

PEDRA ARRUBIA s.r.l. in liquidazione

via Pireddu n. 58 - 09048 Sinnai (CA)

Liquidatore

Dott.ssa Alessia GUERZONI

via Sidney Sonnino n. 108 - 09127 Cagliari (0706848038)
aleguerzoni@tiscali.it - alessiaguerzoni@pec.it

STIMA DEGLI IMMOBILI

RELAZIONE

**Compendio di terreni sito in Sinnai (CA), località Solanas,
via Pedra Arrubia s.n. ex via Dei Tulipani n. 116**

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari (3351449755)
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

INDICE

1) Premessa ed oggetto della consulenza	pag.	3
2) Operazioni peritali	pag.	4
3) Stima degli immobili	pag.	6
A) Descrizione degli immobili	pag.	6
B) Identificazione ed intestazione catastale	pag.	8
C) Provenienza	pag.	12
D) Liceità edilizia ed urbanistica	pag.	15
E) Valutazione commerciale	pag.	19

1) PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA

In data 07.11.2018 il sottoscritto ingegnere Davide Mario CAPRA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 2717 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, ha ricevuto incarico dalla dott.ssa Alessia GUERZONI – Liquidatore della PEDRA ARRUBIA S.r.l. in liquidazione, per la **valutazione dei beni immobili di proprietà della società**.

Tali beni consistono in un **compendio di terreni** sito in comune di Sinnai (CA), località **Solanas**, avente accesso dalla **via Pedra Arrubia s.n. ex via Dei Tulipani n. 116**.

Tale compendio è stato oggetto di precedente perizia estimativa redatta dall'arch. Alberto ACCORDINI nell'ambito del Fallimento n. 144/2013 della

nonché del socio accomandatario

, presso il Tribunale di , Curatore dott.ssa Edda SEBASTIANO, piazzetta Cordonega n. 20, 37017 Lazise (VR) (0457580262 - eddasebastiano@dcecverona.it).

Il sig. (C.F. I deceduto il) risultava proprietario della **quota del 50%** della PEDRA ARRUBIA S.r.l., mentre il **restante 50%** risulta in proprietà della , via Nuova n. 25, 37066 Caselle di Sommacampagna (VR), P.I. 03036630238.

Nel capitolo 3) – **STIMA DEGLI IMMOBILI** verranno espresse le valutazioni peritali distinte nei seguenti paragrafi:

A) Descrizione degli immobili

B) Identificazione ed intestazione catastale

C) Provenienza

D) Liceità edilizia ed urbanistica

E) Valutazione commerciale

.....

2) OPERAZIONI PERITALI

Contestualmente all'affidamento dell'incarico il Liquidatore ha prodotto allo scrivente una Visura della PEDRA ARRUBIA S.r.l. in liquidazione (All. 1) ed i seguenti elaborati costituenti la perizia redatta dall'arch. ACCORDINI, sopra citata:

*Perizia di stima Fallimento *

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Documentazione N.C.T

All. 3 - Visure camerali

All. 4 - Visure ipotecarie

All. 5 - Certificazioni notarili sostitutive

All. 6 - Atti di provenienza

All. 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Di tali elaborati, per quanto significativi per comparazione, si uniscono alla presente la *Perizia di stima Fallimento* (All. 2), il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (All. 3) e gli *Atti di provenienza* (All. 13).

Si è così proceduto ad effettuare un primo sopralluogo nella località *Solanas* in Comune di Sinnai (CA), nel compendio di terreni oggetto di valutazione. Sono stati poi effettuati altri due sopralluoghi per meglio riscontrare la natura, la qualità e lo stato di conservazione, le dimensioni, le caratteristiche al contorno, l'attuale utilizzo e tutti quegli altri elementi peritali ritenuti significativi per le valutazioni peritali.

In All. 4 una foto aerea con evidenziato il compendio - estratta dal sito *google earth* – per localizzare il sito ed in All. 5 un report fotografico del compendio.

Dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali storiche (All. 6) dei terreni costituenti il compendio ed un estratto di mappa (All. 7).

Sono state inoltrate due richieste di accesso agli atti presso il Comune di Sinnai, relative:

- al rilascio del *Certificato di destinazione urbanistica* dei terreni – prot. 25725 del 28.11.2018, riscontrato con nota del R.U.P. del 19.12.2018 (All. 8)
- alla visione ed eventuale acquisizione dei titoli edilizi e quant'altro comunque giacente relativo al compendio oggetto di valutazione – prot. 25722 del 28.11.2018 (All. 9)

In data 29.01.2019 ci si è recati presso il Comune di Sinnai, dove è stato acquisito il *Certificato di destinazione urbanistica* (All. 10) e visionati gli atti ivi giacenti.

In data 01.02.2019 ci si è nuovamente recati presso il Comune di Sinnai per visionare ancora la corposa documentazione ivi giacente estraendo copia di quanto ritenuto significativo, oltre a quanto già acquisito.

Si è proceduto, ancora, ad una valutazione delle normative urbanistiche vigenti e gravanti sul compendio che, come vedremo, caratterizzano e condizionano le valutazioni peritali.

Infine, è stata effettuata un'accurata, articolata e complessa indagine di mercato finalizzata ad acquisire i valori ed i parametri di stima, esaminando quelli espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, dal sito *borsinoimmobiliare.it* e sentendo operatori immobiliari ed imprenditoriali della zona oltre ad istruttori e funzionari tecnici di Comuni costieri con aree a destinazione urbanistica "F" simili a quella in esame, ovvero soggette alle medesime norme urbanistiche.

.....

3) STIMA DEGLI IMMOBILI

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio di terreni è sito in comune di Sinnai (CA), località *Solanas*, con accesso dalla via Pedra Arrubia senza numero, precedentemente via dei Tulipani n. 116.

Per raggiungerlo si percorrono circa 100 metri sulla strada provinciale SP20 dall'incrocio con la litoranea Cagliari - Villasimius (SP17), a circa 300 metri si svolta a destra nella via Delle Camelie, percorrendola fino ad un guado, superato il quale inizia la via Pedra Arrubia. Dopo circa 150 metri si arriva, sulla destra, ad una cancellata di cantiere (realizzata con profilati metallici e rete elettrosaldata) che protegge l'accesso al vecchio civico n. 116 della via dei Tulipani (vedi foto aerea in All. 4, con indicazioni manoscritte).

Il compendio è costituito (vedi estratto di mappa in All. 7) da un **settore di otto lotti catastali in aderenza tra loro** (foglio 85 mappali 2, 3, 5, 8, 9, 10, 40, 1289) così da formare un corpo unico **e da un ulteriore distinto lotto** (foglio 83 mappale 654), che risulta dall'altra parte della via Pedra Arrubia, in aderenza ad essa ed in corrispondenza ad uno dei lotti del settore su descritto (il mappale 3).

La superficie totale del compendio è di **mq 53.388** di cui mq 52.228 formanti il settore a corpo unico e mq 1.160 costituenti il mappale 654 del foglio 83. Tale ultimo lotto, come detto confinante su un lato con la via Pedra Arrubia, risulta fisicamente annesso a proprietà di terzi, localizzata al civico n. 9 della via Pedra Arrubia (mappale 884) e ne costituisce parte del giardino, nel quale sono presenti alberi da frutto.

L'orografia del terreno è in lieve pendenza con direttrice Est-Ovest nella parte Nord e fortemente scosceso nella parte Sud. La natura geologica è granitica, con substrato in disfacimento ed elementi affioranti nella parte Sud.

E' dotato di una serie di capezzagne che consentono l'accesso e la percorribilità parziale del fondo anche con autovetture ed è caratterizzato da macchia mediterranea (lentischio, cisto, ginepro, mirto, agave, olivastro, corbezzolo).

Al suo interno non vi sono fabbricati e/o impianti, ad eccezione dei ruderi di un antico stazzo in pietra destinato verosimilmente alla pastorizia.

L'area sorge a Nord ("lato monte") rispetto alla SP17 Cagliari-Villasimius, a ridosso del centro turistico marino di *Solanas*, località appartenente al Comune di Sinnai (CA).

L'area è servita anche dalla Nuova SS125, raggiungibile proseguendo sulla SP20 per circa 5 km, ove è localizzato lo svincolo per tale importante arteria viaria, che permette di raggiungere da un verso Cagliari e dall'altro il *Sarabus* e l'*Ogliastra*.

Proseguendo la SP20 è invece raggiungibile, a circa 15 km, la famosa località turistica del Comune di Villasimius (CA). Il capoluogo regionale della città di Cagliari dista, invece, circa 40 km percorrendo verso Ovest la SP20.

La spiaggia ed il centro abitato della frazione abitata di *Solanas*, ben servite dai mezzi pubblici provinciali, dotata di ristoranti, chiesa, centri di villeggiatura, B&B, market, ecc., distano 2,5 km.

Nel contorno del compendio sono presenti diversi insediamenti abitativi, sia a destinazione residenziale che per villeggiatura, alcuni agriturismi ed insediamenti agricoli e di allevamento pastorizio.

L'area immediatamente al contorno del compendio non è urbanizzata: le strade sono in terra battuta (non mantenute) e non vi sono impianti fognari e di illuminazione.

I confini sono materializzati con rete metallica tipo *antipeccora*, apposta su paletti in ferro e sormontata da filo spinato.

.....

B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Al CATASTO TERRENI il compendio agricolo è costituito da **nove mappali** di cui, come detto, otto collegati tra loro senza soluzione di continuità costituenti un corpo unico ed il nono, a Nord della via Pedra Arrubia, distinto dagli altri otto, in aderenza con essa ma parte di un fondo in possesso di terzi con all'interno una villa (mappale 884 del foglio 83).

Il primo settore è costituito dai mappali 2, 3, 5, 8, 9, 10, 40, 1289 del foglio 85 ed il lotto unico dal mappale 654 del foglio 83 (vedi estratto di mappa in All. 7).

Dalle visure catastali (All. 6) risultano i seguenti identificativi ed intestati:

PRIMO IDENTIFICATIVO

foglio	85
mappale	2
qualità	seminativo
classe	4
superficie	ha 01.39.30
R.D.	€ 8,63
R.A.	€ 4,32

intestato – per l'intero – dal 10.02.2005 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I. , proprietà 4/4.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 24.05.2004 rep. 35999 a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistata la quota di 3/4 del fondo e da atto pubblico di compravendita del 10.02.2005 rep. 10369 a rogito notaio PASSARO Gabriella, con il quale viene acquistata la residua quota di 1/4 del fondo.

*

SECONDO IDENTIFICATIVO

foglio	85
mappale	3
qualità	seminativo
classe	4
superficie	ha 01.21.35
R.D.	€ 7,52
R.A.	€ 3,76

intestato dal 03.10.2003 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
.., proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 03.10.2003 rep. 34921
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

TERZO IDENTIFICATIVO

foglio	85
mappale	5
qualità	seminativo
classe	4
superficie	ha 00.98.90
R.D.	€ 6,13
R.A.	€ 3,06

intestato dal 09.02.2004 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
.., proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 09.02.2004 rep. 35455
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

QUARTO IDENTIFICATIVO

foglio	85
mappale	8
qualità	pascolo
classe	3
superficie	ha 00.90.25
R.D.	€ 2,80
R.A.	€ 2,80

intestato dal 03.10.2003 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
.., proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 03.10.2003 rep. 34921
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

QUINTO IDENTIFICATIVO

foglio	85
mappale	9
qualità	pascolo
classe	3
superficie	ha 00.30.25

R.D. € 0,94

R.A. € 0,94

intestato dal 23.07.2004 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
....., proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 23.07.2004 rep. 36245
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

SESTO IDENTIFICATIVO

foglio 85

mappale 10

qualità pascolo

classe 3

superficie ha 00.10.15

R.D. € 0,31

R.A. € 0,31

intestato dal 09.02.2004 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
..... proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 09.02.2004 rep. 35455
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

SETTIMO IDENTIFICATIVO

foglio 85

mappale 40

qualità pascolo

classe 3

superficie ha 00.10.20

R.D. € 0,32

R.A. € 0,32

intestato dal 10.02.2005 – per l'intero – a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai,
P.I. proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 24.05.2004 rep. 35999
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistata la quota di 3/4 e
atto pubblico di compravendita del 10.02.2005 rep. 10369 a rogito notaio PASSARO
Gabriella, con il quale viene acquistata la residua quota di 1/4.

*

OTTAVO IDENTIFICATIVO

foglio 85
mappale 1289
qualità pascolo cespugliato
classe 2
superficie ha 00.21.88
R.D. € 0,34
R.A. € 0,34

intestato dal 09.02.2004 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 09.02.2004 rep. 35455
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

*

NONO IDENTIFICATIVO

foglio 83
mappale 654
qualità seminativo
classe 4
superficie ha 00.11.60
R.D. € 0,72
R.A. € 0,36

intestato dal 24.05.2004 a PEDRA ARRUBIA S.r.l. con sede in Sinnai, P.I.
proprietà 1/1.

Tale intestazione deriva da atto pubblico di compravendita del 24.05.2004 rep. 36000
a rogito notaio FELTER Marialodovica, con il quale viene acquistato l'intero.

.....

C) PROVENIENZA

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Marialodovica FELTER del **03.10.2003** Rep. 34921, Racc. 3132, registrato in Cagliari il 13.10.2003 al n. 2660, i signori

_____ s.r.l. la **piena proprietà** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 85 mapp. 3** di ha 01.21.35 da _____

- **fg. 85 mapp. 8** di ha 00.90.25 da _____

Nell'atto è precisato che i terreni di cui al mapp. 3 sono pervenuti ai venditori tramite successione di _____ mentre per quello della sig.ra

(mapp. 8) è precisato che non esiste continuità nelle trascrizioni del ventennio e la sig.ra _____ *si obbliga a sua cura e spese ad ottenere entro il 31 dicembre 2004 la sentenza che declari l'avvenuta usucapione.*

Prezzo complessivo in atti € 211.600,00 di cui € 121.350,00 quanto al mapp. 3 ed € 90.250,00 quanto al mapp. 8.

*

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Marialodovica FELTER del **09.02.2004** Rep. 35455, Racc. 3215, registrato in Cagliari il 02.03.2004 al n. 1186, i signori

_____ vendono alla PEDRA ARRUBIA s.r.l. la **piena proprietà** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 85 mapp. 5** di ha 00.98.90
- **fg. 85 mapp. 10** di ha 00.10.15
- **fg. 85 mapp. 1289** di ha 00.21.88

Nell'atto è precisato che i terreni sono pervenuti ai venditori tramite successione di _____

Prezzo complessivo in atti € 130.930,00.

*

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Marialodovica FELTER del **24.05.2004** Rep. 35999, Racc. 3294, registrato in Cagliari il 16.06.2004 al n. 3440, i signori

_____ vendono alla PEDRA ARRUBIA s.r.l. la **quota di tre quarti** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 85 mapp. 2** di ha 01.39.30
- **fg. 85 mapp. 40** di ha 00.10.20

Nell'atto è precisato che i terreni sono pervenuti ai venditori tramite successione di

Prezzo complessivo in atti € 89.700,00.

★

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Marialodovica FELTER del **24.05.2004** Rep. 36000, Racc. 3295, registrato in Cagliari il 16.06.2004 al n. 3438, i signori

COCCO Guido vendono alla PEDRA ARRUBBIA s.r.l. la **piena proprietà** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 83 mapp. 654** di ha 00.11.60

Nell'atto è precisato che il terreno è pervenuto ai venditori tramite successione di

È altresì precisato che esiste una servitù per elettrodotto per passaggio aereo di conduttori e trefoli.

Prezzo in atti € 11.600,00.

★

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Marialodovica FELTER del **23.07.2004** Rep. 36245, Racc. 3324, registrato in Cagliari il 02.08.2004 al n. 4673, il signor

vende alla PEDRA ARRUBBIA s.r.l. la **piena proprietà** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 85 mapp. 9** di ha 00.30.25

Nell'atto è precisato che il terreno è pervenuto al venditore tramite successione di

Prezzo in atti € 30.250,00

★

Con **atto di compravendita** a rogito notaio Gabriella PASSARO del **10.02.2005** Rep. 10369, Racc. 4876, registrato in Milano il 24.02.2005 al n. 2412, la signora

vende alla PEDRA ARRUBBIA s.r.l. la **quota di un quarto** dei terreni edificabili identificati a:

- **fg. 85 mapp. 2** di ha 01.39.30
- **fg. 85 mapp. 40** di ha 00.10.20

Nell'atto è precisato che i terreni sono pervenuti ai venditori tramite successione di

Prezzo complessivo in atti € 29.900,00

★

Sull'identificativo foglio 83 mappale 654 grava un **Atto di costituzione di elettrodotto** autenticato in data 23.07.1992 al Rep. N. 17945 dal notaio Marialodovica FELTER,

trascritto in Cagliari a Reg. Gen. 18346 e Reg. Part. 12946, relativa alla servitù costituita da un elettrodotto aereo realizzato a ridosso della via dei Tulipani, in parte passante entro il fondo.

★

Relativamente all'identificativo foglio 85 mappale 8, come visto **non esiste continuità nel ventennio**. In particolare, dall'esame dell'atto di provenienza si rileva come la sig.ra _____, dante causa della PEDRA ARRUBIA s.r.l., si impegnava ad ottenere entro il 31.12.2004 – a sua cura e spese – la *sentenza che declari l'avvenuta usucapione*.

Il fondo parrebbe dunque essere pervenuto alla succitata dante causa per usucapione, antecedentemente al 14.07.1999 – data di rogito dell'atto di intestazione.

Dall'esame della relazione notarile a firma del notaio Marialodovica FELTER, stesso rogante dell'atto di acquisto della PEDRA ARRUBIA s.r.l. dalla sig.ra _____

prodotta in allegato alla perizia dell'arch. ACCORDINI, riferita a tutto il 23.07.2015, la sentenza che declari l'avvenuta usucapione non risulta prodotta.

★

Sul compendio in esame **grava la procedura di Fallimento** della _____

_____, nonché del socio accomandatario /

la **procedura di liquidazione** della PEDRA ARRUBIA S.r.l.

.....

D) LICEITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Tramite due accessi agli atti presso il Comune di Sinnai (CA), con l'ausilio dei Tecnici Istruttori ed Amministrativi del detto Comune, sono stati visionati gli atti giacenti relativi alle **iniziative edilizie** relative al compendio in esame ed acquisito il *Certificato di Destinazione Urbanistica*.

*

Dal *Certificato di Destinazione Urbanistica* (All. 3) si rileva che il compendio è inserito nella **Zona F – Turistica** del vigente Piano Urbanistico Comunale - P.U.C. di Sinnai - pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 40 del 26.11.2002 - e, in particolare, nelle sottozone:

- gli identificativi di cui al **foglio 85 mappali 2, 3, 5, 8, 9, 10, 40, 1289** ricadono in **Zona F6**
- l'identificativo di cui al **foglio 83 mappale 654** ricade **parte in zona F6 e parte in zona F2.1**

Sul compendio sussistono i seguenti **Vincoli**:

- 1) su **tutti gli identificativi - Ambito di paesaggio costiero** di cui all'art. 14 del P.P.R. - **Piano Paesaggistico Regionale** del 05.09.2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08.09.2006
- 2) su **tutti gli identificativi – S.I.C. - Siti di Interesse comunitario Costa di Cagliari**
- 3) sugli **identificativi**: foglio 85 mappale 2, mappale 3 (parte), mappale 5 (parte) e foglio 83 mappale 654 - **Fascia di rispetto fluviale “Rio Solanas” e “Canale Pireddu”**
- 4) sugli **identificativi**: foglio 85 mappale 2 (parte), mappale 3 (parte), mappale 5 (parte), mappale 8 (parte), mappale 9 (parte), mappale 40 (parte), mappale 1289 e foglio 83 mappale 654 (parte) - **Aree Boscate da carta Forestale**

*

Le **Zone F** comprendono le parti di territorio di interesse turistico destinate alle *strutture alberghiere* ed agli insediamenti di tipo prevalentemente *residenziale stagionale*.

L'edificazione in tale zona è subordinata a piani di lottizzazione estesi all'intero comparto come definito nella cartografia di piano.

I *Piani attuativi* debbono inserirsi coerentemente e razionalmente all'edificazione edilizia ed urbanistica esistente e la **compatibilità ambientale e paesaggistica** deve **soggiacere** alle **prescrizioni del P.P.R.** e costituisce requisito prioritario di legittimità e fattibilità degli interventi.

La **Sottozona F6**, nella quale sono compresi **tutti gli identificativi** tranne quello al foglio 83 mappale 654, è relativa **ad un unico comparto destinato alle attrezzature ed edifici per il turismo ricettivo all'aria aperta quali campeggi e villaggi turistici attrezzati per la sosta di mezzi di pernottamento autonomi e mobili**. Le aree sono ubicate a Solanas, oltre un km dal mare, in ambito 2d del P.T.P. e tra gli usi consentiti negli ambiti 2d vi sono anche quelli “*turistic*”.

L'edificazione nel comparto F6 soggiace alle seguenti prescrizioni:

- specifico Piano di lottizzazione esteso all'intero comparto, con possibilità di convenzionamento per sub-comparti di superficie non minore di due ettari;
- indice di edificabilità territoriale massimo di 0,10 mc/mq
- indice fondiario massimo 0,25 mc/mq

*

La **Sottozona F2** comprende il solo identificativo foglio 83 mappale 654.

Originariamente, fino al 1992, era parte della **Zona C*** di espansione agrituristica e l'edificazione presente deriva da sfruttamenti dell'indice agricolo o interventi realizzati in regime di abuso edilizio, sia in ambito costiero che montano, in parte successivamente sanati.

È consentita la realizzazione di strutture a carattere residenziale stagionale, nonché piccole strutture di servizio (ricettive, di ristoro e di distribuzione, parcheggi e verde attrezzato).

Nei comparti F2.1 localizzati entro due km dal mare - come nel terreno in esame - l'indice di edificabilità territoriale è di 0,09 mc/mq, con indice fondiario massimo di 0,25 mc/mq e lotto minimo di intervento di 1.000 mq (per le costruzioni monofamiliari), con previsione di un solo livello fuori terra.

*

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è precisato che sono operanti le nuove **disposizioni** di cui alla **Legge Regionale n. 8 del 23.04.2015** e che le **disposizioni del P.P.R. e della L.R. 8/2015 sono cogenti per il P.U.C. ovvero prevalenti su eventuali disposizioni difformi in esso presenti.**

*

Tramite l'accesso agli atti è stata presa contezza e visione dei seguenti atti edilizi:

- ***Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas - Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA*** depositato in data 21.10.2005 prot. n. 14773 (inizialmente in data 21.04.2005 prot. n. 4911) ed integrato in data **19.12.2005** prot. 18392;
- ***Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2005*** (All. 11) con la quale si **adotta** il ***Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas*** -

*Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA presentato in data 21.10.2005 prot. n. 14773 **a condizione** che vengano prodotti i **nullaosta** dell'ASSESSORATO REGIONALE PUBBLICA ISTRUZIONE (VINCOLO EX LEGGE 1497/39) e dell'ASSESSORATO REGIONALE DIFESA AMBIENTE (VALUTAZIONE DI INCIDENZA art. 5 D.P.R. 357/97, D.P.R. 12 marzo 2003 n.120 e art.31 L.R. 1/99) e che il piano venga adeguato alle prescrizioni richieste in sede di commissione edilizia;*

- **Richiesta di Concessione Edilizia e contestuale richiesta di Autorizzazione ex art. 146 D.Lgs. 42/2004**, depositata in data 17.01.2006 per Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas - Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA;
- **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30.03.2006** (All. 12) con la quale si **approva definitivamente** il Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas - Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA presentato in data 21.10.2005 prot. n. 14773 **a condizione** che vengano prodotti il **nulla osta** dell'ASSESSORATO REGIONALE PUBBLICA ISTRUZIONE (VINCOLO EX LEGGE 1497/39) e dell'ASSESSORATO REGIONALE DIFESA AMBIENTE (VALUTAZIONE DI INCIDENZA art. 5 D.P.R. 357/97, D.P.R. 12 marzo 2003 n.120 e art.31 L.R. 1/99), per i quali sono state presentate regolari istanze di autorizzazione agli enti regionali, rispettivamente: prot. 3942 del 15.03.2006 e prot. 798 del 17.01.2006 al momento rimaste prive di parere di riscontro;
- **Autorizzazione Edilizia n. 54 del 30.30.2007** intestata a PEDRA ARRUBIA s.r.l., relativa alla "recinzione di un lotto di terreno con paletti in ferro e rete metallica;
- **Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas - Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA e progetto di villaggio turistico – Relazione integrativa** depositata in data **18.04.2007** prot. n. 5165;
- **Piano di lottizzazione del comparto 1F6 in località Solanas - Proposta di convenzionamento del sub-comparto di proprietà PEDRA ARRUBIA e progetto di villaggio turistico – Richiesta di Valutazione di Impatto Ambientale** ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e D.G.R. 24/23 del 23.07.2008, depositata in data **28.06.2010** prot. n. 11028;

Dall'esame degli atti si rileva che il maggiore comparto di intervento è di 70.253 mq ed interessa quattordici proprietari.

Il **sub-comparto della PEDRA ARRUBIA s.r.l.**, oggetto delle richieste di convenzionamento per la lottizzazione, è di **53.388 mq**.

Il **Piano di lottizzazione** risulta **adottato ed approvato** in via definitiva ma **non è stata stipulata la convenzione**, ovvero il detto piano **non è convenzionato** e non risultano acquisiti, inoltre, i Nulla Osta relativi ai vincoli paesaggistici.

Tali circostanze comportano **l'inedificabilità dell'area** poiché il sub comparto della PEDRA ARRUBIA s.r.l., ed anche il maggiore comparto, rientrano nella fascia di inedificabilità imposta dal P.P.R..

All'art. 15 comma 3 il P.P.R. dispone che *per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*

Il P.P.R. è entrato in vigore in data **05.09.2006** mentre il **Piano di lottizzazione** è stato **adottato** in data **22.12.2005** ed **approvato** in data **30.03.2006** **ma non è mai stata stipulata la Convenzione**.

Da segnalare che con l'entrata in vigore della L.R. n. 4 del 23.10.2009 – *Piano Casa Sardegna*, all'art. 13 era stata concessa, in deroga all'art. 15 comma 3 del P.P.R., **la possibilità di realizzare gli interventi di iniziativa privata ricadenti nelle Zone F** purché convenzionati, precisando che poteva essere *concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi **legittimamente adottati** prima dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.*

La **Legge Regionale n. 8 del 23.04.2015**, però, all'art. 44 comma 3 abrogava l'art. 13 (e altri) e, pertanto, riproponeva il vincolo di inedificabilità.

Su tali presupposti allo stato attuale il comparto non è edificabile in quanto sottoposto al vincolo di inedificabilità del P.P.R.

*

E) VALUTAZIONE COMMERCIALE

Preventivamente all'esposizione dei criteri adottati e della valutazione del compendio, si ritiene opportuno esprimere alcune osservazioni e considerazioni relative a quanto contenuto nella relazione del Perito del Fallimento arch. Alberto ACCORDINI, particolarmente alle pagg. 15 e seguenti.

Il Perito, in sintesi, ritiene che in un futuro prossimo, dai limiti temporali però non definiti nè definibili, il Comune di Sinnai procederà all'adeguamento del proprio P.U.C. al P.P.R. e possa essere *superato* il vincolo di inedificabilità in quanto, da colloqui da egli tenuti con l'Amministrazione locale, sarebbe emersa la "favorevole visione" del progetto della PEDRA ARRUBIA s.r.l. finalizzata anche a valorizzare un'area *necessitante di un rilancio turistico*. In virtù di tali presupposti, il Perito *opta per una stima del fondo in oggetto mantenendone la vocazione futura di terreno edificabile, che sarà il suo destino, e tuttavia operando un deprezzamento forfetario del 50%, a fronte dell'ancora lunghissimo iter procedurale che si dovrà percorrere per l'ottenimento dell'approvazione del nuovo Piano di Lottizzazione e dei susseguenti Permessi di costruire, mantenendo anche una certa alea residua riguardo il fatto che l'Amministrazione locale effettivamente confermerà la destinazione urbanistica attuale.*

Non si può concordare con tale ipotesi per diversi motivi.

Innanzitutto, l'adeguamento del P.U.C. è un procedimento che prevede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale (e non dell'Amministrazione) e, dunque, deriva dagli orientamenti politici non solo dell'amministrazione e, in ogni caso, non potrà certamente stravolgere il P.P.R. per modificare l'attuale destinazione di zona.

L'eventuale modifica potrebbe intervenire, nel frattempo, da parte della Regione Autonoma della Sardegna che, recentemente, a seguito delle elezioni, è variata nella sua componente politica (nota - opposta a quella che aveva introdotto il P.P.R.).

Tale ipotesi, però, si ritiene estremamente remota e, comunque, necessita di tempistiche non determinabili.

Su tali presupposti appare allo scrivente quantomeno eccessivamente ottimistica, se non "azzardata", la considerazione circa il rilancio turistico della zona di Solanas e l'apprezzamento dell'iniziativa da parte dell'amministrazione.

Ma, a parte tali soggettive e pur legittime considerazioni, la natura della stima peritale fatta dal Collega – per un *fallimento* – al pari di quella dello scrivente – per una *liquidazione* – si ritiene debba essere caratterizzate da criteri orientati alla prudenza e, comunque, strettamente aderenti a quello che allo stato attuale emerge con certezza dalle norme. Diversamente, si rischierebbe di trasporre nelle valutazioni peritali considerazioni personali peraltro più proprie del rischio imprenditoriale che,

personalmente, si ritiene non possano caratterizzare l'attività di un perito estimatore di siffatte procedure giudiziarie.

*

Ciò doverosamente premesso, per la determinazione del valore del compendio sono state effettuate **due** diverse valutazioni.

La **prima** valutazione è stata effettuata utilizzando il criterio analitico "sintetico comparativo a valore di mercato" individuando i valori di mercato di aree edificabili simili della zona e della più ampia fascia costiera tenendo conto, ovviamente, dello stato di inedificabilità derivante dalla sussistenza dei vincoli, in particolare quello del P.P.R., che comporterebbe, comunque, un lunghissimo *iter* per arrivare alla cantierizzazione dell'opera.

La **seconda** valutazione è stata effettuata prendendo quale riferimento il costo di acquisto iniziale dei terreni come risulta dagli atti di provenienza, applicandovi una devalutazione che tenga conto dell'avvenuta approvazione del Piano di lottizzazione del sub-comparto PEDRA ARRUBIA s.r.l., seppure non sia stata stipulata la convenzione, dunque valorizzando – beninteso prudenzialmente – tale circostanza.

*

PRIMA VALUTAZIONE – metodo sintetico comparativo a valore di mercato

Dalle indagini di mercato effettuate è risultato che i terreni a monte della SP17 e/o nei dintorni dei comuni limitrofi in fascia costiera, non gravati dall'inedificabilità derivante dal P.P.R. e con convenzione efficace, hanno un valore massimo riferito al mc edificabile di € 100,00. Tale valore, inoltre, va anche riferito alla tipologia edilizia prevista nel piano di lottizzazione (bungalows, ufficio, reception, bar-self-service, alloggio custode), diverso da quello dell'edilizia residenziale per vacanze (ville, villini), che ha valori più elevati.

Da tenere presente che la zona è inserita in un contesto originariamente agricolo e comunque di minor pregio rispetto a quella *lato mare* rispetto alla SP17.

Per quanto illustrato, posto che allo stato attuale l'area non è materialmente edificabile, tenendo conto delle circostanze sopra illustrate, si ritiene di esprimere un **valore unitario riferito al mc edificabile di € 25,00**, corrispondente al 25% del valore massimo di aree immediatamente edificabili, ovvero convenzionate e con opere non realizzate.

La superficie del compendio è di 53.388 mq e, da quanto si evince dal Piano di lottizzazione, la volumetria edificabile è di mc 5.338,80 (indice 0,10 mc/mq).

Dai dati sopra illustrati risulta il seguente valore commerciale

€/mc 25,00 x mc 5.338,80	€ 133.470,00
<u>Valore commerciale – prima valutazione</u>	<u>€ 133.000,00</u>

SECONDA VALUTAZIONE – devalutazione del costo di acquisto originario

Dall'analisi degli atti di provenienza, riferiti ad un periodo in cui non era operante il vincolo del P.P.R., risulta che i terreni ricadenti nell'allora Zona F6 del P.U.C., furono acquistati ad un costo unitario di €/mq 10,00 ed €/mq 8,00, secondo il seguente prospetto:

mappale 2 – mq 13.930 x €/mq 8,00	€ 111.440,00
mappale 3 – mq 12.135 x €/mq 10,00	€ 121.350,00
mappale 5 – mq 9.890 x €/mq 10,00	€ 98.900,00
mappale 8 – mq 9.025 x €/mq 10,00	€ 90.250,00
mappale 9 – mq 3.025 x €/mq 10,00	€ 30.250,00
mappale 10 – mq 1.015 x €/mq 10,00	€ 10.150,00
mappale 40 – mq 1.020 x €/mq 8,00	€ 8.160,00
mappale 1289 – mq 2.188 x €/mq 10,00	€ 21.880,00
mappale 654 – mq 1.160 x €/mq 10,00	<u>€ 11.600,00</u>
Sommano	€ 503.980,00

Gli atti d'acquisto sono stati stipulati nell'arco temporale ottobre 2003 - febbraio 2005, allorquando il vincolo introdotto dal P.P.R. non sussisteva.

Per le medesime motivazioni e criteri sopra espressi, si ritiene di devalutare il valore originario decurtandolo del 75%, ovvero riconducendolo al 25% tenendo anche conto della intervenuta rivalutazione monetaria.

Si ottiene dunque:

€ 503.980,00 x 0,25 € 125.995,00

Valore commerciale – seconda valutazione € **126.000,00**

Da rilevare che un terreno agricolo qualità *seminativo* ha un valore medio di circa €/mq 1,00/1,10 mentre un terreno qualità *pascolo* di circa 0,80/0,90.

Apprezzando tali valori unitari per tenere conto dell'intervenuta adozione ed approvazione del Piano di lottizzazione, si ritiene congruo raddoppiarli ottenendo valori unitari di €/mq 2,00/2,20 per il *seminativo* e di €/mq 1,60/1,80 per il *pascolo*, che determinerebbero un valore comparabile con quello ottenuto:

<i>pascolo</i> – mq 14.950 x €/mq 1,80	€ 26.910,00
<i>seminativo</i> – mq 38.438 x €/mq 2,20	<u>€ 84.563,60</u>
Sommano	€ 111.473,60

Tale valore, ovviamente, parte da valori di terreni agricoli ed esprime semplicemente un elemento comparativo per far comprendere come, in realtà, allo stato attuale, in vigenza dei vincoli imposti dal P.P.R., il terreno sia *poco più* di un fondo agricolo.

*

Mediando i valori sopra ottenuti si ritiene di esprimere il valore commerciale del compendio quale media tra i due valori:

$(133.000,00 + 126.000,00) / 2$ € 129.500,00

Valore commerciale del compendio in cifra tonda € **130.000,00**

Cagliari, 24.04.2019

Ing. Davide Mario Capra