



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale N° 6/2023:



Giudice Delegato

dott. Bruno Malagoli

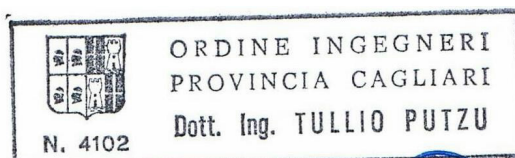
Curatore

dott.ssa Danila Meloni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari, lì 24 gennaio 2024

il C.T.U.
dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

ALLEGATI:

Allegato A - RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato B - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato C - ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Allegato D - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Allegato E - NORME DI ATTUAZIONE PREVISTE NEL P.U.C.



dott. ing. Tullio Putzu

via Gutturu su Conti, 7 - San Sperate (SU)

III.º Sig. Giudice Delegato

dott. Bruno Malagoli

III.º Sig. Curatore

dott.ssa Danila Meloni

via Sidney Sonnino, 128 - Cagliari

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 6/2023:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. INCARICO.

Il sottoscritto dott. ing. Tullio Putzu, nato a Cagliari il 02/08/1969, residente in San Sperate (SU), 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 Tribunale 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, ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.



2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

I beni acquisiti all'attivo della procedura di cui occorre procedere alla stima sono i seguenti:

- 1) Terreni siti in Selargius adiacenti alla S.S. 554, senza accesso diretto alla stessa, e soggetti a vincoli di destinazione;
- 2) Immobile di proprietà del [REDACTED], sito in Selargius, via Simon Mossa n. 129, rappresentato da un posto auto di mq 12.

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., e da visure ed elaborati planimetrici agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegati C e B).

Dalla disamina dei suddetti documenti è risultato che i cespiti pertinenti alla Procedura in oggetto risultano i seguenti:

IMMOBILE A: Posto auto sito in comune di Selargius (CA), via Simon Mossa n. 129 piano Terra, censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 01, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 19,21.

Origine: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Proprietà [REDACTED]

IMMOBILE B: Terreni contigui a destinazione agricola, siti in comune di Selargius (CA), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 35, Particella 357, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 4 ca 03, Reddito



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dominicale Euro 1,77, Reddito agrario Euro 0,42;

- Foglio 35, Particella 2192, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 19 ca 64, Reddito dominicale Euro 8,62, Reddito agrario Euro 2,03;
- Foglio 35, Particella 2193, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 19 ca 67, Reddito dominicale Euro 8,63, Reddito agrario Euro 2,03;
- Foglio 35, Particella 3389, Qualità seminativo arboreo, Classe 3, Superficie are 3 ca 15, Reddito dominicale Euro 1,22, Reddito agrario Euro 0,31;
- Foglio 35, Particella 3391, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ca 60, Reddito dominicale Euro 0,23, Reddito agrario Euro 0,06.

Origine: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà: intestato [REDACTED] con sede in Selargius
(CA), c.f. [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 richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto, ed eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II.. Le operazioni peritali sono proseguite espletando gli accertamenti presso gli uffici del Comune di Selargius, ed eseguendo i sopralluoghi presso gli immobili.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

Il sottoscritto ha espletato i seguenti accertamenti:

- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in data 27/06/2023, ha effettuato le



- verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell’Agenzia delle Entrate, in date 28/06/2023 e 31/08/2023, ha effettuato le verifiche ipotecarie degli immobili, e acquisito trascrizioni ed iscrizioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
 - presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Selargius, in data 23.06.2023, ha avviato la procedura per l’esame della documentazione depositata relativa al posto auto, svolta tramite accesso agli atti in data 05/09/2023, e, sempre in data 23.06.2023, ha avviato la procedura per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di perizia, consegnato in data 18/07/2023.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con la scorta della documentazione fornita dal Curatore e delle planimetrie catastali, ha proceduto, in data 14/07/2023 presso i terreni e in data 12/09/2023 presso il posto auto, ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico di dettaglio.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti durante gli accessi agli atti, i sopralluoghi, le 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 LA [REDACTED]



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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1987: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA) distinti in Catasto terreni:

- a) Foglio 35 mappali 303/E (m² 1815) e 307/B (m² 1955), unico corpo per complessivi m² 3770;
- b) Foglio 35 mappali 303/F (m² 665), 307/C (m² 515), 357/A (m² 403), unico corpo per complessivi m² 1583;
- c) Foglio 35 mappali 357/B (m² 1964), 357/C (m² 1967), unico corpo per complessivi m² 1583

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2002: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

Pubblico ufficiale COMUNE DI SELARGIUS, Repertorio n° 1598 del 29/11/2002

Immobili siti in SELARGIUS (CA):

- 1) Foglio 35, Particella 3392, Superficie ca 113
- 2) Foglio 35, Particella 2160, Superficie ca 1955
- 3) Foglio 35, Particella 3390, Superficie ca 455
- 4) Foglio 35, Particella 2153, Superficie ca 1815
- 5) Foglio 35, Particella 3388, Superficie ca 350

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2002: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

Pubblico ufficiale COMUNE DI SELARGIUS, Repertorio n° [REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA):

- 1) Foglio 35, Particella 2160, Superficie ca 1955
- 2) Foglio 35, Particella 3390, Superficie ca 455
- 3) Foglio 35, Particella 2153, Superficie ca 1815
- 4) Foglio 35, Particella 3388, Superficie ca 350

SOGGETTO VENDITORE



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2005: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO, Repertorio n° [REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA)

- 1) Foglio 35, Particella 3392, Superficie ca 113
- 2) Foglio 35, Particella 2160, Superficie ca 1955
- 3) Foglio 35, Particella 3390, Superficie ca 455
- 4) Foglio 35, Particella 3388, Superficie ca 350

SOGGETTO VENDITORE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n° [REDACTED]

la nota è in ripetizione della precedente nota nella quale veniva omesso il seguente terreno in
Comune di Selargius: - foglio 35, particella 2153 della Superficie di ca 1815

5. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2006: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° [REDACTED]

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO [REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA)

- 1) Foglio 35, Particella 3392, Superficie ca 113
- 2) Foglio 35, Particella 2160, Superficie ca 1955
- 3) Foglio 35, Particella 3390, Superficie ca 455
- 4) Foglio 35, Particella 2153, Superficie ca 1815
- 5) Foglio 35, Particella 3388, Superficie ca 350

Formalità di riferimento: [REDACTED]

**6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2018: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO E ADDEBITO ESECUTIVO**

Registro Particolare n° [REDACTED]

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

[REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA)

SOGGETTO DEBITORE

Firmato Da: PUTZU TULLIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 218b5dd9c771ad99698eb9b40c343b03



7. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2020: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Registro Particolare n. [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI, Repertorio [REDACTED]

Immobili siti in SELARGIUS (CA):

- 1) Foglio 35, Particella 357, Superficie are 4 ca 03
- 2) Foglio 35, Particella 2192, Superficie are 19 ca 64
- 3) Foglio 35, Particella 2193, Superficie are 19 ca 67
- 4) Foglio 35, Particella 3389, Superficie are 3 ca 15
- 5) Foglio 35, Particella 3391, Superficie ca 60

SOGGETTO DEBITORE

DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie 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 e con quanto rappresentato nei progetti autorizzati, risulta quanto segue:

FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI SELARGIUS CENSITI AL N.C.E.U.:

IMMOBILE A – Posto auto scoperto sito in Selargius (CA), via Simon Mossa n. 129, Piano T, censito al N.C.E.U. con Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 01, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 19,21.

Intestazione diritti e oneri reali [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La planimetria catastale acquisita dal sottoscritto risulta conforme allo stato attuale (Allegato B).



TERRENI SITI NEL COMUNE DI SELARGIUS: CENSITI AL N.C.T.

IMMOBILE B - Terreni contigui ad uso agricolo siti in comune di Selargius (CA), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 35, Particella 357, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 4 ca 03, Reddito dominicale Euro 1,77, Reddito agrario Euro 0,42;
- Foglio 35, Particella 2192, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 19 ca 64, Reddito dominicale Euro 8,62, Reddito agrario Euro 2,03;
- Foglio 35, Particella 2193, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie are 19 ca 67, Reddito dominicale Euro 8,63, Reddito agrario Euro 2,03;
- Foglio 35, Particella 3389, Qualità seminativo arboreo, Classe 3, Superficie are 3 ca 15, Reddito dominicale Euro 1,22, Reddito agrario Euro 0,31;
- Foglio 35, Particella 3391, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie ca 60, Reddito dominicale Euro 0,23, Reddito agrario Euro 0,06.

Intestazione diritti e oneri reali [REDACTED]

sede in Selargius (c. [REDACTED])

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

Si allegano alla presente relazione la documentazione urbanistica relativa agli immobili sopraindicati, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius e il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni (Allegati D ed E).

5 – ANALISI DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia si trovano a Selargius, Comune facente parte della Città metropolitana di Cagliari, situato nella parte meridionale della Sardegna e conurbato col capoluogo, che con i suoi quasi trentamila abitanti costituisce l'ottava città più popolosa della Sardegna.

Il Comune di Selargius è collegato alla città di Cagliari, da cui dista solo alcuni chilometri, attraverso il viale

Firmato Da: PUTZU TULLIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 218b5dd9c771ad99698eb9b40c343b03



Marconi, e ai centri del circondario grazie alla Strada Statale 554, che permette anche di raggiungere la Strada Statale 131, principale arteria viaria della Sardegna, che la collega con il resto dell'Isola, la località di Su Planu, l'aeroporto di Cagliari Elmas (che dista circa 12 km), e il porto di Cagliari (che dista circa 16 km).

La località di "Su Planu" è una frazione di Selargius ubicata a 5 km dal Comune, che per posizione e vocazione residenziale rappresenta quasi un quartiere periferico di Cagliari. A ridosso del quartiere di Su Planu sorge l'Ospedale San Michele dell'Azienda Ospedaliera "Brotzu", ospedale di alta specializzazione e di rilievo nazionale, più importante centro sanitario della Regione, oltre a numerose attività di varia natura e importanza, tra cui hotel, bar e ristoranti, negozi e centri commerciali, banche e assicurazioni, studi medici, gli uffici della ASL n° 8 di Cagliari e altri uffici pubblici e privati, numerosi edifici scolastici (Istituti Comprensivi di "Su Planu" e "Mulinu Becciu", Liceo Classico Scientifico "Euclide", Scuola dell'Infanzia "Maurilio Cauli"), gli alloggi dell'ERSU (Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario) e gli impianti sportivi del Tennis Club "Su Planu".

La località di "Su Planu" è facilmente raggiungibile con mezzi privati da Cagliari e dai comuni vicini, attraverso l'asse mediano di scorrimento e le Strade Statali 131, 130 e 554. Risulta assai favorevole anche l'accessibilità con mezzi pubblici, in quanto lungo la via Peretti, in corrispondenza della proprietà, si trova una fermata dell'autobus servita da ben quattro linee del CTM (linee 1, 19, QS, QSB), che garantiscono il collegamento con le varie zone di Cagliari e i comuni dell'hinterland.

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 un quarto d'ora.

5.1 – IMMOBILE A: Posto auto sito nel Comune di Selargius, via Simon Mossa n. 129 piano terra.

L'immobile in esame è costituito da un posto auto scoperto ubicato all'interno del cortile condominiale di un fabbricato ad uso residenziale sito in località Su Planu nel Comune di Selargius, in via Antonio Simon Mossa n. 129 piano terra, distinto al N.C.E.U. con Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza catastale 12 m², edificato negli anni '90 su cinque livelli fuori terra più sottotetto e



piano interrato.

L'edificio sorge all'interno di un lotto di 1.638 m² di superficie, ubicato in zona periferica rispetto al centro di Selargius, nel "quartiere" di Su Planu, in un contesto di tipo residenziale caratterizzato da lotti edificati, in cui sorgono fabbricati pluripiano che ospitano abitazioni e servizi.

Si accede al fabbricato e al cortile in cui si trova il posto auto sia tramite accesso carrabile dal civico n. 127 della via Simon Mossa, sia tramite accesso pedonale dal civico n. 129.

Il cortile risulta pavimentato con battuto in calcestruzzo in prossimità dell'ingresso carrabile, con piastrelle ceramiche in prossimità del fabbricato, in calcestruzzo con finitura lisciata a macchina nella zona destinata ai posti auto scoperti.

Nell'area dedicata del cortile al piano terra sono ubicati n° 5 posti auto scoperti, delimitati con segnaletica orizzontale di colore bianco; quello oggetto di valutazione è il più distante dalla strada, adiacente al muro di contenimento.

STATO D'USO E MANUTENZIONE.

Il posto auto nel complesso presenta un buon grado di finitura, consono alla destinazione d'utilizzo.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico adottato dal Comune di Selargius nella ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE, SOTTOZONA C1.38 – ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NELL'ABITATO DI SU PLANU, che prevede espansioni pianificate, comprendenti in gran parte tutti i piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi e, pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

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

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito agli accertamenti svolti, risulta che il fabbricato in esame è stato edificato in base alle



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

concessioni/autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius, come di seguito elencate:

– [REDACTED] con cui si autorizzavano i lavori di
"Costruzione di un fabbricato civile plurifamiliare".

Come riscontrato durante il sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta non conforme a quanto autorizzato con la sopra citata Concessione Edilizia, così come il fabbricato nel suo complesso.

Esso fa parte infatti di un compendio territoriale interessato da fenomeni insediativi casuali o al di fuori di uno specifico quadro urbanistico di riferimento, per il cui riequilibrio e recupero l'Amministrazione Comunale di Selargius ha proceduto, sulla base degli indirizzi di cui alla L.R. 23/85, a redigere un "Piano di Risanamento Urbanistico" (PRU) denominato "Su Planu", che ha suddiviso l'intera area in n. 11 Unità d'Intervento. Il fabbricato condominiale di via Simon Mossa n. 129, nel cui cortile è ubicato il posto auto oggetto di perizia, risulta edificato all'interno dell'Unità di Intervento n. 5 – lotto L5.

In base a tale PRU, per sanare gli immobili facenti parte del fabbricato, i singoli proprietari devono procedere individualmente con apposite pratiche edilizie per richiedere il permesso di costruire (PDC) a sanatoria ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/1985.

Nella ripartizione della sanzione amministrativa complessiva per il fabbricato, non risulta da pagare alcuna quota a carico del posto auto in questione, distinto al N.C.E.U. con Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19. Si può quindi affermare che l'immobile è conforme al PRU e non necessita di alcuna sanatoria.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLA SITUAZIONE RISULTANTE IN CATASTO

Dal confronto fra le planimetrie catastali e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sul bene gravano gli oneri relativi alle Spese generali del Condominio cui appartiene, nella misura di 8,127 millesimi. Secondo quanto comunicato da [REDACTED]

[REDACTED] risulta che le suddette Spese generali, così come approvate nell'ultimo bilancio annuale



condominiale, ammontano a € 6.872,22. Pertanto, sulla base di quanto sopra, gli oneri condominiali a carico dell'immobile in oggetto risultano pari a € 55,85.

PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà del signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta utilizzato come posto auto.

POSSIBILITÀ DI VENDITA O DIVISIONE IN LOTTI.

L'immobile non risulta vendibile o divisibile in lotti.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

La superficie lorda commerciale dell'immobile, coincidente con quella catastale, risulta pari a 12 m².

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 quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza delle aree, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti pochi immobili con tipologia simile a quello in oggetto, infatti, come detto precedentemente l'immobile è ubicato in un



contesto urbano di tipo residenziale caratterizzato da lotti edificati, in cui sorgono fabbricati pluripiano che ospitano abitazioni e servizi, e i posti auto sono molto richiesti vista l'esiguità di quelli esistenti.

Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel Comune di Selargius, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 7.000,00 e 8.000,00 €.

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è ritenuto di stimare quale congruo valore medio di mercato la media delle quotazioni sopra indicate.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'immobile in esame, costituito da un posto auto scoperto ubicato all'interno di un cortile condominiale di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel comune di Selargius in via Simon Mossa n. 129 piano terra, censito al N.C.E.U. con Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19, come meglio descritto precedentemente, risulti pari a **€ 7.500,00** (*diconsi euro settemilacinquecento/00*).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile risulta di proprietà del signor Vacca Davide per la quota di 1/1, ma acquistato quando era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Pulcrano Sabrina, la quota di proprietà in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale è pari a 1/2, corrispondente a **€ 3.750,00** (*diconsi euro tremilasettecentocinquanta/00*).

5.2 IMMOBILE B: terreni contigui in comune di Selargius censiti al N.C.T. al Foglio 35 mappali 357, 2192, 2193, 3389 e 3391.

L'immobile in esame è costituito da cinque appezzamenti di terreno agricolo contigui e indivisi, della superficie complessiva di m² 4.709,00, siti in regione "San Nicolò" all'estremità est del territorio comunale di Selargius, distinti al N.C.T. al Foglio 35 particelle 357 (m² 403), 2192 (m² 1.964), 2193 (m² 1.967), 3389 (m² 315) e 3391 (m² 60). Le qualità/tipologie di coltura indicate negli atti catastali sono di tipo seminativo con



produttività di Classe 1 per le particelle 357, 2192 e 2193, di tipo seminativo arborato con produttività di Classe 3 per la particella 3389, e di tipo seminativo con produttività di Classe 2 per la particella 3391.

I terreni sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale 554, con cui confinano e da cui sono separati fisicamente dalla cordonata in calcestruzzo di delimitazione della corsia di emergenza, e dalla fascia di rispetto; essi sono privi di accesso diretto carrabile dalla suddetta Strada Statale.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un'area per lo più pianeggiante formata da lotti di terreno quasi completamente non recintati, confinanti sui restanti lati con terreni di altrui proprietà.

L'unica parte recintata si trova lungo il lato ovest delle particelle 3389 e 3391, realizzata con paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale. Sulla restante parti del perimetro non esiste separazione fisica con le proprietà confinanti.

Attualmente il terreno risulta incolto e non curato, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea di tipo graminacee ed erbacce secche; sono inoltre presenti piante spontanee (olivastro) e alberi da frutto (fichi, mandorlo) e non da frutto (acacia). Lo stesso non risulta asservito da condotte irrigue.

Sono presenti piccole quantità di macerie e materiali di risulta, in particolare nelle particelle 2192 e 2193.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la classificazione più consona ai fini della stima possa essere quella di terreni seminativi.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Direttore dell'Area 05 (Urbanistica-SUAPE- Edilizia Privata e Pubblica - Servizi Informatici – Ufficio appalti e contratti - Ufficio Patrimonio - Ufficio Espropriazioni – Ufficio Affari legali e Contenzioso) del Comune di Selargius in data 18/07/2023, secondo il vigente strumento urbanistico comunale (Piano Urbanistico Comunale) parte dei suddetti terreni ricadono in zona "H" – di salvaguardia, sottozona H3.16, e parte in zona "D" – Industriale, Artigianale e commerciale - sottozona D2.7, subordinati alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. L'attività edilizia in tale zona è regolamentata dagli articoli 25, 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Firmato Da: PUTZU TULLIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 218b5dd9c771ad99698eb9b40c343b03



La Zona H – di Salvaguardia interessa parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali: fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali; la Sottozona H3 in particolare individua le aree di salvaguardia ambientale, tra cui sono compresi per l'appunto alcuni tratti di aree di rispetto stradale lungo la S.S.554.

La Zona D interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca; la Sottozona D2.7 in particolare comprende le nuove zone di espansione della zona artigianale commerciale, industriale subordinate alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata; per tali sottozone è prevista la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90.

Come si evince dal PUC, i terreni sono sottoposti a limite della navigazione aerea (restrizioni nella realizzazione o installazione di impianti eolici) e ricadono all'interno della fascia di rispetto della viabilità.

L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del giorno 08/09/2006. Le norme del P.P.R., se in contrasto, prevalgono rispetto alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art.145, comma 3 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

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

L'accesso agli atti presso il Comune di Selargius ha permesso di riscontrare che i terreni in oggetto non sono soggetti a vincolo di destinazione.

La destinazione d'uso dei terreni 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.

Tenuto conto della destinazione d'uso dei terreni in esame, dell'assenza di specifico piano attuativo, della fascia di rispetto dall'asse viario, del fatto che solo parte delle aree ricadono in zona D industriale/artigianale, mentre la restante parte ricadono in zona H di salvaguardia, si ritiene che la loro vendita in un unico lotto permetta una maggiore e più rapida commerciabilità degli stessi.

Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che i fondi ad uso artigianale/industriale presenti nella zona, con caratteristiche simili a quelli in esame, hanno valutazioni comprese tra €/m² 20,00 e €/m² 30,00.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tenuto conto delle caratteristiche del fondo in esame, della vicinanza alla S.S. 554, della sua giacitura, della destinazione d'uso delle aree, ricadenti per circa il 55% in zona di salvaguardia H3.16 e solo per circa il 45% in zona artigianale/industriale D2.7, e dell'assenza di specifico piano attuativo, si ritiene congruo stimare il valore unitario di mercato dei terreni in esame, cautelativamente, pari a €/m² 20,00.

Moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

€/m² 20,00 x m² 4.709 = € 94.180,00.

Il più probabile valore di mercato dei terreni contigui in esame, siti nel Comune di Selargius e distinti nel N.C.T. al Foglio 35, mappali 357, 2192, 2193, 3389 e 3391, risulta pertanto essere pari a:

€ 94.180,00, arrotondato a **€ 94.000,00** (*diconsi euro novantaquattromila/00*).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PROCEDURA

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del [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 **€ 94.000,00** (*diconsi euro novantaquattromila/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 del [REDACTED] nonché del socio accomandatario [REDACTED] nello stato attuale, possano stimarsi come segue:

- IMMOBILE A:** Posto auto scoperto sito nel Comune di Selargius (CA), via Simon Mossa n. 129, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 42, Particella 2331, Subalterno 19.
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 7.500,00**,
 - VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 IN CAPO ALLA PROCEDURA: **€ 3.750,00**
- IMMOBILE B:** Terreni contigui a destinazione agricola siti nel Comune di Selargius (CA), distinti nel N.C.T. al Foglio 35, Particelle 357, 2192, 2193, 3389 e 3391.
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 94.000,00**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

– VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 IN CAPO ALLA PROCEDURA: € 94.000,00

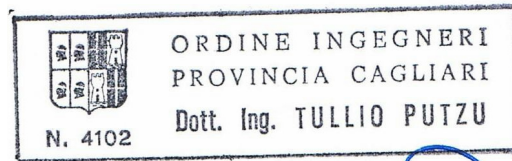
7. CONCLUSIONI.

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, 24 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu