



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

Liquidazione T.P. :



Ruolo Generale : n.512/2024

Giudice Delegato : Dott. Francesco Pipicelli

Curatore della procedura: Dottor Sergio Finulli

OGGETTO: Valutazione di terreni agricoli ubicati nel comune di Baresa (Prov.di Oristano)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



STUDIO TECNICO

Arch. **Giovanni Francesco Trogu**
Via T.Falliti n.26 09170 Oristano tel.e fax 07831931761
email - trogu.gi@fastwebnet.it - pec g.trogu@anchor.it

Data 25-03-2025

Il CTU
Arch. Giovanni Francesco Trogu

INCARICO

Il sottoscritto Giovanni Francesco Trogu, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano al n.34, con studio in Oristano, via Torbeno Falliti n.26, codice fiscale TRGGNN53S02A007G, è stato nominato perito estimatore dal curatore Dott. Sergio Finulli in relazione alla procedura del Tribunale di Milano di cui al Ruolo Generale n.512/2024, liquidazione [REDACTED] e in seguito all'accettazione dell'incarico in data 20/02/2024, riguardante la valutazione di alcuni terreni ubicati nel Comune di Baressa, provincia di Oristano, di proprietà del sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE

In riferimento a tutti gli accertamenti effettuati necessari (sopralluogo sui terreni, accertamenti catastali, urbanistici ecc.) per poter redigere la perizia estimativa, espongo di seguito le proprie determinazioni.

Come sopra descritto, i beni oggetto della procedura esecutiva sopra citata, riguardano alcuni terreni situati nel Comune di Baressa (Prov.di Oristano), censiti nel Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate -Territorio con i dati generali che seguono:

- 1) Foglio 7 particella **101**, qualità seminativo di classe 2, superficie 2.071 mq., reddito dominicale euro 5,88, reddito agrario euro 2,14, ditta intestata [REDACTED] diritto di proprietà 1000/1000;
- 2) Foglio 7 particella **102**, qualità seminativo di classe 2, superficie 1.446 mq., reddito dominicale euro 4,11, reddito agrario euro 1,49, ditta intestata [REDACTED] diritto di proprietà 1000/1000;
- 3) Foglio 7 particella **177**, qualità seminativo di classe 2, superficie 1.070 mq., reddito dominicale euro 3.04, reddito agrario euro 1,11, ditta intestata – [REDACTED] diritto di proprietà 1000/1000;
- 4) Foglio 7 particella **777**, qualità seminativo di classe 2, superficie 4.962 mq., reddito dominicale euro 14,09, reddito agrario euro 5,13, ditta intestata [REDACTED] diritto di proprietà 1000/1000;

5) Foglio 7 particella **783**, qualità seminativo di classe 2, superficie 451 mq, reddito dominicale euro 1,28, reddito agrario euro 0,47, ditta intestata –

diritto di proprietà

1000/1000.

Le cinque particelle pocanzi elencate costituiscono nella realtà un unico appezzamento di terreno avente una superficie complessiva di 10.000 mq.

L'appezzamento sopra citato è situato nella periferia Nord-est dell'abitato del comune di Baressa ed ha accesso diretto dal prolungamento della via Is Argiolas.

Detto appezzamento confina da una lato con la medesima via Is Argiolas e, proseguendo in senso orario, col lato che comprende le particelle 100-779- e 761, con l'altro lato confina con una stradella poderale e per l'ultimo lato che comprende le particelle 778-780-782 e 559.

Nelle norme di attuazione e nella cartografia allegati al Piano Urbanistico Comunale del comune di Baressa, l'insieme dei terreni in perizia, ricadono nella zozna E agricola.

Tale zona comprende tutto il restante territorio Comunale non facente parte delle altre zone omogenee A, B, D, C, G, H in cui è suddiviso.

Ai sensi del D.P.G.R. N° 22 del 3.8.94 ed al fine di tutelare quelle parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale, questa zona viene suddivisa in cinque sottozone con specifiche destinazioni d'uso e differenti prescrizioni circa l'attività edificatoria e la frazionabilità dei fondi.

La destinazione d'uso generale delle zone E, è esclusivamente finalizzata alle seguenti attività:

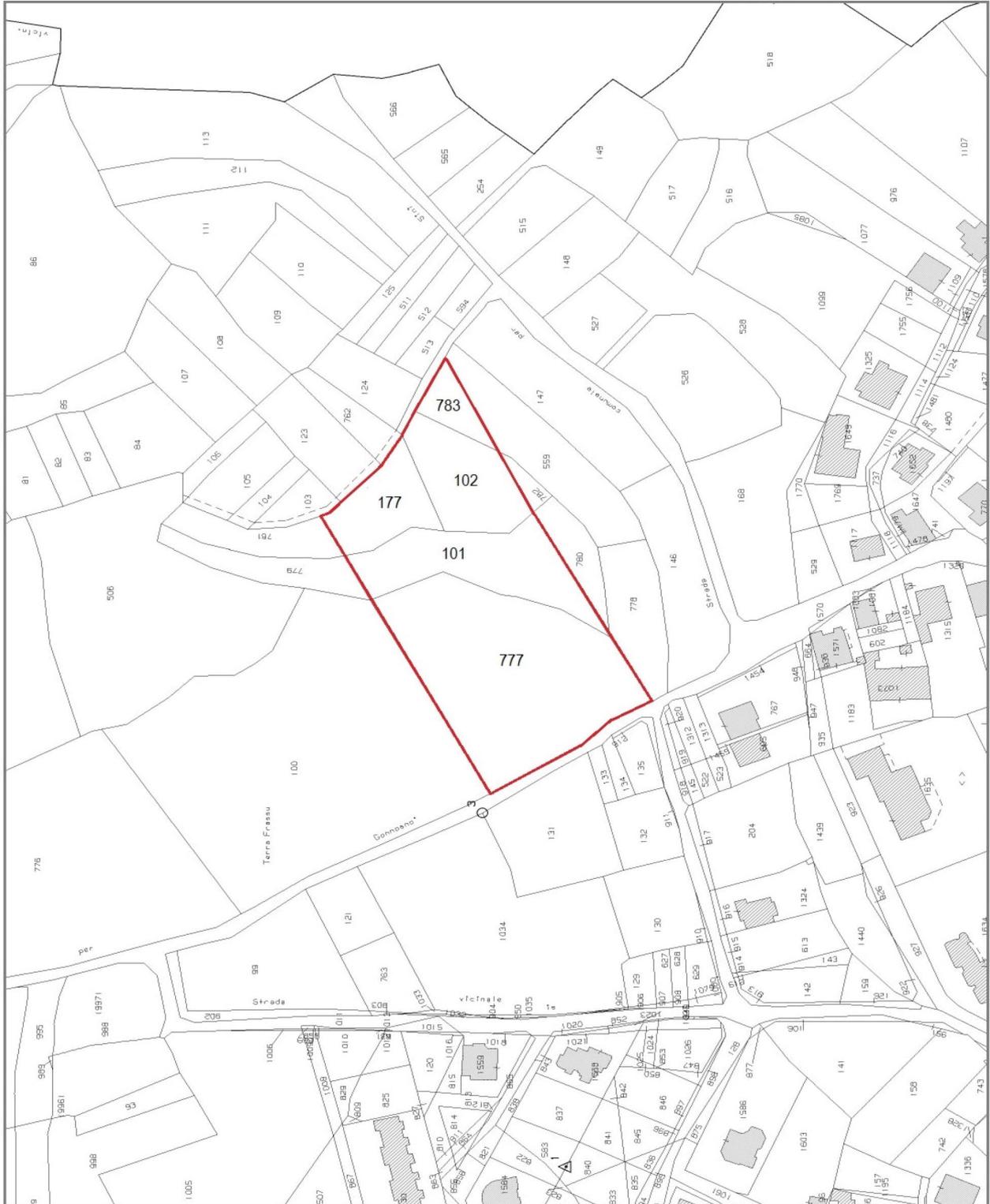
1. agricoltura
2. pastorizia e zootecnia
3. itticoltura
4. attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali
5. agriturismo come attività collaterale a quella indicata ai punti 1, 2, 3, 6.
6. silvicoltura e coltivazione industriale del legno.

Salvo quanto più restrittivamente previsto per le singole sottozone sono inoltre ammessi in questa zona le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo; per fabbricati destinati all'agriturismo devono intendersi quegli immobili o porzione di immobili destinati all'accoglienza turistica (camere, servizi, spazi comuni, locali accessori) compresi in un corpo aziendale di estensione minima pari a 3,00 ha ove, oltre alla residenza del conduttore, sia prevista la realizzazione di volumi connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo.
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva),
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ad uso residenziale se strettamente connessi alle sopraelencate attività;
- f) punti di ristoro (valgono le stesse prescrizioni del punto b);
- g) impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL.

Di giacitura quasi pianeggiante e forma trapezoidale, l'appezzamento oggetto di valutazione è utilizzato prevalentemente come terreno seminativo.

Si riportano stralci della mappa catastale, del Puc e della visione aerea



Stralcio catastale , foglio 7 particelle 101-102-177-777-783 ,sc.1:2000



Stralcio Visione aerea

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare.

All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Necessita a questo punto una riflessione per la scelta della metodologia estimativa che possa esprimere il valore più probabile dei fondi, così come individuati in precedenza.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

La stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezziari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

Lo scrivente per la valutazione dei terreni agricoli di cui trattasi, oltre ad indagini dirette, ha fatto riferimento, ai fini di una corretta valutazione all'Osservatorio dei valori agricoli, edito da EXEO Edizioni srl.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo. Ai fini della rilevazione dei valori appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

L'Osservatorio è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

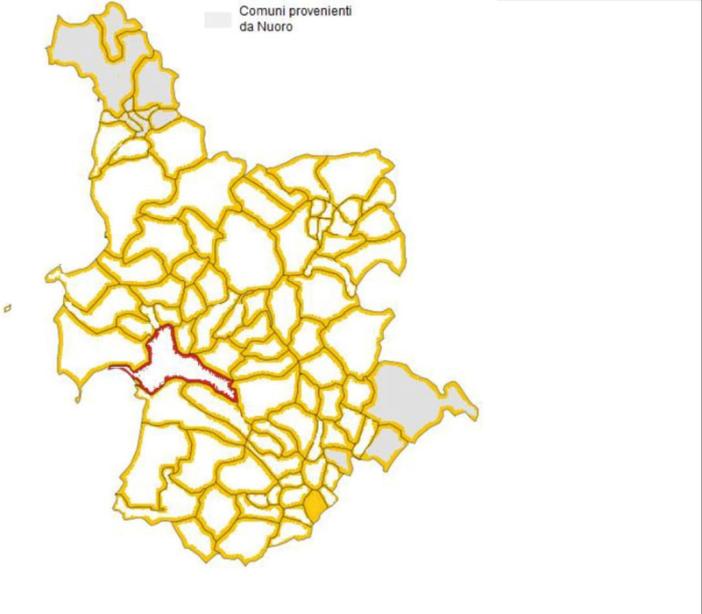
La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previo adattamenti, per ogni fine di stima.

Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).

Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

Lo scrivente ha quindi analizzato tutti i fattori che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato, ricavando il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito, tenendo presente come l'andamento del mercato dei terreni agricoli sia risultato, negli ultimi anni, mediamente e sostanzialmente stabile nei prezzi di compravendita.

BARESSA

<p>Abitanti :</p> <p>Superficie:</p> <p>Altitudine:</p> <p>Classificazione climatica:</p> <p>zona C, 1.167 GG</p>	 <p>Comuni provenienti da Nuoro</p>
---	--

Comune di collina con un'economia basata sulle tradizionali attività agro-pastorali. Dista circa Km. 45 Km. da Oristano.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCOINTRABILI

Seminativo Valore min € 8.000/ha , Valore Max 15.000/ha

Qualità monitorate:

- Fertilità ottima
- Giacitura quasi pianeggiante
- Accesso ottimo
- Forma regolare
- Ubicazione eccellente

Tenendo conto delle qualità monitorate lo scrivente ritiene di assegnare all'insieme dei terreni in esame il valore max pari a € 15.000/ha.

Applicando alla superficie complessiva di Ha.1.00.00 il valore sopra riportato si avrà:

Ha 1.00.00 x € 15.000/ha = € 15.000,00

Su tale valore lo scrivente ritiene di dover applicare una maggiorazione del 15% , pari a € 2.250, almeno per tener conto dell'estrema vicinanza all'abitato, da cui dista che poche decine di metri, e che lo rendono appetibile anche se sono da escludere , almeno a breve, suscettibilità di interesse edificatorio.

Alla luce di quanto sopra riportato ,il sottoscritto consulente ritiene di individuare il più probabile valore dell'insieme dei terreni di cui all'incarico peritale ricevuto, per un totale di € (15.000+2.250) **17.250,00 (Diconsi euro diciassettemiladuecentocinquanta /00).**

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico estimatore rimette la presente.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Oristano 25/03/2025

IL CTU

Arch.Giovanni Francesco Trogu