



MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DIVISIONE IV

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

Liquidazione Coatta Amministrativa

D.M. 69/2024 del 31.05.2024

Commissario Liquidatore

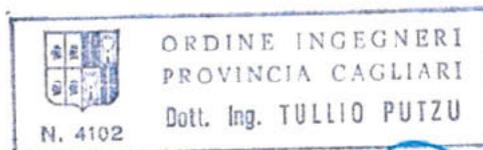
dott.ssa Danila Meloni

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
- IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ELMAS (CA) -**

Cagliari, lì 3 gennaio 2025

il C.T.U.

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

ALLEGATI:

- Allegato A - RILIEVO FOTOGRAFICO
- Allegato B - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- Allegato C - ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.
- Allegato D - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato E - NORME DI ATTUAZIONE
- Allegato F - VALORI DI RIFERIMENTO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

- D.M. 69/2024 DEL 31.05.2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
– IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ELMAS (CA) –

1. INCARICO.

Il sottoscritto dott. ing. Tullio Putzu, nato a Cagliari il 02/08/1969, residente in San Sperate (SU), via Gutturu su Conti n° 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4102 (sez. A) e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, in esecuzione dell'incarico conferitogli dalla dott.ssa Danila Meloni, Commissario Liquidatore della Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, relativo alla stima dei beni immobili di proprietà della Procedura emarginata, ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA

Il sottoscritto ha proceduto ad individuare i cespiti inerenti alla Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della soc. coop. [REDACTED] con sede in Cagliari - D.M. del 31 maggio 2024, n. 69/2024, sulla base della documentazione fornita dal Commissario Liquidatore dott.ssa Danila Meloni, e di ulteriore documentazione di tipo ipotecario-catastale, costituita da registri, note ed annotazioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., e da visure ed elaborati planimetrici agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegati C e B).

Dalla disamina dei suddetti documenti è risultato che i cespiti pertinenti alla Procedura in oggetto risultano i seguenti:

A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ELMAS (CA)

IMMOBILE A1: Lotto edificabile sito in Elmas (CA), censito al Catasto Terreni (C.T.) e al Catasto Fabbricati (C.F.) al Foglio 7, Particella 1243, di superficie pari a 3.406 mq.

Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE A2: Lotto edificabile sito in Elmas (CA), censito al C.T. al Foglio 7, Particella 1248, e al C.F. al Foglio 7, Particella 1248, Subalterno 1, di superficie pari a 10.543 mq.

Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE A3: Lotto edificabile sito in Elmas (CA), censito al C.T. e al C.F. al Foglio 7, Particella 1249, di superficie pari a 8.100 mq.

Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE A4: Lotto edificabile sito in Elmas (CA), censito al C.T. e al C.F. al Foglio 7, Particella 1494, di superficie pari a 4.880 mq.

Quota di proprietà di 1/1.

B) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ARBOREA (OR)

IMMOBILE B1: Terreno sito in comune di Arborea (OR), censito al C.T. al Sez. C, Foglio 23, Particella 1397, Consistenza 156 mq.

IMMOBILE H3: Posto auto sito in comune di Roma (RM), via Ugo Spirito n. 14, interno 8 piano T, censito al C.F. censito al C.F. al Foglio 1042, Particella 387, Subalterno 11, Zona 6 Categoria C/6, Consistenza 13 mq.

Quota di proprietà di 1/1 del diritto di superficie.

IMMOBILE H4: Posto auto sito in comune di Roma (RM), via Ugo Spirito n. 14, interno 9 piano T, censito al C.F. censito al C.F. al Foglio 1042, Particella 387, Subalterno 12, Zona 6 Categoria C/6, Consistenza 13 mq.

Quota di proprietà di 1/1 del diritto di superficie.

IMMOBILE H5: Posto auto sito in comune di Roma (RM), via Ugo Spirito n. 14, interno 5 piano S1, censito al C.F. al Foglio 1042, Particella 387, Subalterno 45, Zona 6 Categoria C/6, Consistenza 14 mq.

Quota di proprietà di 1/1 del diritto di superficie.

IMMOBILE H6: Posto auto sito in comune di Roma (RM), via Ugo Spirito n. 14, interno 13 piano S1, censito al C.F. al Foglio 1042, Particella 387, Subalterno 53, Zona 6 Categoria C/6, Consistenza 24 mq.

Quota di proprietà di 1/1 del diritto di superficie.

3 – IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Come richiesto espressamente dal Commissario Liquidatore dott.ssa Danila Meloni, per necessità della Procedura, si è provveduto a redigere la presente Relazione di consulenza tecnica per la valutazione dei soli immobili siti nel Comune di Elmas, mentre per la valutazione degli ulteriori immobili si provvederà con successiva relazione.

4 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo un attento studio della documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, individuati i cespiti pertinenti alla Procedura, ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo la necessaria

documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto, ed eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II.. Le operazioni peritali sono proseguite espletando gli accertamenti presso gli uffici del Comune di Elmas ed eseguendo i sopralluoghi presso gli immobili.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

Il sottoscritto ha espletato i seguenti accertamenti:

- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in date 05/07/2024 e 12/11/2024 ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in date 03/10/2024 e 19/11/2024 ha effettuato le verifiche ipotecarie degli immobili, e acquisito trascrizioni ed iscrizioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas, in data 09/08/2024 ha effettuato l'accesso agli atti per l'esame della documentazione depositata, e in data 27/08/2024 ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di perizia.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con la scorta della documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, e delle planimetrie catastali, ha proceduto in data 10/09/2024 ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico di dettaglio.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti durante gli accessi agli atti, i sopralluoghi, le indagini di mercato, e dei rilievi fotografici eseguiti sui beni immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

5. RISULTANZE DELLE VERIFICHE E DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI.

A seguito degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione, il sottoscritto consulente espone quanto segue.

Gli immobili sono pervenuti in capo alla fallita società in base all'atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a Cagliari il 11.01.2000 al n. 109 (vedasi trascrizione n. 29 del precedente elenco). Il suddetto atto aveva come oggetto gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 58 e 61, che in seguito a successivi atti catastali hanno generato tra gli altri anche gli immobili oggetto di valutazione.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali e le relative visure aggiornate di ciascun immobile facente parte della Liquidazione in epigrafe (Allegato B).

Dall'esame della suddetta documentazione, nonché dal raffronto delle planimetrie con la situazione riscontrata durante i sopralluoghi e con quanto rappresentato nei progetti autorizzati, risulta quanto segue:

IMMOBILE A1: Immobile sito in Comune di Elmas (CA), censito come segue:

- Al C.T.: Foglio 7, Particella 1243, Qualità Ente urbano, Superficie 3.406 mq, Reddito Dominicale Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;
- Al C.F.: Foglio 7, Particella 1243, Categoria F/1 (Area urbana), Consistenza 3.406 mq, Indirizzo Via Sant'Efisio Martire n. SNC Piano T.

Intestazione diritti e oneri reali: [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1.

IMMOBILE A2: Immobile sito in Comune di Elmas (CA), censito come segue:

- Al C.T.: Foglio 7, Particella 1248, Qualità Ente urbano, Superficie 10.543 mq, Reddito Dominicale Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;
- Al C.F.: Foglio 7, Particella 1248, Subalterno 1, Categoria F/1 (Area urbana), Consistenza 10.543 mq, Indirizzo Via Sant'Efisio Martire n. SNC Piano T.

Intestazione diritti e oneri reali: [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1.

IMMOBILE A3: Immobile sito in Comune di Elmas (CA), censito come segue:

- Al C.T.: Foglio 7, Particella 1249, Qualità Ente urbano, Superficie 8.100 mq, Reddito Dominicale Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;
- Al C.F.: Foglio 7, Particella 1249, Categoria F/1 (Area urbana), Consistenza 8.100 mq, Indirizzo Via Sant'Efisio Martire n. SNC Piano T.

Intestazione diritti e oneri reali: [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1.

IMMOBILE A4: Immobile sito in Comune di Elmas (CA), censito come segue:

- Al C.T.: Foglio 7, Particella 1494, Qualità Ente urbano, Superficie 4.880 mq, Reddito Dominicale Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;
- Al C.F.: Foglio 7, Particella 1494, Categoria F/1 (Area urbana), Consistenza 9.580 mq, Indirizzo Località Tanca e Linarbus n. SNC Piano T.

Intestazione diritti e oneri reali: [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

Si allegano alla presente relazione la documentazione urbanistica relativa agli immobili acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas e i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni (Allegato D).

6 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UBICAZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nel territorio comunale di Elmas, facente parte della Città Metropolitana di Cagliari.

Elmas è un centro di circa 9.500 abitanti, che divenne Comune autonomo nel 1839, fu aggregato al

Comune di Cagliari nel 1937, per poi riconquistare l'autonomia nel 1989.

La principale via d'accesso all'abitato di Elmas è la Strada Statale 130, che si sviluppa immediatamente a nord del perimetro urbano, e collega il Comune con Cagliari, che dista circa 5 km, e il suo hinterland.

Sempre a nord del centro urbano, la Strada Provinciale 8 permette i collegamenti con Sestu e con la Strada Statale 131, principale arteria viaria della Sardegna, che collega Elmas con il resto dell'Isola.

Nel suo territorio si trova l'aeroporto di Cagliari-Elmas "Mario Mameli", principale scalo aereo della Sardegna per passeggeri movimentati, attivo sia per voli nazionali che internazionali.

Nel territorio comunale, attraversato a sud dalla ferrovia Cagliari-Golfo Aranci, vi sono le stazioni ferroviarie di Cagliari Elmas e di Elmas Aeroporto. Entrambi gli impianti sono serviti sia dai treni del servizio ferroviario metropolitano di Cagliari, sia dai treni regionali (nel caso di Elmas Aeroporto anche regionali veloci), di Trenitalia.

I servizi del CTM e ARST garantiscono la mobilità urbana e collegano Elmas con Cagliari e con i comuni limitrofi.

GENERALITÀ DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto della presente relazione risultano siti in Comune di Elmas, località "Tanca e Linarbus", ubicati tra il centro abitato di Elmas e l'aeroporto di Cagliari-Elmas "Mario Mameli".

Le aree sono facilmente collegate alle principali arterie regionali attraverso l'adiacente viale Cagliari che si innesta direttamente nella Strada Statale 130.

È in fase di progettazione una strada di collegamento tra il viale Cagliari e l'impianto sportivo "Tanca e Linarbus", che permetterà un più facile e sicuro raggiungimento di tutta l'area, e a tal fine l'Amministrazione comunale di Elmas ha avviato le procedure di esproprio delle aree su cui ricadrà l'opera.

Nelle vicinanze è prevista la bonifica e la riconversione di un lotto da 350 mila mq delle aree ex F.A.S (Ferriere Acciaierie Sarde) che porterà alla nascita entro la fine del 2025 di un nuovo mega centro commerciale. Tale intervento determinerà verosimilmente la crescita generalizzata del territorio e un conseguente aumento di valore delle aree circostanti.

CONFORMITÀ URBANISTICA

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che i terreni in esame, ricadenti nella sottozona G1.13 del Piano Urbanistico vigente (comparto G9₂ del precedente P.U.C.), sono stati oggetto di un piano di lottizzazione, ormai decaduto, divenuto attuativo in seguito ai seguenti atti:

- Approvazione definitiva del piano attuativo di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale di Elmas in data 15/09/1999 con Deliberazione n. 51;
- Nulla osta paesaggistico rilasciata dalla RAS – Ufficio tutela del paesaggio in data 15/09/2000, prot. 5038;
- Convenzione urbanistica stipulata in data 11/05/2001, Rep. 4600, Racc. 24489 dal [REDACTED] Società Cooperativa a responsabilità limitata, a rogito dott. Miro Falchi notaio in Cagliari, e registrata a Cagliari il [REDACTED] Comune di Elmas e la fallita Società [REDACTED]
- Autorizzazione all'attuazione del Piano di Lottizzazione rilasciata dal Comune di Elmas in data 10/11/2005, Prot. n. 17763;
- Concessione edilizia n. 45/2005 rilasciata dal Comune di Elmas in data 10.11.2005, Prot. n. 17733, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo in località "Tanca e Linarbus".

Successivamente sono state presentate varie richieste per variante del Piano Attuativo e della realizzazione opere di urbanizzazione primaria, nonché richieste di proroga della Convenzione edilizia e dei termini della Concessione edilizia riguardante le opere di urbanizzazione, a cui, seppur approvate dalla commissione edilizia, non è mai seguito il rilascio di specifico atto amministrativo.

La suddetta Convenzione è decaduta per mancato completamento del Piano decorso il termine decennale di efficacia.

Per completezza si evidenzia che in data 02/05/2019, con Prot. 5252 il Comune di Elmas ha presentato formale contestazione e messa in mora per inadempimento in seguito alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano attuativo convenzionato riguardava le aree in località "Linabus" comprese tra la sede delle ferrovie, una strada campestre comunale che dalle propaggini dell'abitato conduce alle aree in località S. Caterina, ed il rio Mannu, aventi una superficie territoriale complessiva di 97.631 mq, che costituivano originariamente una vasta area pertinenziale destinata alla sede del Centro Ortofrutticolo Sardo. Sulle aree del Comparto insiste tutt'ora un rilevante fabbricato industriale, originariamente destinato alla raccolta e al commercio dei prodotti del Centro Ortofrutticolo Sardo, di cui il Piano prevedeva la ristrutturazione edilizia con modesto ampliamento. La restante volumetria ad interesse privato era costituita da 3 nuovi fabbricati destinati ad uffici e un insediamento residenziale con case a schiera e singoli lotti di pertinenza. Le volumetrie ad interesse collettivo venivano dislocate in 3 fabbricati, uno destinato ad attrezzature sportive, uno a centro geriatrico e l'altro ad attività alberghiera. Attualmente risultano realizzati i soli fabbricati a destinazione residenziale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024, secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente, i terreni in esame ricadono quasi completamente in zona "G1" – Attrezzature e Servizi di interesse generale, sottozona "G1.13".

L'attività edilizia nelle zone omogenee G è regolamentata dall'articolo 11 delle Norme di Attuazione del P.U.C.. Ai sensi della L.R. 20/1991, l'edificazione in tali zone deve essere sempre preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo che, nel caso specifico, dovrà essere esteso all'intera sottozona "G1.13". In tale sottozona sono consentite: attività direzionali, sanitarie, ricettive, scolastiche, sportive, di svago e di pubblico spettacolo; edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, parchi, depuratore, impianto di potabilizzazione.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la sottozona in esame (Allegato E), di cui si riportano di seguito indici di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in

fase di convenzionamento del piano attuativo:

- indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq;
- indice di edificabilità fondiario massimo 2,0 mc/mq;
- distanze tra fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non superiori a 25 m;
- distanze dai confini del lotto non inferiori a 8 m;
- aree per servizi pubblici 40%, oltre la viabilità (da realizzarsi a carico dei privati proponenti);
- aree da destinare a interventi di interesse collettivo preventivamente approvati in tal senso dal Consiglio Comunale in misura pari al 30%;
- aree per interventi privati in misura pari al 30%;
- le cessioni dovranno prevedere la cessione obbligatoria delle aree di interesse archeologico (tutela paesaggistica integrale) interne al comparto; dette aree contribuiscono alla potenzialità edificatoria del comparto e costituiscono standard di piano attuativo;
- il Piano Attuativo dovrà essere esteso all'intero comparto della sub-zona.

DESCRIZIONE DI CIASCUN IMMOBILE

- **IMMOBILE A1: Lotto edificabile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 1243.**

L'immobile in esame, censito al Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1243 con destinazione Ente urbano, della superficie catastale di m² 3.406,00, è costituito da un appezzamento di terreno di forma trapezia, sito in località "Tanca 'e Linarbus", confinante a nord e ad ovest con le aree pertinenziali del complesso sportivo e dello stadio comunale, ad est con un compendio industriale di altrui proprietà, originariamente utilizzato dal Centro Ortofrutticolo Sardo, e a sud con la fascia di rispetto della ferrovia, ricadente nella particella 1250.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un terreno per lo più pianeggiante, libero, privo di alcun tipo di edificazione e quasi completamente non recintato. L'unica parte recintata si trova lungo il confine ad ovest con il compendio industriale, dove è presente una recinzione fatiscente,

realizzata con paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale. Sulla restante parte del perimetro non esiste separazione fisica con le aree adiacenti.

Attualmente il terreno risulta incolto e non curato, caratterizzato per lo più dalla presenza di vegetazione spontanea, canne, erbacce e piante a piccolo fusto.

VINCOLI URBANISTICI SPECIFICI.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024 secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte del terreno ricade in zona "G1" – Attrezzature di Servizio, sottozona "G1.13", parte in zona "S3" – Aree per spazi e verde pubblico attrezzati, sottozona S3.B1, parte in zona "R6" – Fascia di rispetto stradale e ferroviario, e parte in zona "AR 4.7" - Area di rispetto a tutela condizionata dei Beni identitari in località Tanca 'e Linarbus. L'attività edilizia in tali zone è regolamentata dagli articoli 10, 11, 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Il terreno ricade anche in Zona di tutela D del Piano di Rischio Aeroportuale di Elmas, e all'interno del P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico), per una minima parte in Zona Hi2, aree di pericolosità idraulica media, e per il resto in Zona Hi3, aree di pericolosità idraulica elevata.

Si è verificato che nelle aree ricadenti in zona Hi3, aree a pericolosità idraulica elevata, in materia di patrimonio edilizio, così come previsto dall'art. 28, comma 3 e 4 delle Norme di attuazione del P.A.I. approvate con deliberazione n. 15 del 22 novembre 2022, e dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, allegate alla presente relazione, sono consentiti esclusivamente interventi su edifici esistenti (demolizioni e ricostruzioni, alcune tipologie di ampliamenti e interventi di ristrutturazione edilizia, comunque da realizzare a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna) e la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio – urbanistico e non qualificabili come volumi edilizi.

IMMOBILE A2: Lotto edificabile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 1248.

L'immobile in esame, censito al Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1248 con destinazione Ente urbano, della superficie catastale di m² 10.543, è costituito da un appezzamento di terreno di forma pentagonale, sito in località "Tanca 'e Linarbus", confinante a nord-ovest con la particella 1241 di altrui proprietà, a ovest con il complesso residenziale facente parte del Piano Attuativo decaduto, a sud-est con una strada sterrata, denominata via dei Monaci Vittorini (ex strada vicinale Santa Caterina), che si ricongiunge con il viale Cagliari, a nord-est con la via Fra Nicola da Gesturi (ex strada vicinale Gruxi de Marmuri), oramai non più riconoscibile e percorribile poiché completamente ricoperta di vegetazione, e infine a sud-ovest con la particella 1850, espropriata dal Comune di Elmas per realizzare parte della futura strada di collegamento tra il viale Cagliari e l'adiacente impianto sportivo "Tanca e Linarbus".

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un terreno per lo più pianeggiante, libero, privo di separazione fisica con le aree adiacenti, ad eccezione del confine con il complesso residenziale, che coincide con la parete esterna della villetta caposchiera. All'interno del terreno è presente una strada sterrata non autorizzata, prolungamento della via Sant'Ignazio da Laconi, in cui sorgono i due fabbricati a destinazione residenziale realizzati secondo il Piano di Lottizzazione oramai decaduto. Lungo tale strada, che permette di raggiungere la via dei Monaci Vittorini, sono presenti dei pali in legno infissi nel terreno per il trasporto aereo di una linea impiantistica, probabilmente realizzata tra il 2015 e il 2017. Durante il sopralluogo si è inoltre riscontrata la presenza, tra la suddetta strada e la via Fra Nicola da Gesturi, di una recinzione realizzata con paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale, della quale non è chiaro lo scopo, visto che risulta interna al terreno in esame e non delimita il confine con le aree adiacenti.

Attualmente il terreno risulta incolto e non curato, caratterizzato per lo più dalla presenza di erbacce e vegetazione spontanea.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024 secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte del terreno ricade in zona "G1" – Attrezzature di Servizio, sottozona "G1.13" e parte in zona "AR 4.7" - Area di rispetto a tutela condizionata dei Beni identitari in località Tanca 'e Linarbus. L'attività edilizia in tali zone è regolamentata dagli articoli 11 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il terreno ricade anche in Zona di tutela D del Piano di Rischio Aeroportuale di Elmas e all'interno delle Aree percorse da Incendi (2005-2022) definite dalla Regione Sardegna. L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

– **IMMOBILE A3: Lotto edificabile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 1249.**

L'immobile in esame, censito al Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1249 con destinazione Ente urbano, della superficie catastale di m² 8.100,00, è costituito da un appezzamento di terreno di forma prossima a un quarto di cerchio, sito in località "Tanca 'e Linarbus", confinante a nord-ovest con la particella 1494, sempre di proprietà della fallita società, e con la particella 1777 di altrui proprietà, ad est con una strada sterrata, denominata via dei Monaci Vittorini (ex strada vicinale Santa Caterina), che si ricongiunge a nord-est con il viale Cagliari, a nord con la particella 1850, espropriata dal Comune di Elmas per realizzare parte della futura strada di collegamento tra il viale Cagliari e l'adiacente impianto sportivo "Tanca e Linarbus", e a sud con la fascia di rispetto della ferrovia.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un terreno per lo più pianeggiante, libero, privo di alcun tipo di edificazione, completamente non recintato e privo di separazione fisica con le aree adiacenti.

Attualmente il terreno risulta incolto e non curato, caratterizzato per lo più dalla presenza di erbacce e vegetazione spontanea, oltre che di alcune piante a piccolo fusto.

VINCOLI URBANISTICI SPECIFICI.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024 secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte del terreno ricade in zona "G1" – Attrezzature di Servizio, sottozona "G1.13", parte in zona "R6" – Fascia di rispetto stradale e ferroviario, e parte in zona "AR 4.7" - Area di rispetto a tutela condizionata dei Beni identitari in località Tanca 'e Linarbus. L'attività edilizia in tali zone è regolamentata dagli articoli 11, 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il terreno ricade anche in Zona di tutela D del Piano di Rischio Aeroportuale di Elmas e all'interno delle Aree percorse da Incendi (2005-2022) definite dalla Regione Sardegna.

L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

- IMMOBILE A4: Lotto edificabile censito al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 1494.

L'immobile in esame, censito al Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1494 con destinazione Ente urbano, della superficie catastale di m² 4.880,00, è costituito da un appezzamento di terreno di forma pentagonale, sito in località "Tanca 'e Linarbus", confinante a nord-ovest e a nord-est rispettivamente con le particelle 1776 e 1777 di altrui proprietà, ad est con un compendio industriale di altrui proprietà, originariamente utilizzato dal Centro Ortofrutticolo Sardo, a sud-est con la particella 1249 sempre di proprietà della fallita società, e a sud con la fascia di rispetto della ferrovia.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un terreno per lo più pianeggiante, libero, privo di alcun tipo di edificazione e quasi completamente non recintata. L'unica parte recintata si trova lungo il confine ad est con il compendio industriale, dove è presente una recinzione fatiscente, realizzata con paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale. Sulla restante parti del perimetro non esiste separazione fisica con le aree adiacenti.

Attualmente il terreno risulta incolto e non curato, caratterizzato per lo più dalla presenza di erbacce e vegetazione spontanea, oltre che di alcune piante a piccolo fusto.

VINCOLI URBANISTICI SPECIFICI.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024 secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, parte del terreno ricade in zona "G1" – Attrezzature di Servizio, sottozona "G1.13", parte in zona "R6" – Fascia di rispetto stradale e ferroviario, e parte in zona "AR 4.7" - Area di rispetto a tutela condizionata dei Beni identitari in località Tanca 'e Linarbus. L'attività edilizia in tali zone è regolamentata dagli articoli 11, 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il terreno ricade anche in Zona di tutela D del Piano di Rischio Aeroportuale di Elmas e all'interno del P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) in Zona Hi1, aree di pericolosità idraulica moderata.

L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

CAPACITÀ EDIFICATORIA PREVISTA

Sulla base delle interlocuzioni avute con l'ufficio tecnico del Comune di Elmas, si ritiene che l'eventuale nuovo Piano Attuativo di Lottizzazione, che i futuri proprietari dei terreni in oggetto potranno presentare solo congiuntamente ai proprietari degli altri terreni presenti nella sottozona G1.13, possa mantenere le medesime capacità edificatorie previste nel precedente Piano di Lottizzazione oramai decaduto.

Diversamente dal suddetto Piano di Lottizzazione però si evidenzia l'impossibilità di costruire fabbricati a destinazione residenziale, la cui quota risulta oramai già realizzata all'interno del precedente Piano, nonché di edificare all'interno del Lotto n° 6 (corrispondente alla Particella 1243) poiché lo stesso ricade attualmente quasi integralmente in Zona Hi3, aree di pericolosità idraulica elevata, all'interno del P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna), in cui sono consentiti esclusivamente interventi su edifici esistenti e la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio – urbanistico e non qualificabili come volumi edilizi, così come previsto dall'art. 28, comma 3 e 4 delle Norme di attuazione del P.A.I., approvate con deliberazione n. 15 del 22 novembre 2022, e dalle

Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, riportate nell'Allegato E alla presente relazione.

Si riportano di seguito le volumetrie realizzabili all'interno dei terreni in esame, utilizzando gli indici fondiari presenti nella variante al Piano di Lottizzazione approvata e tenendo conto delle limitazioni sopra riportate:

IMMOBILE	Lotto n°	Sup. lorda (m ²)	Indice fondiario	Volume (m ³)	H max (m)
A1 - Foglio 7 particella 1243	6	3.406,00	-----	-----	-----
A2 - Foglio 7 particella 1248	7	10.543,00	2,00	21.086,00	10,50
A3 - Foglio 7 particella 1249	8	8.100,00	2,00	16.200,00	10,50
A4 - Foglio 7 particella 1494	2	4.880,00	1,46	7.125,00	10,00
TOTALE SUPERFICI		26.929,00		44.411,00	

Si precisa che le suddette volumetrie sono state riportate a puro titolo esemplificativo e che le stesse potranno variare in funzione dello specifico Piano di Lottizzazione.

Si evidenzia inoltre che la superficie della Particella 1248 risulta inferiore a quella che la stessa aveva nel Piano di Lottizzazione convenzionato e nella variante approvata, poiché in data 17.02.2023 con nota del prot. n. 2064, l'Amministrazione Comunale di Elmas ha apposto il vincolo preordinato di esproprio con conseguente dichiarazione di pubblica utilità di cui al D.P.R. 327/2001 per "Interventi di realizzazione della strada di collegamento della via Cagliari all'impianto sportivo "Tanca e Linarbus", che interesseranno il terreno distinto in Catasto al Foglio 7 Particella 1248. Il conseguente frazionamento catastale del 31.08.2023 ha ridotto la superficie della Particella 1248 da 12.095 mq agli attuali 10.543 mq.

7 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale



 criterio il valore di mercato di un immobile viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili similari a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, etc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, l'accessibilità e la distanza dalla strada, le condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;

b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge;

c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.

Tenuto conto della destinazione d'uso e urbanistica dei terreni in esame, dell'ormai decaduto specifico piano attuativo, come meglio descritto nei paragrafi precedenti, si ritiene necessario utilizzare, per la presente stima, il metro quadro di superficie territoriale.

Sulla base delle indagini eseguite si è riscontrato che sul mercato immobiliare attuale risultano presenti solo due fondi edificabili con caratteristiche similari e limitrofi a quelli in esame, con valutazioni pari a €/m² 30,00 e €/m² 34,00.

Sono stati considerati inoltre i valori di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. pubblicati dal Comune di Elmas nell'anno 2011. Alle aree in zona "G9" viene attribuito un valore generale di riferimento pari a 46,48 €/m², qualora tali aree risultino semplicemente perimetrare con lo strumento urbanistico generale, viene attribuito loro un valore pari a 32,54 €/m².

A titolo cautelativo si ritiene congruo utilizzare quest'ultimo valore come parametro di riferimento, da aggiornare su base ISTAT da dicembre 2011 a settembre 2024: 32,54 €/m² x 1,236 = 40,22 €/m².

Pertanto, facendo la media tra i valori unitari reperiti, si stima che il valore unitario di mercato dei terreni edificabili in esame risulti pari a 34,74 €/m².

Tale valore andrà ulteriormente adeguato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima e della loro commerciabilità, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della tipologia, della importante crescita che verosimilmente subirà il mercato immobiliare locale in seguito alla imminente apertura di un nuovo mega centro commerciale nelle immediate vicinanze dei terreni oggetto di valutazione, con conseguente aumento del loro valore commerciale, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,10;

- Coefficiente di edificabilità: tenuto conto della tipologia di ciascun terreno, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

a) Terreni distinti alle particelle 1248-1249-1494 (Immobili A2-A3-A4): tenuto conto della possibilità di realizzare importanti volumetrie per edifici destinati ad attività di tipo artigianale/commerciale/industriale, si attribuisce un coefficiente di edificabilità pari a 1,00;

b) Terreno distinto alla particella 1243 (Immobile A1): tenuto conto della sua sostanziale inedificabilità, poiché ricadente all'interno della zona Hi3 del P.A.I., e della possibilità di ripartire la potenzialità edificatoria all'interno del comparto o di essere accorpato ai lotti confinanti non interessati da pericolosità idraulica per sfruttarne gli indici, oltre che di essere utilizzato per eventuali aree in

cessione a favore del Comune in un futuro piano di lottizzazione da convenzionare, si attribuisce un coefficiente di edificabilità pari a 0,65.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti e i valori medi di mercato stimati per immobili comparabili a quelli in oggetto, si ottengono i seguenti valori medi di mercato unitari:

- Terreni distinti alle particelle 1248-1249-1494 (Immobili A2-A3-A4):

$\text{€}/\text{m}^2 34,74 \times 1,10 \times 1,00 = \text{€}/\text{m}^2 38,21$, arrotondato a **€/ m^2 38,00**;

- Terreno distinto alla particella 1243 (Immobile A1):

$\text{€}/\text{m}^2 34,74 \times 1,10 \times 0,65 = \text{€}/\text{m}^2 24,84$, arrotondato a **€/ m^2 25,00**;

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di mercato dei terreni in esame, siti nel Comune di Elmas, sia pari a:

IMMOBILE A1: censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 1243:

$3.406,00 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 85.150,00$ arrotondato a **€ 85.000,00**.

IMMOBILE A2: censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 1248:

$10.543,00 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 400.634,00$ arrotondato a **€ 401.000,00**.

IMMOBILE A3: censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 1249:

$8.100,00 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 307.800,00$ arrotondato a **€ 308.000,00**.

IMMOBILE A4: censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella 1494:

$4.880,00 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 185.440,00$ arrotondato a **€ 185.000,00**.

Poiché gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della fallita società per una quota pari ad 1/1, il valore di mercato dei terreni precedentemente determinati corrisponde alla quota in capo alla Procedura.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate, si ritiene pertanto

che le proprietà immobiliari facenti parte della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della soc. coop. [REDACTED] con sede in Cagliari - D.M. del 31

maggio 2024, n. 69/2024, nello stato attuale, possano stimarsi complessivamente pari a **€ 979.000,00 (euro novecentosettantanovemila)**.

8. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica relativa ai soli immobili in capo alla Proceduta siti in Comune di Elmas, con la documentazione allegata.

Cagliari, 3 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu