	12.110	6.356,30 €	3.178,15 €	3.200,00 €

Terreni a destinazione Grandi aree industriali - Aree comprese nel piano regolatore CaCIP

Per i terreni in esame di cui ai **Lotti 11 e 12** siti ad Assemini ed interni all'Area CaCIP, in teoria, sarebbe corretto utilizzare i valori unitari richiesti dal CaCIP opportunamente corretti in quanto si tratta di lotti particolarmente disagiati e compromessi a causa di oggettive condizioni geomorfologiche e per la presenza di una discreta quantità di rifiuti rilevabili superficialmente per questo i valori teorici sarebbero i seguenti.

Lotto	Comune	Zona	Valore base CaCIP	Riduzione per lotti disagiati	Riduzione per rifiuti	Riduzione complessiva	Superficie	Valore intero	Valore Quota
11	Assemini	D	15,00 €	30%	20%	50%	3.025	22.687,50 €	15.125,00 €
12	Assemini	D	15,00 €	30%	20%	50%	10.240	76.800,00 €	76.800,00 €

Va precisato però che l'esistenza del procedimento di sequestro di diversi mappali nell'areale che ospita le tre particelle per i noti fatti che hanno portato all'arresto ed alla condanna di alcuni dirigenti della Fluorsid S.p.A., sequestro che ha colpito direttamente le due particelle di cui al Lotto 12, ed alcune particelle limitrofe alla particella di cui al Lotto 11, ci fa capire che il costo della bonifica delle particelle supererebbe nettamente il valore stimato dei due lotti qualora fossero presenti i soli rifiuti che sono vedibili in superficie.

Per quanto sopra lo scrivente ritiene corretto assegnare un valore pari a **0,00 €** ai presenti lotti e suggerire al Curatore, onde evitare l'accollo di costi di bonifica di notevole entità, di non acquisire, se possibile, i terreni all'attivo della procedura.

Terreni a destinazione Servizi Generali

Per i terreni in esame di cui ai **Lotti 5 - 7 - 8 - 9** siti a Sestu è stata fatta un'indagine di mercato e sono stati verificati i valori unitari suggeriti interni all'Area CaCIP si ritiene corretto utilizzare i valori unitari richiesti dal CaCIP opportunamente corretti in quanto si tratta di lotti particolarmente disagiati e compromessi a causa di oggettive condizioni geomorfologiche e per la presenza di una discreta quantità di rifiuti.

Lotto	Comune	Zona	Valore base CaCIP	Riduzione per presenza abusi	Riduzione per rifiuti	Riduzione complessiva	Superficie	Valore intero	Valore Quota
5	Sestu	G1	16,00 €	75%		75%	3.030	12.120,00 €	
7	Sestu	G10*	9,00 €	30%	20%	50%	2.310	10.395,00 €	5.717,25 €
8	Sestu	G10*	9,00 €	30%	20%	50%	3.105	13.972,50 €	
9	Sestu	G10*	9,00 €	30%	20%	50%	2.185	9.832,50 €	

• CONSIDERAZIONI FINALI

Nella presente consulenza sono stati stimati tredici lotti di cui quattro, per varie motivazioni meglio spiegate in precedenza, hanno un valore pari a zero; i valori ottenuti sono valori di vendita medi di mercato relativi alla vendita del singolo lotto, qualora invece il Curatore, per comodità e celerità, decidesse di vendere tutti i terreni accorrandoli in un unico lotto si ritiene corretto ipotizzare una riduzione percentuale del 40% per vendita a corpo.

Per quanto sopra il valore complessivo dei Lotti nn°2-3-4-5-7-8-9-10-13 sarà pari a: $V_{\text{terreni vendibili}} = 60\% \times 62.342,25 \text{ €} = 37.405,35 \text{ €}$

Si arrotonda pari a $V_{\text{terreni vendibili}} = 37.400,00 \text{ €}$

Ing. Marco Dettori

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 23 novembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

