

dott. ing. Cristiana Meloni

Via Pitzolo, 26 – 09131 Cagliari – Via Copernico, 3– 09131 Cagliari

E-mail cristiana.meloni@ingpec.eu – mel.cris@tiscali.it



TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE R_ES N. 254/2020



contro



AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA



RELAZIONE

Integrazione incarico del 30.07.2025



Ill.mo sig. Giudice Istruttore

dott.ssa SILVIA COCCO



| | |
|--|----|
| 1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO | 3 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. | 4 |
| 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI | 5 |
| 4. SCHEMA RIASSUNTIVO | 7 |
| 5. RISPOSTE AL QUESITO | 8 |
| 5.1 PREMESSA..... | 8 |
| 5.2 LA DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale n. 47 del 17/06/2025 | 8 |
| 5.3 ALLEGATO A: indirizzi e modalità di attuazione della deliberazione C.C. n. 47 | 10 |
| 5.3.1 CRITERI GENERALI di valutazione delle proposte di Programmi Integrati | 11 |
| 5.3.2 I PROPONENTI - soggetti promotori dei Programmi Integrati di Riordino Urbano..... | 12 |
| 5.3.3 MODALITÀ E PROCEDURE di elaborazione ed approvazione dei Programmi Integrati | 12 |
| 5.4 IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO | 13 |
| 5.4.1 DESCRIZIONE DELL'AMBITO ENTRO CUI RICADE L'IMMOBILE..... | 14 |
| 5.4.2 EDIFICABILITÀ DELL'AREA IN CUI RICADE IL BENE PIGNORATO..... | 14 |
| 5.5 MODALITÀ D'INTERVENTO | 15 |
| 5.5.1 Determinazione delle volumetrie e superfici realizzabili..... | 16 |
| 5.5.2 Esame dei vincoli cui è soggetto l'immobile pignorato..... | 19 |
| 5.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE..... | 20 |
| 6. CONCLUSIONI. | 26 |
| 7. ALLEGATI..... | 27 |




contro
**1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico del 22/09/2023, la sottoscritta dott. ing. Cristiana Meloni, nata a Cagliari il 13.09.1967, libero professionista con studio in Cagliari, Via Copernico n. 3, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3360 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Codesto Tribunale, è stata nominata CTU del procedimento indicato in epigrafe.

In data 30.07.2025 ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice l'incarico di redigere la relazione integrativa alla propria CTU depositata in data 24/09/2024, in accoglimento all'istanza presentata dalla parte ricorrente che esponeva:

- in data 17.06.2025 il Consiglio del Comune di Quartu Sant'Elena ha approvato la deliberazione n. 47 che ha individuato gli ambiti territoriali nei quali attuare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano ex art.40 comma 7 della l.r. n. 8/2015 (p.i.r.u.);
- il compendio pignorato ricade nelle aree oggetto della suddetta delibera e che, per effetto della stessa, ha acquisito nuove potenzialità di "sfruttamento";
- conseguentemente, il valore dell'immobile indicato in perizia non corrisponde più al suo reale valore di mercato "sensibile alle destinazioni d'uso possibili e alle volumetrie esprimibili" (v. relazione tecnica dell'ing. Giammaria Meloni, allegata dal ricorrente).

L'Ill.mo Giudice ha incaricato lo scrivente CTU di:

verificare se la deliberazione dal Consiglio di Quartu Sant'Elena n. 47 del 17.06.2025 abbia effettivamente incrementato il valore di mercato dell'immobile e, in caso di risposta affermativa, di aggiornare la stima effettuata, evidenziando le modificazioni e/o profili di novità introdotti dalla predetta delibera che hanno inciso sul valore del bene.





2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Sono pignorati gli immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

descrizione:

Piena proprietà del bene immobile sito in Comune di Quartu Sant'Elena, via Enrico Fermi 6/b, porzione di stabilimento industriale distribuita tra piano terra e piano primo, composto da due locali uso laboratorio, un locale verniciatura, due locali uso deposito, disimpegni, spogliatoi, antibagno, wc, e una tettoia e una cabina elettrica nel piazzale antistante il fabbricato al piano terra e ingresso, disimpegno, quattro locali uso ufficio, wc, terrazza e solaio non praticabile al piano primo confinante con proprietà [REDACTED] canale Genio Civile, traversa via Fermi, censita al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2655 sub.2 in via Fermi 6/b piano T/1 cat. D1.



3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU ha effettuato le seguenti attività:

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, la scrivente ha effettuato la disamina della documentazione integrativa depositata nel fascicolo telematico.

Rilevato che trattandosi di accertamenti circa l'eventuale variazione dei parametri urbanistici dell'area in cui ricade l'immobile pignorato si è ritenuto necessario acquisire il CDU aggiornato e le relative le norme di attuazione.

- in data 02.09.2025, presso gli uffici preposti del Comune di Quartu Sant'Elena pianificazione, presentava istanza per l'acquisizione del CDU aggiornato in riguardo all'approvazione della delibera N:47 e delle relative norme di attuazione aggiornate;
- in data 13.10.2025 trasmetteva una mail di sollecito all'ufficio di cui sopra per il rilascio di quanto richiesto;
- in data 16.10.2023 l'ufficio Settore 11: Pianificazione Urbanistica Pianificazione Strategica – SUAPE – Fondi U.E. Paesaggio telefonicamente rispondeva che per l'assenza per malattia del funzionario preposto, l'Amministrazione si trovava impossibilitata a rispondere in tempi brevi;
- in data 20/10/2025 per quanto sopra, il sottoscritto CTU ha presentato istanza di proroga di 30 gg dei termini di consegna dell'integrazione all'ill.mo Giudice che posticipava i termini adi consegna alla data del 20.11.2025, istanza accolta in data 23.10.2025;
- in data 28.10.2025 trasmetteva un'ulteriore mail di sollecito all'ufficio preposto;
- in data 17.11.2025 il funzionario preposto contattava la scrivente telefonicamente perché venisse reinviata l'istanza tramite pec corredata degli elaborati catastali e visure, che a causa di un disguido non risultava più reperibile;
- in data 18.11.2025 il sottoscritto CTU ripresentava istanza tramite pec come richiesto dal funzionario preposto geom Solla;
- in data 19/11/2025 il sottoscritto CTU si vedeva costretto a richiedere all'ill.mo Giudice un'ulteriore proroga di 30 gg dei termini di consegna posticipandoli al 20.12.2025, l'istanza veniva accolta in data 20.11.2025, con allegato il sollecito trasmesso dall'ill.mo Giudice al Comune di Quartu Sant'Elena;
- in data 25.11.2025 l'Ufficio pianificazione trasmetteva il CDU corredata della delibera n.47 con allegata la perimetrazione degli ambiti inclusi nella delibera;
- esaminata la documentazione ricevuta la scrivente ha iniziato lo studio per la valutazione della potenzialità edificatoria dell'immobile pignorato a seguito dell'approvazione della delibera N.47 e delle norme di attuazione allegate al CDU;



- durante la predisposizione del piano attuativo relativo all'area di interesse necessario per rispondere al quesito, la scrivente rilevava che il CDU predisposto dall'ufficio pianificazione non era inerente l'ambito in cui ricade l'immobile de quo per cui in data 07.12.2025 ha richiesto che venisse trasmesso il CDU corretto;
- al contempo si è recata presso l'ufficio pianificazione al fine di avere delucidazioni in merito alla definizione dei parametri da considerare per determinare la potenzialità edificatoria e di cambio di destinazione d'uso dell'immobile pignorato;
- trattandosi di materia nuova in quanto non è ancora bene chiaro come l'Amministrazione intenda operare nell'ambito del piano PIRU, per rispondere alle richieste della scrivente, il funzionario arch. Busio ha ritenuto fosse necessario un incontro con il Dirigente dell'ufficio dott.ssa Ravastini al momento assente per ferie,
- In data 14/01/2025 la scrivente ha ricevuto tramite mail la disponibilità ad essere ricevuta dalla dirigente dott.ssa Ravastini per il giorno 27/01/2026;
- alla stessa data, telefonicamente, veniva comunicato dall'ufficio preposto che il CDU corretto poteva essere emesso solo dopo la data del 27/01/2026 al rientro della Dirigente;
- In data 27/01/2026 la scrivente si è recata presso l'Ufficio pianificazione per il fissato incontro con la dott.ssa Ravastini con la scorta di un'ipotesi di piano attuativo scaturito della personale interpretazione delle norme di attuazione di cui alla deliberazione N. 47/2025;
- In data 28.01.2026 è stato trasmesso il CDU corretto dall'ufficio preposto del Comune di Quartu Sant'Elena (Allegato N. 01a).
- in data 04.02.2026 si è recata presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena per acquisire le tabelle inerenti i valori per il calcolo degli oneri di costruzione ed urbanizzazione ed avere chiarimenti circa le modalità di applicazione al caso in esame.

4. SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000.000,00

| | | | |
|---------------------------------|---|---|------------|
| Ubicazione: | Quartu Sant' Elena (CA) – via Enrico Fermi 6/b, piano terra e primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 100 |
| Tipologia immobile: | porzione stabilimento industriale | Superficie commerciale con possibile incremento delle volumetrie esistenti | 2370,10 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile è costituito da un ampio capannone industriale facente parte del maggiore complesso industriale che si sviluppa su un unico livello e il piano primo del maggior fabbricato in cui si trovano i locali uffici e servizi, la cui costruzione risale al 1971.</p> <p><u>Caratteristiche e destinazione della zona.</u> L'immobile ricade all'interno della fascia/zona definita dall'OMI come periferica/periferia ovest (via Giotto- via Della Musica), codice di zona D1, microzona catastale 2.</p> <p>La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è prevalentemente costituita da attività produttive industriali seppure disti meno di 2 km dal centro storico della città e dalla zona commerciale e dello shopping.</p> <p>Allo stato attuale la zona è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi propriamente per la produzione e per attività artigianali, ben servita dalla viabilità pubblica e ben collegata con la Città di Cagliari, con ampio spazio per il carico e scarico delle merci e per il parcheggio nonché in una zona di sviluppo per attrezzature direzionali polifunzionali di cui al PUC vigente</p> <p>L'immobile ricade all'interno del piu ampio ambito 2-“Viale Marconi – Via Don Minzoni” quale ambito territoriale in cui realizzare i Programmi Integrati di Riordino Urbano con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 17/06/2025.</p> <p><u>Caratteristiche del maggior fabbricato</u> L'accesso al complesso industriale di cui fa parte l'immobile pignorato avviene dalla via Fermi, attraverso la traversa via Fermi strada privata di uso esclusivo del complesso e della proprietà [REDACTED] mediante un accesso pedonale ed un accesso carrabile protetti entrambi da cancelli metallici.</p> <p>Lo stabilimento industriale è costituito da capannoni realizzati con struttura portante in acciaio (tralicci e pilastri) e copertura in elementi grecati in eternit.</p> <p><u>Caratteristiche dell'immobile.</u> L'immobile oggetto del pignoramento è prospiciente l'area esterna all'interno del lotto del complesso industriale identificata catastalmente al sub.4 come bene comune non censibile di proprietà della stessa Ditta pignorata.</p> <p>E' costituito al piano terra da un capannone destinato alla produzione e verniciatura e al piano primo, piano soprastante il locale per l'esposizione del maggior fabbricato non oggetto del pignoramento, da uffici e servizi igienici per il personale.</p> <p>L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in misura minore nel blocco uffici.</p> | | |
| Identificativi catastali | sez. A foglio 29 mappale 2655 sub 2 categ. D1 P.terra e primo | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | l'immobile libero | | |





5. RISPOSTE AL QUESITO

Verifichi il ctu se la deliberazione dal Consiglio di Quartu Sant'Elena n. 47 del 17.06.2025 abbia effettivamente incrementato il valore di mercato dell'immobile e, in caso di risposta affermativa, di aggiornare la stima effettuata, evidenziando le modificazioni e/o profili di novità introdotti dalla predetta delibera che hanno inciso sul valore del bene.

5.1 PREMESSA

Per rispondere al quesito è stato necessario, come riportato nel paragrafo precedente, attività peritali svolte, acquisire informazioni dettagliate ed esplicative circa gli intendimenti dell'Amministrazione Comunale di Quartu Sant'Elena in riferimento all'approvazione della Deliberazione Comunale n. 47 del 17.06.2025 ed in particolare relativamente all'ambito entro cui ricade l'immobile pignorato.

A seguito di specifico colloquio intercorso con il Dirigente del Servizio Pianificazione dott.ssa Ravastini è emerso che l'applicazione del Piano Piru è certamente ben definito seppure necessiti di specifiche valutazioni sia in merito ai vincoli urbanistici sovracomunali cui sono soggetti gli ambiti territoriali individuati sia in merito al disegno più ampio che si potrà prospettare a seguito delle proposte che perverranno.

Pertanto le successive considerazioni e valutazioni effettuate per pervenire alla stima del valore di mercato del bene de quo evidenziano gli aspetti cui l'Acquirente dovrà adempiere e che condizionano il valore di mercato stesso dell'immobile, fermo restando che alcuni potrebbero variare a seconda dei possibili sviluppi che si potranno prospettare e che potrebbero condizionare gli orientamenti dell'Amministrazione Comunale, altri allo stato attuale sono indeterminati.

L'immobile pignorato, con l'approvazione della Deliberazione Comunale n. 47 del 17.06.2025, ricade all'interno della perimetrazione **dell'Ambito 2 "Viale Marconi – Via Don Minzoni"** così come individuato quale ambito territoriale in cui realizzare i Programmi Integrati di Riordino Urbano.

5.2 LA DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale n. 47 del 17/06/2025

Nel seguito si evidenziano i contenuti del documento di approvazione significativi ai fini delle valutazioni richieste dal quesito..

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 17.06.2025, riguarda l'approvazione della proposta di deliberazione recante: "AMBITI TERRITORIALI NEI QUALI ATTUARE GLI INTERVENTI PREVISTI DAI PROGRAMMI PER IL RIORDINO URBANO EX ART.40 COMMA 7 DELLA L.R. 8/2015 (P.I.R.U.). INDIRIZZI"

Con l'articolo 40 della L.R. n. 8/2015 è stata introdotta la possibilità di dettare misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano di cui alla L.R. 29 aprile 1994, n. 16

(Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), "al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati ...";

Il suddetto art. 40 disciplina che:

- il programma integrato **possa essere tanto di iniziativa pubblica che privata;**
- possa interessare comparti a diversa destinazione urbanistica prevedendo "interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di **modifica di destinazioni d'uso di aree ed immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici**";
- debba essere "realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia ... in modo che **la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10%** rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento";
- al fine di consentire le azioni previste dallo strumento urbanistico in questione, i Comuni, con deliberazione consiliare, siano tenuti ad individuare, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, gli ambiti di intervento "localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee "C" contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone "D" e "G" **contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse**";
- **i programmi integrati abbiano valenza di piani attuativi** e, qualora necessario, la relativa adozione sia deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale;
- la volumetria complessivamente prevista dai programmi integrati** possa essere ulteriormente incrementata "**fino ad un massimo del 30% della volumetria già prevista nel programma**" al ricorrere di una o più condizioni previste dal comma 3 dell'articolo 40, secondo la graduazione ed il peso attribuito con la stessa deliberazione consiliare dianzi prevista;

Il Comune di Quartu Sant'Elena ha deliberato di

- adottare **il documento di Indirizzi e modalità di attuazione (Allegato A)**, anche nella parte relativa alla graduazione dei punteggi da assegnare ai criteri di valutazione previsti dall'articolo 40, comma 3, della legge regionale n. 8/2015 ai fini del riconoscimento dell'eventuale ulteriore premialità volumetrica **totale massima del 30%**, che di seguito si riportano:
 - riduzione superficie impermeabilizzata max 8%;
 - dotazione aggiuntiva standard urbanistici max 8%;
 - volumi per edilizia residenziale sociale max 8%;
 - valorizzazione beni paesaggistici ed identitari max 3%;

- eliminazione detrattori ambientali max 3%;

- **di individuare**, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il PPR, i seguenti ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano di cui all'articolo 40 L.R. n. 8/2015, come indicati negli allegati B e C della deliberazione:

- Ambito 1 "Su Idanu"
- Ambito 2 "Viale Marconi – Via Don Minzoni"

Specifica nel merito che:

- I programmi integrati, di iniziativa pubblica o privata, potranno essere attuati, all'interno degli areali individuati, attraverso comparti di intervento a diversa destinazione urbanistica e **dovranno essere caratterizzati dalla presenza di una pluralità di funzioni**, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, favorendo/promuovendo/il miglioramento della qualità dell'abitare, **anche col possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie**;
- **le volumetrie previste dai programmi integrati potranno essere ulteriormente incrementate fino ad un massimo del 30% della volumetria già prevista dal programma**, secondo i punteggi come nell'Allegato A allegato alla deliberazione;
- **i programmi integrati hanno valenza di piani attuativi** e, qualora necessario, la relativa adozione sarà deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale;
- domanda al Settore Pianificazione urbanistica di procedere a dare impulso alla promozione dei programmi integrati di riordino urbano e, segnatamente, **di predisporre idoneo avviso di manifestazione di interesse** per consentire ai soggetti potenzialmente interessati di predisporre proposte di programmi coerenti con le finalità previste dal presente atto.

5.3 ALLEGATO A: indirizzi e modalità di attuazione della deliberazione C.C. n. 47

L'allegato A stabilisce gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'Amministrazione **nell'ambito della programmazione integrata di riordino urbano**, e indica i contenuti e le procedure per la valutazione delle proposte di intervento.

Nelle more della complessa definizione del Piano Urbanistico Comunale, ritenendo indispensabile il ricorso agli strumenti di pianificazione parziale messi a disposizione dalla normativa regionale, utili anche per la sperimentazione di quelle forme di partenariato pubblico privato in ambiti degradati caratterizzati da un utilizzo disorganico, anche in conseguenza dei radicali mutamenti strutturali che richiedono un ripensamento delle funzioni tradizionali.

Nell'allegato sono individuati gli **ambiti urbani o periurbani che ben si prestano a processi di riordino e di valorizzazione funzionale attraverso una progettazione attuativa concordata e partecipata, di cui l'Amministrazione comunale si pone come guida e promotore.**

5.3.1 CRITERI GENERALI di valutazione delle proposte di Programmi Integrati

L'Amministrazione individua i seguenti indirizzi da seguire nella redazione di proposte progettuali, nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

La progettazione dei Programmi Integrati dovrà avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- la previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la mono-funzionalità degli interventi; pur nel rispetto di tale multifunzionalità, la collocazione degli ambiti nella struttura territoriale ne privilegia una vocazione verso le attività produttive e di servizio;
- la qualità tecnico-architettonica dell'intervento: gli interventi dovranno manifestare, attraverso uno progetto puntuale e integrato, lo studio e la ricerca delle qualità architettonica e tecnologica dei manufatti che, nel contempo, caratterizzino positivamente il tessuto urbano circostante, ricucendo e costruendo relazioni con le aree urbane limitrofe, soprattutto laddove si manifesta la necessità di raggiungere un efficace equilibrio ambientale; gli interventi si propongano quali esempi volti ad elevare la qualità funzionale ed ambientale che, contribuendo al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, realizzino edifici secondo i criteri di bioarchitettura e bio-edilizia, raggiungendo i seguenti obiettivi:
 - a) garantire la salute delle persone che utilizzano gli edifici;
 - b) garantire che il complesso delle attività che si svolgono negli edifici e gli edifici stessi siano posti in relazione con l'ambiente circostante in modo che quest'ultimo non subisca ripercussioni tali da comprometterne lo stato di equilibrio;
 - c) garantire che, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico degli edifici, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee ad assicurare il minor consumo possibile delle risorse naturali rinnovabili e non;
- la progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani dovrà essere caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo verso la realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi inedificati fruibili, all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
- il miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
- lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte alla salute e all'assistenza, allo sport e al tempo libero;

- le azioni tese a rendere possibile il completamento funzionale di attività economiche ritenute di interesse prevalente per l'economia del territorio;
- la promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti;
- le indicazioni per la realizzazione degli edifici: tutti gli interventi dovranno essere conformi, in materia di contenimento energetico, alle direttive del D. D.Lgs 192/2005 e successivi, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico.

5.3.2 I PROPONENTI - soggetti promotori dei Programmi Integrati di Riordino Urbano

I soggetti pubblici o privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata coerenti ed in attuazione degli indirizzi della Pubblica Amministrazione contenute nel presente documento.

I **oggetti privati** possono presentare proposte di Programmi Integrati qualora abbiano la disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel relativo perimetro di intervento.

La definizione dei Piani avverrà **secondo una logica di comparto**, consentendo la ottimale localizzazione e redistribuzione delle volumetrie, **da assegnarsi proporzionalmente alle proprie percentuali di superficie posseduta.**

5.3.3 MODALITÀ E PROCEDURE di elaborazione ed approvazione dei Programmi Integrati

I Programmi Integrati, riconosciuti come piani urbanistici attuativi, vengono attivati secondo quanto disposto dall'articolo 40 della L.R. n.8/2015, approvati e attuati secondo le modalità previste dalla normativa riportata all'articolo 21 della L.R. n.45/89 e ss.mm.ii.

La proposta di Progetto Integrato verrà valutata dall'Amministrazione Comunale in relazione agli aspetti urbanistici, ambientali, viabilistici, economici e giuridici a garanzia dell'interesse pubblico e collettivo.

Per l'attuazione del Programma Integrato **i proponenti dovranno presentare apposita istanza sul singolo ambito d'intervento; l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e dovrà essere presentata corredata dalla conseguente documentazione necessaria.**

Gli elaborati per la presentazione della proposta di programma integrato di intervento sono quelli riportati all'Allegato alla Delibera di G.R. n. 45/20 del 27.9.2017. Nello specifico:

a) relazione che descriva:

- l'area di intervento e le relative caratteristiche dimensionali, edilizie, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, economico-sociali;
- gli eventuali vincoli gravanti sull'area di intervento;
- le esigenze riscontrate e gli obiettivi del programma;

- le misure che si intendono adottare per rispondere alle esigenze e agli obiettivi del programma;
 - le relazioni con eventuali piani/programmi approvati e/o in corso di attuazione che riguardano o si integrano con l'ambito d'intervento;
 - le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso, alle tipologie edilizie e insediative, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, alla dotazione degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dal programma;
- b) plano-volumetrico in scala 1:500, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- c) il quadro economico;
- d) schema di impegnativa di programma disciplinante:
- i rapporti tra i soggetti attuatori e il Comune;
 - le garanzie di carattere finanziario;
 - i tempi di realizzazione del programma;
 - la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;
 - la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

5.4 IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena in data 28.01.2026 (**Allegato N.01- Allegato N0.1a**) e aggiornato a seguito dell'approvazione della deliberazione N.47/2025 del C.C, attesta che:

- il terreno distinto in catasto al foglio 29 con il mappale 9, ricade in zona **G** "Zone per servizi generali pubblici o privati a scala comunale o sovracomunale/metropolitana", sottozona **"G.A.1"**-*Su Idanu, per attrezzature direzionali polifunzionali*;
- suddetto terreno, in virtù della delibera del C.C. n°47/2025, è ricompreso nella perimetrazione dell'ambito 2 del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, previsto ai sensi dell'art. 40,
- l'Amministrazione ha approvato la "Presenza atto Determinazione ADIS n 86, prot. 5702 del 05/06/2024 di approvazione variante PAI e aggiornamento del reticolo idrografico del Comune di Quartu Sant'Elena"
- la particella ricade in zona interessa dai vincoli percentualmente:
 - al 100 % in Ri4 zona a **rischio idrogeologico molto elevato**.
 - al 100% in Hi4 zona a **pericolosità idraulica molto elevata** (o molto alta) all'interno del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
 - al 100% in Rg0 zona a **Rischio Geomorfologico Nullo o Irrilevante**

- al 100% in Hg 0 zona **Pericolosità Geologica/da Frana nulla**
- al 100% Fascia costiera-D.lgs. 42/2004-Art.143

5.4.1 DESCRIZIONE DELL'AMBITO ENTRO CUI RICADE L'IMMOBILE

L'Ambito 2 Viale Marconi – Via Don Minzoni include le aree ricomprese tra Viale Marconi, Via Fermi, Via Segrè Via e Vico Don Minzoni e il Rio Is Cungiaus. Le aree, di cerniera con il Comune di Quartucciu, ricadono nelle zone omogenee G.A.1 e S del PUC vigente e sono caratterizzate da un edificato sparso con destinazioni d'uso varie (residenza unifamiliare, laboratori artigianali, officine meccaniche, esercizi e depositi commerciali,) quasi sempre prive di qualsivoglia qualità architettonica, di adeguata infrastrutturazione e di servizi.

L'Ambito è conterminato al complesso industriale dismesso delle [REDACTED] attualmente oggetto di un importante intervento di riqualificazione per servizi e residenza sociale.

L'areale è quasi completamente interessato da pericolosità idraulica (PAI) e la mitigazione di tale pericolosità è tra/dovrà essere gli obiettivi primari dei Programmi integrati ricadenti in tali aree.

Caratteri dimensionali

Si estende per una superficie totale mq 128.031 con i Volumi attualmente edificati mc 63.160 e Superficie coperta attualmente edificata mq 11.082 per un rapporto di copertura pari a 0,09 mq/mq.

In tale ambito è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ed è una porzione del più ampio complesso industriale edificato all'interno di un lotto di terreno di circa 5.000 mq

5.4.2 EDIFICABILITÀ DELL'AREA IN CUI RICADE IL BENE PIGNORATO

Le zone G sono definite nelle norme di attuazione del PUC all'art. 22- *Zone per servizi generali pubblici o privati a scala comunale o sovracomunale /metropolitana* come zone che riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato alla scala territoriale.

In particolare le sottozone "G.A Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private" sono aree con la doppia caratteristica di essere:

- già classificate "G3" nel precedente P. di F.
- già dotate delle urbanizzazioni primarie di base.

A tali sottozone, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- indice territoriale di utilizzazione privata: 1.10 mc/mq
- indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
- quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione "G" pubblica o "S"
- standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di sup. lorda direzionale

- rapporto di copertura massimo: 20%

Tale sottozona si articola in diversi ambiti, ed in particolare nell'ambito G.A.1 - **Su Idanu, per attrezzature direzionali polifunzionali**, entro cui ricade l'immobile in esame sono previste

- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- grandi uffici e direzionalità
- uffici e studi professionali
- attività ricettive di tipo alberghiero
- pubblici esercizi

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc. Altezza massima consentita 12,50 m.

5.5 MODALITÀ D'INTERVENTO

Come detto a seguito dell'approvazione della Deliberazione del C.C. 47/2025 il Programma Integrato può svilupparsi su iniziativa pubblica o privata, proponendo interventi volti al recupero, alla riqualificazione, alla sostituzione edilizia, con la eventuale modifica della destinazione d'uso di aree ed immobili, con premialità volumetrica fino ad un max del 40% della volumetria demolita e conseguente adeguamento della dotazione degli standard urbanistici.

Pertanto, con riferimento ai parametri urbanistici definiti per le sottozone G e l'ambito GA1 in cui ricade l'immobile in esame, posto che si tratta di un immobile già realizzato, fatte salve le superfici coperte e le volumetrie assentite con concessione edilizia n. 397 del 1965 realizzate, nell'ipotesi di nuova edificazione previa demolizione dell'esistente, il piano attuativo deve prevedere cessioni gratuite di aree per interventi pubblici o di interesse pubblico, a destinazione "G" pubblica o "S" da calcolarsi secondo le prescrizioni specifiche della sottozona ed in particolare si deve tener conto dei parametri urbanistici inerenti le cessioni sul totale della superficie interessata (nel caso di specie la superficie assentita esistente) pari al 25% oltrechè, alle ulteriori cessioni nel caso di modifica di destinazione d'uso in residenziali nei limiti consenti del 20% sul totale della volumetria privata prevista.

I soggetti privati possono presentare proposte di Programmi Integrati qualora abbiano la disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel relativo perimetro di intervento.

La definizione dei Piani avverrà secondo una logica di comparto, consentendo la ottimale localizzazione e redistribuzione delle volumetrie, da assegnarsi **proporzionalmente alle proprie percentuali di superficie posseduta**.

La proposta di Progetto Integrato verrà valutata dall'Amministrazione Comunale in relazione agli aspetti urbanistici, ambientali, viabilistici, economici e giuridici a garanzia dell'interesse pubblico e collettivo.

Per l'attuazione del Programma Integrato i proponenti dovranno presentare apposita istanza sul singolo ambito d'intervento; l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e dovrà essere presentata corredata dalla conseguente documentazione necessaria, elencata al precedente paragrafo.

I Programmi Integrati, riconosciuti come piani urbanistici attuativi, vengono attivati secondo quanto disposto dall'articolo 40 della L.R. n.8/2015, approvati e attuati secondo le modalità previste dalla normativa riportata all'articolo 21 della L.R. n.45/89 e ss.mm.ii.

L'edificazione si attua previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito individuato nella cartografia del programma.

5.5.1 Determinazione delle volumetrie e superfici realizzabili

La potenzialità edificatoria dell'immobile alla luce di quanto anzidetto è definita su due ipotesi realizzative possibili:

- ipotesi 1: edificazione totalmente ad uso direzionale
- ipotesi 2: edificazione mista in parte ad uso direzionale ed in parte ad uso residenziale

In prima analisi è necessario determinare la superficie massima coperta e il volume realizzato che costituiscono i parametri base per la definizione del piano attuativo che il possibile Acquirente dovrà predisporre e proporre.

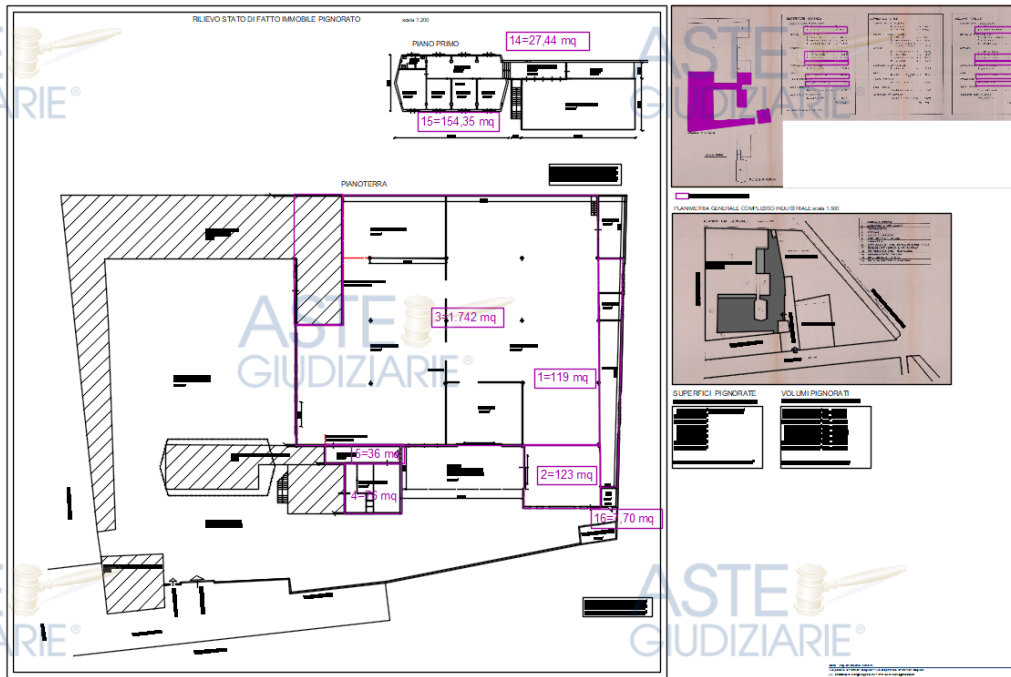
La potenzialità edificatoria in funzione delle superfici e volumi edificati

Per determinare la potenzialità edificatoria, si ritiene di considerare le superfici coperte e i volumi assentiti in quanto quantità non contestabili.

Per l'immobile in esame, si considera la superficie coperta approvata quale impronta edificatoria con potenzialità volumetrica massima derivante dalla relativa volumetria assentita incrementata della premialità del 40%.

Non si è ritenuto di valutare anche l'ulteriore premialità volumetria del 30% in quanto derivante da fattori premiali specifici che dovranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale nonché concordati in sede di presentazione di piano Attuativo e quindi di difficile determinazione.

Le superfici coperte e le volumetrie assentite con concessione edilizia n. 397 del 1965, sono rappresentate nell'elaborato grafico (**allegato N.04**) mediante la sovrapposizione del rilievo planimetrico dell'immobile sulla planimetria approvata.



Nella tabella seguente, le superfici di interesse sono indicate anche con il numero riportato nella planimetria approvata per evidenziare la corrispondenza tra le superfici assentite e quelle rilevate in sede di operazioni peritali.

Prudenzialmente, non si è tenuto conto delle superfici della tettoia e del solaio non praticabile (v. consistenza CTU), in quanto non è chiaro se possano incidere nell'ambito del piano attuativo.

| ID AREE elab CE n. 397 15.12.1965 | Sc | | VR mc | |
|---|--|-------|---|--|
| | sup. coperta mq edificata assentita CE n. 397 15.12.1965 | h m | volumi esistenti assentiti CE n. 397 15.12.1965 | |
| zona 3-157,84 mq | 1762,20 | 6,000 | 10 573,20 | |
| zona 2-stabilimento | 123,80 | 6,000 | 742,80 | |
| zona1-stabilimento | 119,00 | 4,000 | 476,00 | |
| zona 16-centrale termica | 7,70 | 4,000 | 30,80 | |
| zona 4 servizi | 76,00 | 3,200 | 243,20 | |
| zona 5 corridoio | 30,00 | 2,400 | 72,00 | |
| zona 15 uffici p1 | 154,35 | 3,000 | 463,05 | |
| zona 14 sgombero | 27,44 | 2,400 | 65,86 | |
| Totale | 2 300,49 | | 12 666,91 | |

Cio' premesso, nell'ipotesi di poter ottenere la massima premialità prevista e pari all'incremento del 40% della volumetria esistente demolita, risultano i seguenti parametri:

- superficie coperta edificabile massima **Sc_{max} 2.300,49 mq**
- volume edificabile massimo **Vp_{max} 17.733,67 mc** (12.666,91 mc +40% di 12.666,91 mc)

Con riferimento ai parametri urbanistici per l'ambito GA.1 del PUC del Comune di Quartu Sant'Elena, per le due ipotesi edificatorie possibili sono state determinate le superfici edificabili al netto delle cessioni a titolo gratuito e le relative volumetrie, nel rispetto del limite di altezza massima di 12,50 m (**allegato N.05- calcolo superfici e volumi realizzabili**).

Nel seguito si indica genericamente ad uso direzionale per brevità, senza voler limitare le possibili previsioni d'uso dell'ambito e che saranno valutate dal possibile Acquirente.

IPOTESI 1: edificazione totalmente ad uso genericamente direzionale

| | |
|---|---------------------|
| Sc_{max} esistente: | 2.300,00 mq |
| Vp_{max} esistente con premialità del 40% : | 17.733,67 mc |
| Sc_{dir} realizzabile al netto delle cessioni: | 1.725,37 mq |
| V_{dir} realizzabile | 17.704,41 mc |
| Sc_{tot} realizzabile | 5.901,10 mq |

corrispondente alla realizzazione di n. 3 piani della superficie di 1.725,37 mq e n. 1 piano della superficie di 725,37 mq e altezza totale 12,00 m.

IPOTESI 2: edificazione mista residenziale e direzionale

| | |
|--|---------------------|
| Sc_{max} esistente: | 2.300,00 mq |
| Vp_{max} esistente con premialità del 40% : | 17.733,67 mc |
| Vres_{max} realizzabile | 3.465,00 mc |
| Sc_{ed} al netto delle cessioni | 1.157,89 mq |

Da cui risulta che sarebbe possibile realizzare:

edificabilità residenziale

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| V_{res} realizzabile | 3.465,00 mc |
| Sc_{res} | 1.155,00 mq |

corrispondente alla realizzazione di 1 piano della superficie di 425,00 mq e n. 1 piano della superficie di 730,00 mq e altezza totale 6,00 m

edificabilità genericamente direzionale

| | |
|---|---------------------|
| V_{dir} max realizzabile | 14.183,20 mc |
| Sc_{dir} realizzabile | 1.157,89 mq |
| V_{dir} realizzabile | 11.702,00 mc |
| Sc_{dir} | 3.392,78 mq |

corrispondente alla realizzazione di n. 2 piani della superficie di 1.157,89 mq - n. 1 piano della superficie di 650 mq - n. 1 piano della superficie di 427 mq e altezza totale 12,00 m

Si evidenzia che nell'ipotesi 2 (edificabilità mista residenziale e direzionale) incidono le cessioni a titolo gratuito, in quanto oltre alla quota di quelle sul totale della superficie interessata pari al

25%, si aggiungono le cessioni nella misura di 24mq/150 mc previste per il cambio d'uso in residenziale.

5.5.2 Esame dei vincoli cui è soggetto l'immobile pignorato

Per quanto attiene il vincolo di cui l'art. 143 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), il Piano Paesaggistico Regionale all'art. 19 che definisce al comma 1 *la fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5 rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme*, al comma 3 lettera c disciplina che non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le zone individuate dagli strumenti urbanistici comunali quali **zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.**

Pertanto nell'ipotesi che il piano attuativo sia accolto il vincolo suddetto non interessa l'immobile in esame.

Relativamente al vincolo area a **pericolosità idraulica molto elevata Hi4 e Ri4 zona a rischio idrogeologico molto elevato** dovrà essere rispettata la prescrizione di cui alle norme Hi*star - Allegato alla Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 17/09/2025 di cui al comma 3: *"Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 3 c.1 secondo periodo lett. d) del DPR 380/2001, vige il divieto di realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati e l'obbligo di dismissione dei volumi interrati o seminterrati presenti, con eventuale recupero della suddetta volumetria fuori terra, nei limiti degli indici stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale". (Allegato N. 02)*

Nel caso in esame, non sono presenti volumi interrati o seminterrati e dovrà essere rispettato il divieto di realizzarne dei nuovi.

Dovrà essere redatto un apposito studio da sottoporre all'approvazione da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Gli interventi mitigativi con riferimento agli art. 23-24-27-36 delle NTA del PAI dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento al più ampio intervento nella materia previsto per l'Ambito 2 in cui ricade l'immobile in esame.

Nella descrizione dell'Ambito 2 è infatti specificato che l'Ambito è *quasi completamente interessato da pericolosità idraulica (PAI) e la mitigazione di tale pericolosità è tra/dovrà essere gli obiettivi primari dei Programmi integrati ricadenti in tali aree.*

Pertanto si ritiene di evidenziare la possibilità per l'Acquirente di incorrere a suo carico in eventuali oneri per la mitigazione da condividere con il maggior comparto, oneri allo stato attuale del tutto indeterminabili.

5.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**Criterio di stima adottato**

Nel caso in esame per determinare il valore di mercato che l'immobile de quo potrebbe acquisire sulla base delle modifiche apportate dall'approvazione della delibera del C.C. N. 47 del /2025 si ritiene di applicare il metodo di stima al valore di trasformazione che trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento ecc.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il probabile prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione dove quest'ultimo si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

La stima al **valore di trasformazione** determina il prezzo che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a pagare per un immobile (o un'area) in vista della sua trasformazione futura e si basa sul presupposto che l'investimento porti al "più proficuo impiego della risorsa."

Il processo valutativo si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le ridestinzioni sono repute più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il metodo

Il metodo analitico a valore di trasformazione è un criterio che valuta un bene attualizzato, suscettibile di trasformazione, attraverso la differenza tra il probabile valore venale del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

Come detto al paragrafo precedente perché l'immobile benefici della premialità volumetrica del 40% e della variazione di destinazione d'uso, il proponente deve garantire all'Amministrazione la demolizione della volumetrica esistente e la sua ricostruzione pertanto nella determinazione dei costi dovrà essere considerato anche il costo per la demolizione dell'esistente.

Il valore dell'immobile si determina come differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore commerciale dell'immobile trasformato;



- probabile costo di costruzione per la trasformazione dello stesso immobile, comprensivo di tutti gli oneri.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V = \frac{V_M - (Cd + C_c + O_{urb} + O_c + P + S_p)}{(1+r)^n}$$

V = valore dell'immobile

V_M = Valore venale dell'immobile trasformato

O_{urb} = oneri di urbanizzazione valutati secondo le disposizioni del Comune

O_c = Oneri di costruzione valutati secondo le disposizioni del Comune

C_c = Costo di costruzione del fabbricato

Cd = Costo per la demolizione della volumetria esistente

S_p = Spese generali e oneri professionali, quantificate nell'**8% del costo di costruzione**.

P = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree e importi come quelli in esame, si è ritenuto corretto assumere pari al **10 % del valore di mercato dell'immobile**.

n = numero di anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r = Saggio di rendimento del capitale industriale che, allo stato attuale e per l'investimento in esame, si può ragionevolmente indicare nel **7 %**.

Per quanto riguarda **la stima del valore di mercato del manufatto realizzando (V_M)** si è fatto riferimento alla superficie coperta massima realizzabile mentre per quanto riguarda il Costo di demolizione (Cd) si è fatto riferimento alla cubatura esistente (**allegato N. 09**).

Determinazione del valore commerciale V_M

Per procedere alla determinazione del più probabile *valore commerciale* dell'immobile in esame, che, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "*a valore di mercato*".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali di

mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per la determinazione di detto valore si è fatto ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro (**Allegato N. 08**), che elabora i valori minimo, medio e massimo per l'unità immobiliare oggetto di stima con riferimento a immobili effettivamente comparabili, contenuti nella banca dati.

Il procedimento di calcolo della Piattaforma è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Al prezzo unitario così individuato vengono applicati opportuni coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile: anno di costruzione (in questo caso nuova costruzione), caratteristiche costruttive, esposizione, panoramicità, finiture, impianti, stato d'uso e manutenzione, disponibilità di parcheggi ecc.) e delle considerazioni soggettive del valutatore. L'incidenza dei coefficienti di ponderazione è il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente le specifiche dinamiche del mercato immobiliare italiano.

Al riguardo prudenzialmente si è ritenuto di effettuare un'indagine di mercato standardizzata, riferita a immobili di nuova costruzione della superficie commerciale 100 mq con finiture, impianti e caratteristiche tecniche medie, ubicati al piano primo e con possibilità di parcheggio media della zona.

I valori unitari elaborati dalla piattaforma professionale BorsinoPro, sono i seguenti:

- **residenziale**

- valore minimo 1.758,00 €/m²
- valore medio: 1.996,00 €/m²
- valore massimo: 2.221,16 €/m²

- **uffici in edificio direzionale**

- valore minimo 1.405,00 €/m²
- valore medio: 1.725,00 €/m²
- valore massimo: 2.045,00 €/m²

la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e per la zona musicisti, propone per immobili ristrutturati o nuovi:

- valore minimo: 1.630,00 €/m²
- valore massimo: 2.015,00 €/m²

Inoltre, a titolo meramente esplorativo e di verifica circa la congruità dei dati elaborati dalla piattaforma si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori del mercato immobiliare della zona di interesse per immobili in stato conservativo normale e non di nuova costruzione:

- **residenziale :**

- valore min. 1.500 €/mq
- valore max 1.900,00 €/mq.

- **uffici:**

- valore min. 1.300,00 €/mq

- valore max 1.700,00 €/mq

Dall'esame dei dati individuati, si ritiene di poter assumere come valori di riferimento quelli della piattaforma professionale BorsinoPro e di adottare quale valore di mercato unitario più probabile per l'immobile in oggetto la media aritmetica tra il valore medio e il valore massimo forniti dalla piattaforma:

- **V_{M res}** valore unitario di mercato per l'edificazione residenziale **2.100,00 €/m²**

- **V_{M dir}** valore unitario di mercato per l'edificazione direzionale **1.900,00 €/m²**

Determinazione del costo per la demolizione C_d

Il costo per la demolizione della volumetria esistente **C_d** è stato determinato utilizzando la seguente formula:

$$C_d = V_{R} \times C_{ud}$$

dove

V_R = la volumetria esistente mc

C_{ud} = costo unitario per la demolizione euro/mc

Il costo unitario **C_{ud}** si assume pari a 42,00 euro/mc considerando la voce del prezzario della RAS (SAR24_PF.0012.0004.0002-demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura pari a 27,91 euro a metro cubo vuoto per pieno), incrementata di un ulteriore 40% per trasporti a discarica, conferimenti a discarica dei diversi materiali presenti e conferimenti speciali per la presenza delle coperture in amianto, non ricompresi nella voce (**Allegato N. 09**).

Per la demolizione dell'immobile si dovrà sostenere un costo

C_d pari a **532.010,05 euro** (12.666,42,00 euro /mc X 42,00 euro/mc)

Determinazione del costo di costruzione C_c

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato, si è fatto ricorso all'elaborazione fornita dal Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'Edilizia (CRESME) che, per il Comune di Quartu Sant'Elena e con riferimento all'anno 2025 (**Allegato N.07**) riporta:

- **C_c edificio in c.a. su due livelli**, finiture e rendimento energetico medio il costo di costruzione unitario è pari a 1.215,00 euro/mq;

- **C_c per edificio in c.a. fino a tre/quattro piani fuori terra**, finiture e rendimento energetico medio il costo di costruzione unitario è pari a 1.229,00 euro/mq.

| COSTO DI COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI NUOVE | | | | |
|---|----------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| destinazione | mq | h m altezza edificio | Cc unitario euro/m ² | Cc totale euro/m ² |
| IPOSTESI 1 | | | | |
| residenziale | 1 155,00 | 6.00 | 1.215,00 | 1 403 325,00 |
| direzionale | 3 392,78 | 12.00 | 1.230,00 | 4 173 119,67 |
| totale sup edificabile | 4 547,78 | | | 5 576 444,67 |
| IPOSTESI 2 | | | | |
| direzionale | 5 901,47 | 12.00 | 1.230,00 | 7 258 808,10 |

Oneri di costruzione e di urbanizzazione Ourb+O_c

Gli oneri sono stati determinati sulla base delle indicazioni reperite presso il sito del Comune di Quartu Sant'Elena e le percentuali adottate sono state confermate dal Tecnico del Servizio Edilizia Privata, interpellato (**Allegato N. 06**).

Anche per i PIRU si applica il principio, confermato dal **TAR Sardegna** (e supportato dal Consiglio di Stato), che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti esclusivamente per l'**incremento di carico urbanistico**:

- **volume Preesistente:** *essendo un intervento di rigenerazione su edifici già esistenti e legittimi, la volumetria di base non deve scontare nuovamente gli oneri di urbanizzazione (né primari né secondari), in quanto il carico urbanistico è già consolidato.*
- **volumetria Premiale (Ampliamento):** *Gli oneri sono dovuti solo sulla parte eccedente il volume originario e nel caso di cambio di destinazione d'uso per cui si ha aumento del carico urbanistico come nel caso di cambio di destinazione d'uso da industriale/direzionale a residenziale.*

In particolare per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione si evidenzia che si applicano per la volumetria eccedente l'esistente; per quanto riguarda l'edificazione direzionale (l'industriale e il direzionale sono considerate con il medesimo carico urbanistico)

| Ourb (oneri di urbanizzazione)+O _c (oneri di costruzione) | | |
|--|----------|----------------------|
| destinazione | mq | Ourb+ O _c |
| IPOSTESI 1 | | |
| residenziale | 1 155,00 | 65 697,65 |
| direzionale | 3 392,78 | 132 411,54 |
| totale sup edificabile | 4 547,78 | 198.109,19 |
| IPOSTESI 2 | | |
| direzionale | 5 901,47 | 215.130,25 |

Determinazione del tempo di immobilizzazione dei capitali

n = anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) durante il quale i capitali saranno immobilizzati e che, di norma, è posto uguale a 2,

tuttavia, poiché l'edificazione con piano attuativo riguarda il maggior comparto, nelle more degli accordi tra i diversi proponenti dell'Ambito 2, si ritiene congruo un periodo almeno pari a **4 anni**.

Pertanto, considerando tutti i parametri di cui alla formula applicata alle due ipotesi edificatorie possibili con l'approvazione della Deliberazione del C.C. N.47 del 2025

$$V = \frac{V_M - (Cd + Cc + Ourb + Oc + P + Sp)}{(1+r)^n}$$

il valore dell'immobile pignorato inteso come il prezzo che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a pagare in vista della sua trasformazione risulta (**Allegato N.09**):

Ipotesi 1: edificazione mista residenziale e direzionale

$$V_M = 8.987.282,42 \text{ euro}$$

$$Cd + Cc + Ourb + Oc + P + Sp = 7.693.968,54 \text{ euro}$$

$$V = \frac{8.871.782,42 - 7.693.968,54}{(1+4)^7} \text{ euro} = 907.360,97 \text{ euro}$$

Ipotesi 2: edificazione direzionale

$$V = \frac{11.212.793,00 - 9.767.703,57}{(1+4)^7} \text{ euro} = 1.102.451,80 \text{ euro}$$

Si evidenzia che nel caso di edificazione mista, il cambio di destinazione d'uso è molto oneroso in termini di cessione delle aree ad uso gratuito e incide sul valore dell'immobile in proporzione alla potenziale volumetria residenziale che si vuole utilizzare.

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata considerando la massima potenzialità edificatoria residenziale e il possibile Acquirente (imprenditore) potrà valutare come sfruttare le diverse potenziali volumetrie residenziale e direzionale.

Tanto minore è la volumetria residenziale tanto più il delta tra le due ipotesi edificatorie si riduce. Per tutto ciò, si ritiene di attribuire quale valore più probabile all'immobile in esame il valore medio arrotondato tra i due valori stimati e pari a **euro 1.000.000,00**.

Richiamando inoltre quanto già rappresentato al paragrafo relativo all'esame dei vincoli del territorio entro cui ricade l'immobile, i valori sopra esposti devono intendersi al lordo degli eventuali oneri per interventi di mitigazione di cui NTA del PAI, allo stato attuale non determinabili.

Risposta conclusiva al quesito

Da quanto esposto, la Deliberazione dal Consiglio di Quartu Sant'Elena n. 47 del 17.06.2025 ha introdotto prospettive differenti per l'immobile oggetto della presente stima che hanno inciso sul suo valore, valore che a seguito delle potenzialità edificatorie acquisibili si ritiene possa essere aggiornato pari a **1.000.000,00 euro** che costituisce un incremento di circa il 30% al valore di 719.000,00 euro di cui alla precedente stima, ferme restando tutte le considerazioni in merito alla particolarità del caso.

6. CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia ricevuta e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

La presente relazione di consulenza tecnica costituita da n. 27 pagine e n. 24 allegati viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014, ed inviata in copia al creditore e al debitore.

Con osservanza

Cagliari 20 Febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Cristiana Meloni



- all N. 01- 2026 01 28 cdu.120152
- all N. 01a- pec trasm CDU corretto
- all N. 02- Del.n.47-2025
- all N. 03- 4b_Allegato_Del_CC89_2025_NormeHistar
- all N. 04- rilievo frazen_plan CE 397
- all N. 05- calcolo delle sup e volumi realiz
- all N. 06- calcolo oneri costr_urbaniz
- all N. 06a- tabelle oneri costruz e ubanizzaz
- all N. 07- CRESME costi di costruzione_ Residenziale-Uffici nuovo
- all N. 08- indagini valore unitario di mercato
- all N. 09- calcolo valore di trasformazione imm

