

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO




**RELAZIONE - Parte 2 (Stima sommaria immobili)
INTEGRAZIONE**

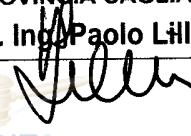
Fallim. n. 69/2014

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Gaetano Savona

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Cristiana Casula

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu

 **ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. Paolo Lilliu**



Dott. Ing. Paolo Lilliu - via Pineta n° 67/C - 09048 Sinnai. - tel. 3388728044

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari

01) PREMESSA

1) In data 19.07.2014 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Sinnai, via Pineta n° 67/C, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n. 69/2014 della ditta



2) In data 11/05/2016 ha depositato presso il Tribunale di Cagliari la perizia di stima limitatamente ad alcuni immobili in Assemmini ricadenti nel fallimento e precisamente:

- a) Immobile ad uso laboratorio sito in via Adige n. 6, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24**, mapp. **5189 sub. 1**, graffiato con i **sub. 3**
- b) Immobile ad uso deposito sito in via Cixerri n. 30 - 32, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24**, mapp. **5089 sub. 1**, graffiato col **sub. 8**
- c) Immobile ad uso abitazione in via Adige n. 1, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24**, mapp. **2210 sub. 1**, graffiato col **sub. 3**.
- d) Immobile uso laboratorio sito in via Tevere n. 158, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24**, mapp. **2210 sub. 5**, graffiato col **sub. 6**.

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

02) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di procedere all'espletamento dell'incarico occorre precisare che con la presente perizia sottoscritto procederà alla stima sommaria dei terreni e di una tettoia di proprietà [REDACTED]

In particolare questi sono:

➤ **IN COMUNE DI ASSEMINI:****1) Terreno distinto al catasto terreni al Foglio 7, mappale 35 di are 25,10**

Proprietà: [REDACTED] o quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED]

quota 1/9. **Presenza di altri 6 comproprietari e 1 usufruttuario.**

Provenienza: *successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata).*

2) Terreno distinto al catasto terreni al Foglio 30, mappale 1187 (ex 35/C) di are 6,22. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: [REDACTED] quota 95/7776; [REDACTED] quota 95/7776,

Provenienza: *successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771, (non volturata).*

[REDACTED] quota 1231/38880

Provenienza: *successione di [REDACTED] a trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata), e per successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.*

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

3) Terreno distinto al catasto terreni al Foglio 30, mappale 1239 (ex 1186/A), di are 22,53. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: [REDACTED] quota 95/7776; [REDACTED] quota 95/7776,

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata).

[REDACTED] quota 1231/38880.

Provenienza: successione [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata), e per successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

- 4) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 30, mappale 1419** (ex 1236/A), di are **2,20**. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: [REDACTED] quota 95/7776; [REDACTED] quota 95/7776,

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata).

[REDACTED] quota 1231/38880

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata), e per successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

- 5) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 30, mappale 1420** (ex 1236/B), di are **2,19**. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: [REDACTED] quota 95/7776; [REDACTED] quota 95/7776,

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata).

██████████ quota 1231/38880

Provenienza: *successione di ██████████ trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata), e successione di ██████████ trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.*

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

6) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 30, mappale 1421** (ex 1236/C), di are **2,19**. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: ██████████ quota 95/7776; ██████████ quota 95/7776,
Provenienza: *successione di ██████████ trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771(non volturata).*

██████████ quota 1231/38880

Provenienza: *successione di ██████████ trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771(non volturata) e successione di ██████████ trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.*

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

7) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 30, mappale 1424** (ex 1236/F), di are **9,80**. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: ██████████ quota 95/7776; ██████████ quota 95/7776,
Provenienza: *successione di ██████████ trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771(non volturata).*

██████████ quota 1231/38880

Provenienza: *successione di ██████████ trascritta il 17/03/2001 ai nn. 9771/7011 (non volturata) e successione di ██████████ trascritta il*

15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

- 8) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 30, mappale 1471** (ex 1238/B), di are **35,59**. Derivante dal frazionamento del mapp. 35.

Proprietà: [REDACTED] quota 95/7776; [REDACTED] quota 95/7776,

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata).

[REDACTED] quota 1231/38880

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 17/03/2001 ai nn. 7011/9771 (non volturata), e per successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 23 comproprietari e 2 usufruttuari parziali.

- 9) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 27, mappale 406** (ex 133/A), di are **19,65**.

Proprietà: [REDACTED] quota 84/4320.

Provenienza successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 22 comproprietari e 3 usufruttuari parziali.

- 10) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 36, mappale 174**, di are **28,65**.

[REDACTED] quota 84/4320.

Provenienza successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 22 comproprietari e 3 usufruttuari parziali.

11) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 34, mappale 130** di are **2,55**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni.

Provenienza Decreto di trasferimento immobili trascritto il 21/07/2003 ai nn.

28613/20482.

12) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 34, mappale 133** di are **5,75**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni.

Provenienza Decreto di trasferimento immobili trascritto il 21/07/2003 ai nn.

28613/20482.

13) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 36, mapp. 45** di are **5,75**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni.

Provenienza Decreto di trasferimento immobili trascritto il 21/07/2003 ai nn.

28613/20482.

14) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 26, mappale 1363**, di are **0,18**.

Derivante dal frazionamento del mapp. 387.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni.

Provenienza: Decreto di trasferimento immobili trascritto il 19/11/1999 ai nn.

32797/ 21252.

15) Tettoia con area di pertinenza in località Sa Cannada snc, distinta al catasto fabbricati al **Foglio 26, mappale 1364**, categoria C/6, classe 1, consistenza m²

36, rendita catastale Euro 81,81; derivante dal frazionamento del mapp. 387 di are 08,60.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni.

Provenienza: Decreto di trasferimento immobili trascritto il 19/11/1999 ai nn. 32797/ 21252.

Nota del Consulente: suddetto immobile, censito in catasto con categoria C/6 (posto auto), ma indicato come tettoia nella planimetria catastale, è in realtà porzione di porticato facente parte di un fabbricato di altra proprietà edificato su terreno adiacente. Si precisa inoltre che anche l'area di pertinenza della tettoia di circa m² 800 (vedi planimetria catastale allegata) è di fatto unito al terreno del fabbricato precedentemente citato.

➤ **IN COMUNE DI SESTU:**

- 1) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 33, mappale 338** (ex 191/B - ex 72/B) di are **1,55**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9 e più.

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 13/06/1981 ai nn. 12693/10596.

Presenza di altri 6 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 2) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 33, mappale 1132** (ex 72/A) di are **55,65**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9 e più.

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 7 di 24

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 13/06/1981 ai nn. 12693/10596.

Presenza di altri 6 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 3) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 33, mappale 192** (ex 72/C) di are **41,30**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9 e più.

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 13/06/1981 ai nn. 12693/10596.

Presenza di altri 6 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 4) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 33, mappale 1140** (ex 74/A) di are **11,48**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9; [REDACTED] quota 1/9 e più.

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 13/06/1981 ai nn. 12693/10596.

Presenza di altri 6 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 5) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 26, mappale 1052** (ex 5/A) di are **30,45**.

Proprietà: [REDACTED] quota 84/4320.

Provenienza: successione di [REDACTED] trascritta il 15/11/1975 ai nn. 14975/12314.

Presenza di altri 11 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 6) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 26, mappale 1053** (ex 5/B) di are **33,00.**

Proprietà: [REDACTED] i quota 84/4320.

Provenienza: *successione di* [REDACTED] *trascritta il 15/11/1975 ai nn.*
14975/12314.

Presenza di altri 11 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 7) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 25, mappale 809** (ex 1/A) di are **9.75.**

Proprietà: [REDACTED] i quota 84/4320.

Provenienza: *successione di* [REDACTED] *trascritta il 15/11/1975 ai nn.*
14975/12314.

Presenza di altri 11 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

- 8) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 25, mappale 810** (ex 1/B) di are **48.75.**

Proprietà: [REDACTED] i quota 84/4320.

Provenienza: *successione di* [REDACTED] *trascritta il 15/11/1975 ai nn.*
14975/12314.

Presenza di altri 11 comproprietari e 1 usufruttuario parziale.

➤ **IN COMUNE DI DONORI:**

- 1) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 25, mappale 2144** (ex 817/D) di

are **0,50**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED]

Provenienza: Decreto di trasferimento immobili trascritto il 09/01/1995 ai nn 367/264.

2) Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 25, mappale 2145** di are **0,20**.

Proprietà: [REDACTED] quota 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED]

Provenienza: Decreto di trasferimento immobili trascritto il 09/01/1995 ai nn 367/264.

03) PRECISAZIONI SULLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

La successione di [REDACTED]

[REDACTED], rep. 32/7, trascritta il 17/03/2001, Reg. Gen. 9771, Reg. Part. 7011, relativamente ai terreni in **Comune di Assemini** indicati ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, del precedente paragrafo non risulta volturata e pertanto non inserita nelle visure catastali.

- I terreni in **Comune di Assemini** indicati ai punti 9 e 10, e i terreni in **Comune di Sestu**, indicati ai punti 5, 6, 7 e 8 del precedente paragrafo, risultano intestati per la quota pari a 559/4320 anche a [REDACTED]. Non risulta essere stata presentata la successione a favore dei figli per tali terreni. Tuttavia non essendo a conoscenza di eventuale testamento o donazione si è ritenuto di non considerare tale quota nella stima sommaria di tali terreni.
- A seguito di verifiche [REDACTED] risulta comproprietaria per la quota pari a 7/8 dei terreni i in **Comune di Assemini** distinti al catasto terreni al **Fg. 27**, mappali. **410** (ex 134/A), **413** (ex 134/D), e **465** (ex 246/A).

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 10 di 24

Anche in questo caso, non essendo a conoscenza di eventuale testamento o donazione si è ritenuto di non procedere alla stima sommaria di tali terreni.

04) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto della presente perizia ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

COMUNE DI ASSEMINI:

1) I terreni distinti al catasto terreni al **Fg. 7**, mapp. **35 - Fg. 30** mapp. **1187 - Fg. 27**, mapp. **406 - Fg. 36**, mapp. **45 - Fg. 36**, mapp. **174**, - **Fg. 26** mapp. **1363** - ricadono in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1.

Sono classificate zone agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

- 2) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1239** ricade parte in **zona urbanistica C**, sottozona C3 (99,51%) e parte in **zona G**, sottozona G1.1 (0,49%).
- 3) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1419** ricade parte in **zona urbanistica C**, sottozona C3 (86,64%) e parte in **zona G**, sottozona G1.1 (13,36%).
- 4) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1420** ricade parte in **zona urbanistica C**, sottozona C3 (96,71%) e parte in **zona G**, sottozona G1.1 (3,29%).

- 5) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1421** ricade parte in **zona urbanistica C**, sottozona C3 (97%) e parte in **zona G**, sottozona G1.1 (3%).
- 6) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1424** ricade parte in **zona urbanistica C**, sottozona C3 (99,13%), parte in **zona G**, sottozona G1.1 (0,15%) e parte in **zona D** sottozona D2.2 (0,72%).

Sono classificate **zone C** le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la **zona B**, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983. La sottozona C3 comprende le aree classificate dal previgente strumento urbanistico come zona di espansione residenziale e che, allo stato attuale, non hanno trovato attuazione, localizzate ai margini dell'abitato ovvero in aree parzialmente edificate; alcune aree sono gravate da pericolosità idraulica moderata, media e molto elevata.

Sono classificate **zone G** le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, strutture per l'istruzione, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, i parchi urbani e le attività ricreative ecc. Le sottozone G1.1 comprendono attrezzature scolastiche di secondo livello.

Sono classificate **zone D** le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Le sottozone D2.2 comprendono le zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 12 di 24

7) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 30**, mapp. **1471** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1 (97,86%) e parte in zona G, sottozona G1.1 (2,14 %)

Sono classificate **zone E** agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Sono classificate **zone G** le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, strutture per l'istruzione, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, i parchi urbani e le attività ricreative ecc. Le sottozone G1.1 comprendono attrezzature scolastiche di secondo livello.

8) I terreni distinti al catasto terreni al **Fg. 34**, mapp. **130** e mapp. **133** ricadono in **zona urbanistica C**, sottozona C3.

Sono classificate **zone C** le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983. Le sottozone C3 riguardano espansioni in programma.

9) La tettoia con annesso terreno distinto al catasto fabbricati al **Fg. 26**, mapp. **1364** ricade in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1.

Sono classificate **zone E** agricole le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla

pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La Sottozona E1 identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

COMUNE DI SESTU:

- 1) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 33**, mapp. **338** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1 (20%), e parte in sottozona E2 (80%)
- 2) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 33**, mapp. **1132** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1 (1%), parte in sottozona E2 (98%) e parte strada (1%).
- 3) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 33**, mapp. **192** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1 (13%) e parte in sottozona E2 (87%).
- 4) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 33**, mapp. **1140** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E2 (67%) e parte strada (33%).
- 5) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 26**, mapp. **1052** ricade in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1.
- 6) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 26**, mapp. **1053** ricade parte in **zona urbanistica E** agricola, sottozona E1 (29%) parte in zona G, sottozona G3 (2%), parte sottozona G6 (12%) e parte strada (57%).

Sono definite Zone E Agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La sottozona E1 interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione

realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzando acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...);
La sottozona E2 interessa aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

7) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 25**, mapp. **809** ricade in **zona urbanistica G**, sottozona G4.

8) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 25**, mapp. **810** ricade parte in **zona urbanistica E**, sottozona E1 (92%) e parte in **zona G**, sottozona G4 (8%).

Sono definite zone G le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali strutture cimiteriali, per lo sport e le attività ricreative, mercati generali, depuratore, impianto di potabilizzazione, serbatoi idrici, e simili.

Per la sottozona G4 l'utilizzazione ammessa è l'Agroalimentare.

Sono definite zone E Agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La sottozona E1 interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzando acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...);

COMUNE DI DONORI:

1) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fg. 25**, mappale **2144** ricade parte in

zona urbanistica B di completamento residenziale (40% circa) e parte strada (60% circa).

- 2) Il terreno distinto al catasto terreni al **Fig. 25**, mappale **2145** ricade in **zona urbanistica B** di completamento residenziale.

Sono definite Zone “**B**” di completamento residenziale le parti del territorio comunale destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

05) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA SOMMARIA DEGLI IMMOBILI Il valore di stima sommaria è stato determinato sulla base di un’indagine di mercato tenendo conto dell’ubicazione e della destinazione Urbanistica dei terreni prevista dai Piani Urbanistici Comunali (P.U.C.) e Piani di fabbricazione (P.D.F.) dei Comuni di Assemini, Sestu e Donori.

Terreni in Comune di Assemini						
	Foglio	Mapp.	Sup. m ²	Destin. Urban.	Valore/m ²	Valore
1	7	35	2.510	E-E1	€ 3,50	€ 8.785,00
2	30	1187	622	E-E1	€ 3,50	€ 2.177,00
3	30	1239	2.253	C-C3 G-G1.1	€ 50,00	€ 112.650,00
4	30	1419	220	C-C3 G-G1.1	€ 50,00	€ 11.000,00
5	30	1420	219	C-C3 G-G1.1	€ 50,00	€ 10.950,00
6	30	1421	219	C-C3 G-G1.1	€ 50,00	€ 10.950,00
7	30	1424	980	C-C3 G-G1.1 D-D2.2	€ 50,00	€ 49.000,00
8	30	1471	3.559	E-E1 G-G1.1	€ 5,00	€ 17.795,00
9	27	406	1.965	E-E1	€ 3,50	€ 6.877,50
10	36	174	2.865	E-E1	€ 3,50	€ 10.027,50
11	34	130	255	C-C3	€ 55,00	€ 14.025,00
12	34	133	575	C-C3	€ 55,00	€ 31.625,00
13	36	45	575	E-E1	€ 3,50	€ 2.012,50
14	26	1363	18	E-E1	€ 3,50	€ 63,00
Totale						€ 287.937,50

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 16 di 24

Tettoia in Comune di Assemini						
	Foglio	Mapp.	Sup. catast.	Categ. Catast.	Valore/m ²	Valore
1	26	1364	36,00	C/6	€ 60,00	€ 2.160,00

Terreni in Comune di Sestu						
	Foglio	Mapp.	Sup. m ²	Destin. Urban.	Valore/m ²	Valore
1	33	338	155	E-E1 E-E2	€ 3,50	€ 542,50
2	33	1132	5.565	E-E1 E-E2 strada	€ 3,50	€ 19.477,50
3	33	192	4.130	E-E1 E-E2	€ 3,50	€ 14.455,00
4	33	1140	1.148	E-E1 E-E2 strada	€ 3,00	€ 3.444,00
5	26	1052	3.045	E-E1	€ 3,50	€ 10.657,50
6	26	1053	3.300	E-E1 G-G3 G-G6 strada	€ 5,00	€ 16.500,00
7	25	809	975	G-G4	€ 15,00	€ 14.625,00
8	25	810	4.875	E-E1 G-G4	€ 3,50	€ 17.062,50
Totale						€ 96.764,00

Terreni in Comune di Donori						
	Foglio	Mapp.	Sup. m ²	Destin. Urban.	Valore/m ²	Valore
1	25	2144	50	B - strada	€ 25,00	€ 1.250,00
2	25	2145	20	B	€ 40,00	€ 800,00
Totale						€ 2.050,00

Tenuto conto delle singole quote di proprietà in capo

come indicato nel paragrafo 1, il valore della quota parte dei terreni ricadente nella procedura risulta essere:

➤ **COMUNE DI ASSEMINI**

1) Terreno Foglio 7 mappale 35 – valore stimato € 8.785,00			
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		1/9	€ 976,11
		1/9	€ 976,11
		1/9	€ 976,11
Totale			€ 2.928,33

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 17 di 24

2) Terreno Foglio 30 mappale 1187– valore stimato € 2.177,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	95/7776	€ 26,60
	95/7776	€ 26,60
	1231/38880	€ 68,93
	Totale	€ 122,13

3) Terreno Foglio 30 mappale 1239– valore stimato € 112.650,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	95/7776	€ 1.376,25
	95/7776	€ 1.376,25
	1231/38880	€ 3.566,67
	Totale	€ 6.319,17

4) Terreno Foglio 30 mappale 1419 – valore stimato € 11.000,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	95/7776	€ 134,39
	95/7776	€ 134,39
	1231/38880	€ 348,28
	Totale	€ 617,06

5) Terreno Foglio 30 mappale 1420 – valore stimato € 10.950,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	95/7776	€ 133,78
	95/7776	€ 133,78
	1231/38880	€ 346,69
	Totale	€ 614,25

6) Terreno Foglio 30 mappale 1421 – valore stimato € 10.950,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	95/7776	€ 133,78
	95/7776	€ 133,78
	1231/38880	€ 346,69
	Totale	€ 614,25

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 18 di 24

7)	Terreno Foglio 30 mappale 1424 – valore stimato € 49.000,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		95/7776	€ 598,64
		95/7776	€ 598,64
		1231/38880	€ 1.551,41
		Totale	€ 2.748,69

8)	Terreno Foglio 30 mappale 1471 – valore stimato € 17.795,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		95/7776	€ 217,40
		95/7776	€ 217,40
		1231/38880	€ 563,42
		Totale	€ 998,22

9)	Terreno Foglio 27 mappale 406 – valore stimato € 6.877,50		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		84/4320	€ 133,73

10)	Terreno Foglio 36 mappale 174 – valore stimato € 10.027,50		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		84/4320	€ 194,98

11)	Terreno Foglio 34 mappale 130 – valore stimato € 14.025,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		1/2 com. beni	€ 7.012,50

12)	Terreno Foglio 34 mappale 133 – valore stimato € 31.625,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		1/2 com. beni	€ 15.812,50

13)	Terreno Foglio 36 mappale 45 – valore stimato € 2.012,50		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		1/2 com. beni	€ 1.006,25

14)	Terreno Foglio 26 mappale 1363 – valore stimato € 63,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
		1/2 com. beni	€ 31,50

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

15) Tettoia Foglio 26 mappale 1364 – valore stimato € 2.160,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	1/2 com. beni	€ 1.080,00

➤ **COMUNE DI SESTU**

1) Terreno Foglio 33 mappale 338 – valore stimato € 542,50		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	1/9	€ 60,28
[REDACTED]	1/9	€ 60,28
[REDACTED]	1/9	€ 60,28
Totale		€ 180,84

2) Terreno Foglio 33 mappale 1132 – valore stimato € 19.477,50		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	1/9	€ 2.164,17
[REDACTED]	1/9	€ 2.164,17
[REDACTED]	1/9	€ 2.164,17
Totale		€ 6.492,51

3) Terreno Foglio 33 mappale 192 – valore stimato € 14.455,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	1/9	€ 1.606,11
[REDACTED]	1/9	€ 1.606,11
[REDACTED]	1/9	€ 1.606,11
Totale		€ 4.818,33

4) Terreno Foglio 33 mappale 1140 – valore stimato € 3.444,00		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	1/9	€ 382,67
[REDACTED]	1/9	€ 382,67
[REDACTED]	1/9	€ 382,67
Totale		€ 1.148,01

5) Terreno Foglio 26 mappale 1052 – valore stimato € 10.657,50		
Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
[REDACTED]	84/4320	€ 207,23

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 20 di 24

6)	Terreno Foglio 26 mappale 1053– valore stimato € 16.500,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	[REDACTED]	84/4320	€ 320,83

7)	Terreno Foglio 25 mappale 809– valore stimato € 14.625,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	[REDACTED]	84/4320	€ 284,38

8)	Terreno Foglio 25 mappale 810– valore stimato € 17.062,50		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	[REDACTED]	84/4320	€ 331,77

➤ **COMUNE DI DONORI**

1)	Terreno Foglio 25 mappale 2144 – valore stimato € 1.250,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	[REDACTED]	1/2 com. beni	€ 625,00

2)	Terreno Foglio 25 mappale 2145 – valore stimato € 800,00		
	Proprietà	Quota Propr.	Valore quota proprietà
	[REDACTED]	1/2 com. beni	€ 400,00

06) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, il sottoscritto rassegna la presente relazione, concludendo che il valore di stima sommaria dei terreni ricadenti nei Comuni di Assemmini, Sestu e Donori, limitatamente alle quote di proprietà di [REDACTED] è stato determinato in

Euro 55.042,46, così ripartito per Comuni:

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

TERRENI IN COMUNE DI ASSEMINI			
	Foglio	Mapp.	Valore quote di proprietà
1)	7	35	€ 2.928,33
2)	30	1187	€ 122,13
3)	30	1239	€ 6.319,17
4)	30	1419	€ 617,06
5)	30	1420	€ 614,25
6)	30	1421	€ 614,25
7)	30	1424	€ 2.748,69
8)	30	1471	€ 998,22
9)	27	406	€ 133,73
10)	36	174	€ 194,98
11)	34	130	€ 7.012,50
12)	34	133	€ 15.812,50
13)	36	45	€ 1.006,25
14)	26	1363	€ 31,50
Totale			€ 39.153,56

TETTOIA IN COMUNE DI ASSEMINI		
Foglio	Mapp.	Valore quota di proprietà
26	1364	€ 1.080,00

TERRENI IN COMUNE DI SESTU			
	Foglio	Mapp.	Valore quote di proprietà
1)	33	338	€ 180,84
2)	33	1132	€ 6.492,51
3)	33	192	€ 4.818,33
4)	33	1140	€ 1.148,01
5)	26	1052	€ 207,23
6)	26	1053	€ 320,83
7)	25	809	€ 284,38
8)	25	810	€ 331,77
Totale			€ 13.783,90

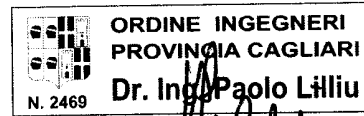
TERRENI IN COMUNE DI DONORI			
	Foglio	Mapp.	Valore quote di proprietà
1)	25	2144	€ 625,00
2)	25	2145	€ 400,00
Totale			€ 1.025,00

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 22 di 24

Sinnai, 25 gennaio 2025

Il C.T.U.
Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Verbale di nomina
- 2) Visure catastali attuali
- 3) Estratti di mappa catastale
- 4) Planimetria catastale

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 23 di 24

INDICE

01) Premessa.....	pag. 1
02) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
03) Precisazioni sulle proprietà degli immobili.....	pag. 10
04) Inquadramento urbanistico terreni	pag. 11
05) Determinazione del valore di stima sommaria degli immobili.....	Pag. 16
06) Conclusioni.....	pag. 21



Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

Pagina 24 di 24

