

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

[REDACTED] S.p.A. in A.S.

N. R.G. **64/2018**

Giudice: Dott. Cassaniti Sebastiano

Collegio dei Curatori:

Avv. Giucastro Enrico, Avv. Giustolisi Giacomo e Avv. Melato Simone

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

RIEPILOGO DEI BENI:

Il bene pignorato consiste in:

Lotto Unico:

Terreno sito in comune di Sarroch (CA) in località “Sa Gracida”,
identificato al Foglio 13 mappali 15, 16, 17, 19 del NCT del Comune di SARROCH,
Valore del Bene 468.162,50 €

Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALE PROPRIETARI	5
7. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
8. VALUTAZIONE DEL BENE	7
 ALLEGATI	 9
1) Planimetrie catastali;	
2) Visure storiche catastali;	
3) Certificato di destinazione urbanistica.	

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

A. Terreno in comune di Sarroch (CA) in località "Sa Gracida" che si trova nella strada Diga Monte Nieddu a circa 250 metri dopo la fine del tratto asfaltato venendo dalla strada vicinale Bia Monti.

Composto da: terreno adibito a Pascolo cespugliato.

Superficie commerciale : 187.265 mq

BENE STIMATO



FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene.



FIGURA 2 – Stralcio del foglio 13 del NCT del comune di Sarroch con indicati evidenziati in giallo i mappali che identificano il bene oggetto di stima .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il terreno si trova nel comune di Sarroch località "Sa Gracida" nel Monte Nieddu, sito a 6 km dalla costa, dietro lo stabilimento della Saras di Sarroch in provincia di Cagliari al sud della Sardegna .

Caratteristiche zone limitrofe: Trattasi di un monte che prevede la costruzione di una diga denominata diga Monte Nieddu parte già di proprietà del demanio a seguito di esproprio.

Servizi offerti dalla zona: Il centro abitato più vicino dista a circa 5-10 km ed è raggiungibile in macchina percorrendo strade asfaltate; detto centro è dotato di asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc.

Collegamenti pubblici : Non sono presenti servizi di collegamento pubblico.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale i mappali 15, 19, 60 62 risultano in possesso della Regione Autonoma della Sardegna mentre i restanti mappali 59 e 61 risultano della [REDACTED] spa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi la destinazione urbanistica, la relazione notarile e la visura ipocatastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Fatto salvo quanto descritto nella relazione notarile che certifica la giusta intestazione dei beni oggetto di perizia, qui di seguito viene riportata la tabella aggiornata che riporta i nomi degli attuali intestati così come risulta delle visure eseguite presso il catasto terreni.

Foglio	Mappale originale	Mappale attuale	Intestato a	Superficie Mq
13	15	15	Regione Autonoma della Sardegna*	3.160
	16	59	[REDACTED] S.p.A.	52.289
		60	Regione Autonoma della Sardegna*	39.306
	17	61	[REDACTED] S.p.A.	62.122
		62	Regione Autonoma della Sardegna*	29.118
	19	19	Regione Autonoma della Sardegna*	1.270
Totale:				187.265 mq

* Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 21/12/2018; Trascrizione in atti dal 9/1/2019 repertorio n. 2;
 Rogante: Consorzio di Bonifica con sede a Cagliari;
 Registrazione: Espropriazione per Pubblica Utilità (n. 630.1/2019).

7. DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno oggetto di stima è sito nel comune di Sarroch in località "Sa Gracida".

Il terreno è attualmente distinto nel NCT del comune di Sarroch al foglio 13 mappali 15, 19, 59, 60, 61, 62.

La superficie totale del terreno risulta pari a 187.265 mq.

Nel piano urbanistico comunale, detti terreni ricadono, attualmente, in tre zone diverse, e precisamente:

- nella **zona urbanistica "Invaso Diga Monti Nieddu"**;
- nella **zona Urbanistica "H1" di Rispetto Paesistico**;
- nella **zona Urbanistica "E1b" agricola**

E nelle percentuali meglio precisate nella tabella che segue .

Foglio	Mappale	Zona Urbanistica	Superficie mq
13	15	100% - Zona Invaso Diga Monti Nieddu	3.160
	59	100% - Zona H1 - Zona di Rispetto Paesistico	52.289
	60	50,69% - Zona Invaso Diga Monti Nieddu 49,31% - Zona H1 - Zona di Rispetto Paesistico	39.306
	61	100% - Zona H1 - Zona di Rispetto Paesistico	62.122
	62	8,88% - Zona E_1b - Zona Agricola 46,89% - Zona H1 - Zona di Rispetto Paesistico 44,24% - Zona Invaso Diga Monti Nieddu	29.118
	19	100% - Zona Invaso Diga Monti Nieddu	1.270
Totale:			187.265 mq

Identificato in Catasto come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario	Intestato a:
13	15	PASCOLO CESPUGLIATO	2	3.160	Euro 0,65	Euro 0,49	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA*
	59	PASCOLO CESPUGLIATO	2	52.289	Euro 10,80	Euro 8,10	[REDACTED] SPA
	60	PASCOLO CESPUGLIATO	2	39.306	Euro 8,12	Euro 6,09	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA*
	61	PASCOLO CESPUGLIATO	2	62.122	Euro 12,83	Euro 9,62	[REDACTED] SPA
	62	PASCOLO CESPUGLIATO	2	29.118	Euro 6,02	Euro 4,51	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA*
	19	PASCOLO CESPUGLIATO	2	1.270	Euro 0,26	Euro 0,20	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA*
Superficie totale : 187.265 mq							

* Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 21/12/2018; Trascrizione in atti dal 9/1/2019 repertorio n. 2;

Rogante: Consorzio di Bonifica con sede a Cagliari;

Registrazione: Espropriazione per Pubblica Utilità (n. 630.1/2019).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Sarroch (CA),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarroch (CA),
- Ufficio Tecnico del comune di Sarroch (CA)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Sarroch (CA) e provincia di Cagliari
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2021

8.3. Valutazioni corpo

Si osserva innanzitutto che i terreni in considerazione posseggono praticamente tutti lo stesso valore di mercato, giacché ricadono in zone urbanistiche di valore commerciale equivalente e caratteristiche affini. Nella presente stima si attribuirà pertanto a tutti i detti terreni lo stesso valore unitario.

Il valore di mercato del terreno da stimare viene determinato con il metodo di stima comparativo, in funzione della sua superficie, con riferimento a terreni simili, tenuto anche conto delle indicazioni fornite dall'"Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si attribuisce al terreno un valore unitario pari a € 2,50 / mq.

Il valore di mercato del terreno descritto al capitolo precedente viene di conseguenza stimato come segue:

Foglio	Mappale	Superficie mq	Valore a mq	Valore
13	15	3.160		€ 7.900,00
	59	52.289		€ 130.722,50
	60	39.306	€ 2,50	€ 98.265,00
	61	62.122		€ 155.305,00
	62	29.188		€ 72.970,00
	19	1.270		€ 3.175,00
Sommano:		<u>187.265 mq</u>		<u>€ 468.162,50</u>

Tenendo presente che parte del bene è intestato alla [REDACTED] spa, mentre la restante parte risulta intestata alla Regione Autonoma della Sardegna qui di seguito si riportano i valori corrispondenti a ciascuna parte:

Valore beni intestati a [REDACTED] SPA
corrispondente ai mappali 59 e 61 (114.411 mq): € 286.027,50

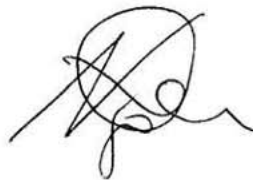
Valore beni intestati a Regione Autonoma della Sardegna
corrispondente ai mappali 15, 19, 60, 62 (72.854 mq): € 182.135,00

Valore TOTALE bene € 468.162,50

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 6 settembre 2021

Il perito
Dott. Ing. Ugo Paglietti




Elenco della documentazione allegata all'originale:

- 1) Planimetria catastali;
- 2) Visure storiche catastali
- 3) Certificato di destinazione urbanistica.