

---

---

**Relazione di consulenza tecnica relativa al  
CONCORDATO PREVENTIVO n. 01/2011  
Impresa Costruzioni Virgilio Vargiu S.a.S.**

Giudice Delegato: **Dott. Ignazio Tamponi**

Consulenti tecnici d'ufficio:

**Ing. Paolo Lilliu - Ing. Alessandra Boi**

La presente relazione prevede:

<b>1. Premesse</b>	<b>2</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>4</b>
<b>3. Situazione urbanistica del Comune di Elmas</b>	<b>6</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	<b>9</b>
<b>5. Terreni esterni alla lottizzazione</b>	<b>17</b>
<b>5.1 Descrizione e situazione urbanistica</b>	<b>18</b>
<b>5.2 Criteri di stima e valutazioni</b>	<b>25</b>
<b>6. Riepilogo sintetico del valore degli immobili in capo all'Impresa Virgilio Vargiu S.a.S.</b>	<b>26</b>
<b>7. Conclusioni</b>	<b>28</b>
<b>Elenco allegati</b>	

---

---

## 1. PREMESSE

I Tecnici Ing. Paolo Lilliu libero professionista con studio in Quartu S.Elena – Via G.B. Vico n. 88, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 2469 e Ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Via Ancona n. 16, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, entrambi iscritti all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Cagliari, sono stati nominati dal Signor Giudice Delegato Dott. Ignazio Tamponi e dai Commissari Giudiziali Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Roberto Dessy, Consulenti Tecnici d'Ufficio per il Concordato Preventivo n. 01/2011, il giorno 04.01.2012.

\*\*\*

Premesso che:

- *I sottoscritti sono stati nominati CTU con decreto in data 29.11.2010 nell'ambito del Concordato Preventivo n. 03/2010 per valutare il compendio immobiliare di pertinenza dell'Impresa Costruzioni Virgilio Vargiu S.a.S. e del proprio socio accomandatario Virgilio Vargiu;*
- *che dall'esame del fascicolo della precedente procedura (Concordato n.03/2010) è emersa la necessità di chiarimenti e informazioni anche in esito a fatti e accadimenti successivi al deposito degli elaborati peritali;*

i Commissari Giudiziali della procedura hanno formulato i seguenti quesiti:

- 1) Conferma che l'appartamento sito in Cagliari, via Guicciardini n. 9, distinto in catasto fabbricati al fg. A/13 part. 347 (ex 1391) sub. 18 sia di proprietà dell'Impresa Vargiu V. S.a.s.
- 2) Conferma che i posti auto e/o box siti in Cagliari, via Guicciardini n. 9, distinti in catasto fabbricati al fg. A/13 part. 347 (ex 1391) sub. 38, 58, 65, 76, 77, 96, 97, 103, 109, 116 siano di proprietà dell'Impresa Vargiu V. S.a.s.

- 
- 
- 3) Valutazione in merito ai possibili effetti che potrebbero determinarsi a seguito della avvenuta scadenza della Convenzione stipulata tra l'Impresa Vargiu V. S.a.s. e il Comune di Elmas, inerente l'utilizzazione edificatoria delle aree di pertinenza della società concordataria e delle possibilità di rinnovo della stessa alla luce del nuovo PPR e delle norme di cui alla L.R. n. 4 del 23.10.2009 e s.m.e.i. (piano casa).
  - 4) Verifica in merito all'eventuale definizione dell'iter di approvazione della variante del PUC del comune di Elmas in adeguamento al PPR, di cui alla delibera del C.C. n. 1 del 04.01.2011 e sussistenza di possibili ripercussioni in merito alle destinazioni, vincoli, e/o volumetrie inerenti i terreni di proprietà della società Vargiu S.a.s., inquadrati nel precedente PUC in zona G2 e, salvo errori, in zona G1 comparto 7 del nuovo PUC.
  - 5) Valutazione di massima sugli oneri necessari al rinnovo della scaduta Convenzione con il Comune di Elmas.
  - 6) Verifica in merito alla sussistenza di possibili e/o eventuali ripercussioni sulla edificabilità nei terreni Vargiu, alla luce del noto regolamento ENAC di cui all'emendamento n. 7 del 20.10.2011 che dovrebbe aver posto rilevanti vincoli sulle aree confinanti l'aeroporto M. Mameli di Elmas.
  - 7) Verifica in merito alle osservazioni formulate dalla società proponente attinenti: la non intestazione in capo a Virgilio Vargiu degli immobili siti in Cagliari, via Salvator Rosa n.25, distinti in catasto fabbricati al fg. A/12 particella 1823 (ex 608), sub. 38 e sub. 52, che sembrerebbero alienati rispettivamente ai sigg. Cogoni C. e Cingarotti L. (atto Ricci del 04.02.1980 rep. 694036) e ai sigg. Ferrucci F. e Manca I. (atto Ricci del 04.12.1980 rep. 694035).

---

---

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni hanno avuto inizio in data 10.01.2012 con l'accertamento presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas in merito ad eventuali vincoli imposti dalla verifica di coerenza dal parte del C.T.R.U. (Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica) o previsti dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011 del regolamento ENAC.

In quest'occasione, in data 10.01.2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas, il tecnico interpellato geom. Pietrina Porcu ha fornito informazioni generiche in merito al rinnovo della convenzione e, successivamente, ha inviato delle tabelle parametriche che, riferendosi alla determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, non erano di interesse per la lottizzazione in oggetto.

Per avere informazioni dettagliate sugli oneri da corrispondere per il rinnovo della Convenzione e sull'escussione della polizza fidejussoria, sono state inoltrate due richieste via mail che non hanno avuto però un riscontro formale.

Il giorno 12.01.2012 sono state effettuate le visure in catasto e in conservatoria presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 1**) riguardanti gli immobili di Via Guicciardini e Via Salvator Rosa citati nei quesiti 1, 2 e 7 del presente incarico.

In data 17.01.2012 è stato effettuato il sopralluogo presso lo stabile in Via Guicciardini alla presenza del sig. Giampiero Vargiu. In quest'occasione è stato verificato lo stato di occupazione di tutti gli immobili di detto fabbricato, coinvolti nel presente procedimento.

Il 23.01.2012 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Cagliari la richiesta di eventuali contratti di locazione riferiti agli immobili di Via Guicciardini.

In data 24.01.2012 presso il Comune di Elmas, ha avuto luogo un incontro

---

---

con la responsabile del settore amministrativo che, tuttavia, non ha saputo fornire le informazioni richieste. Lo stesso giorno è stata quindi inoltrata al responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Alessandro Cois una richiesta formale in merito alle informazioni necessarie per l'espletamento del presente incarico.

In data 09.02.2012, presso il Comune di Elmas, si è tenuto un incontro con l'arch. Alessandro Cois, per verificare l'attuale situazione urbanistica in esito alla verifica di coerenza del P.U.C. al P.P.R., sulla quale si sono pronunciati sia la Provincia, sia la Regione. In quest'occasione sono stati chiesti chiarimenti in merito all'escussione della polizza fidejussoria e in ogni caso, sugli eventuali oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere per il completamento delle opere.

Il tecnico riferisce che il calcolo degli oneri è stato affidato ad un professionista esterno con risultati a lungo termine. È stato acquisito, in quest'occasione, lo stralcio della Tavola 28 della variante al P.U.C. in adeguamento al P.P.R. (**allegato 2**) che contiene i vincoli imposti dalla R.A.S. La valutazione di incidenza ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 120/2003 è espressa dalla R.A.S. nella determinazione n. 17741/734 del 03.08.2011 (**allegato 2**).

La Provincia si è espressa in merito alla verifica di coerenza con le delibere n.126 del 16.09.2011 e n.128 del 21.09.2011 (**allegato 3**).

Il 20.02.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari sono stati acquisiti gli estratti di mappa relativi ai terreni di Elmas esterni alla lottizzazione (**allegato 4**).

In data 21.02.2012 è stata inoltrata all'Ufficio del Comune di Elmas la richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili esterni alla lottizzazione (**allegato 5**).

In merito ai terreni non urbanizzati che insistono in zona CASIC, è stato

---

---

interpellato l'Ufficio Tecnico del Consorzio che ha confermato la procedura per l'edificazione delle aree come riportata nelle Norme di Attuazione - 6<sup>a</sup> variante dell'area di sviluppo industriale di Cagliari (**allegato 6**).

A causa dell'incertezza nella proprietà degli immobili indicati nel quesito n.7, in data 09.03.2012 sono state acquisite, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, le planimetrie catastali degli immobili in Via Salvator Rosa (**allegato 9**).

\*\*\*

### **3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ELMAS**

Nella precedente relazione di consulenza tecnica depositata presso la cancelleria del Tribunale in data 16.02.2011, il Comune di Elmas era in attesa del parere riguardante la coerenza al P.P.R. del nuovo P.U.C. di adeguamento, adottato con delibera del C.C. n.1 del 04.01.2011.

Ad oggi, in riferimento alla coerenza, sono state emesse da parte della Provincia di Cagliari – sezione ecologia e dalla Regione (R.A.S.) le seguenti determinazioni:

- Regione Autonoma della Sardegna

Determinazione n.17741/1734 del 03.08.2011 – Oggetto: Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Elmas. Procedura di valutazione di incidenza ai sensi dell'art.6 del DPR120/03 (**allegato 2**).

- Provincia di Cagliari – Ecologia

Determinazione n. 126 del 16.09.2011 – Oggetto: Parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). della Variante al Piano Urbanistico del Comune di Elmas in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii.) (**allegato 3**).

Determinazione n. 128 del 21.09.2011 – Oggetto: Rettifica determinazione n.126 del 16.09.2011 “Parere motivato di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

---

---

della Variante al Piano Urbanistico del Comune di Elmas in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii.)” **(allegato 3)**.

La rettifica riguarda il punto 2 dell’art.4 della Determinazione n.126 ovvero:

*Al fine dell’attuazione di politiche volte alla tutela della salute e alla mitigazione delle criticità connesse all’inquinamento da rumore, nelle aree, interne ai piani di risanamento ovvero nelle zone di espansione, interessate da inquinamento acustico aeroportuale (zona B della zonizzazione acustica dell’intorno aeroportuale) non potranno essere realizzate nuove volumetrie residenziali, anche in ampliamento a quelle esistenti (esclusi volumi tecnici e volumi occorrenti per adeguamenti igienico sanitari) e, in particolare, nella predisposizione dei piani attuativi, dovranno essere ivi previsti esclusivamente usi compatibili (viabilità, parcheggi, verde, servizi connessi con la residenza).*

Dall’esame delle determinazioni emerge che la Regione introduce, all’interno della lottizzazione in oggetto, due zone di salvaguardia ambientale, entrambe identificate con H2, ovvero “*aree di pregio paesaggistico individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene*”. L’indice territoriale massimo è:  $It = 0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$  con possibilità di deroga per edifici pubblici ai sensi dell’art.16 della L. 765 del 1967, così come descritto nelle modalità di intervento riportate nelle Norme di Attuazione del PUC in adozione **(allegato 7)**.

La Provincia, come riportato nel punto 2 dell’art.4 della determinazione n.128 **(allegato 3)**, che rettifica in quel punto la n.126 **(allegato 3)**, esclude che possano essere realizzati volumi destinati alla residenza.

\*\*\*

In merito ai vincoli imposti dalle determinazioni emesse rispettivamente da

---

---

Provincia e Regione, l'arch. Cois, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, ha meglio precisato che:

- la cubatura che, secondo il PUC ancora vigente, era destinata alla residenza, viene recuperata per le altre destinazioni compatibili con la zona G17, indicata nella tavola 28 (**allegato 2**);

- che viene mantenuta sostanzialmente la stessa cubatura, malgrado la presenza della zona H, sulla quale ovviamente sussistono i vincoli già menzionati. Il PUC in adozione specifica comunque che il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico);

- secondo il regolamento ENAC con riferimento all'emendamento n. 7 del 20.10.2011, non sarebbe chiara la possibilità di realizzare il centro commerciale in quanto annoverato negli insediamenti ad elevato affollamento.

\*\*\*

Per tutte queste motivazioni, la situazione urbanistica al momento risulta la seguente:

Non è dato sapere quando il Consiglio Comunale possa procedere all'approvazione definitiva del PUC con riferimento alle prescrizioni della Provincia e della Regione. Solo dopo l'approvazione definitiva del PUC contenente le prescrizioni di Provincia e Regione, sarà possibile confermare quanto riferito in merito alla nuova destinazione urbanistica.

Il Comune di Elmas ha presentato un ricorso al T.A.R. contro il vincolo imposto dall'ENAC.

Pertanto, anche per il rinnovo della Convenzione, per il quale dovrebbe essere inevitabile una variante al progetto che tenga conto sia dei vincoli imposti dalla Regione sia di quelli imposti dalla Provincia, è necessario attendere l'approvazione

---

---

definitiva del PUC.

La possibilità di procedere con le opere previste potrebbe essere oggetto di accordo di programma tra Comune e Impresa. In questo caso, secondo l'arch. Cois, l'iter procedurale sarebbe agevolato dal fatto che sono già stati acquisiti tutti i pareri connessi con l'incidenza ambientale (V.A.S. ecc.). Tuttavia si ritiene che, secondo l'intervento proposto per un eventuale accordo, non si possa prescindere dal parere della Provincia e della Regione.

Si ritiene di poter escludere invece un accordo di programma con l'ENAC per la deroga riguardante gli insediamenti ad elevato affollamento, perché in contrasto con l'orientamento generale contro il quale lo stesso Comune di Elmas ha presentato il ricorso menzionato.

\*\*\*

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

**QUESITO N. 1:** *Conferma che l'appartamento sito in Cagliari, via Guicciardini n. 9, distinto in catasto fabbricati al fg. A/13 part. 347 (ex 1391) sub. 18 sia di proprietà dell'Impresa Vargiu V. S.a.s.*

Come già precisato nella precedente consulenza relativa al Concordato preventivo n. 03/2010 nel paragrafo 4, pag. 18, l'immobile oggetto del quesito, sebbene catastalmente sia ancora intestato all'Impresa Vargiu Virgilio S.a.s. in realtà è stato alienato con atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Dolia del 05.03.1991, rep. 18540 e trascritto a Cagliari il 14.03.1991 R.G. 6472, R.P. 4888 ai sigg. Zedda Salvatore e Mura Daniela. Si allegano sia la visura catastale sia quella effettuata in conservatoria (**allegato 1**), che riportano ditte differenti. È verosimile che l'atto di cui si allega lo sviluppo della nota di trascrizione, non sia stato mai volturato ovvero la voltura, sebbene presentata, non sia stata mai acquisita agli atti

---

---

del catasto.

\*\*\*

**QUESITO N. 2:** *Conferma che i posti auto e/o box siti in Cagliari, via Guicciardini n. 9, distinti in Catasto fabbricati al fg. A/13 part. 347 (ex 1391) sub. 38, 58, 65, 76, 77, 96, 97, 103, 109, 116 siano di proprietà dell'Impresa Vargiu V. S.a.s.*

Come già precisato nella precedente consulenza relativa al Concordato preventivo n. 03/2010 paragrafo 4, pag. 18, gli immobili identificati con i subalterni 38, 65, 116, 76, 77, 103 e ancora intestati in catasto all'Impresa Vargiu Virgilio, in realtà sono stati alienati. In particolare i subalterni 38, 65, e 116 con stesso atto a rogito Notaio Enrico Dolia di cui al precedente quesito; i subalterni 76 e 77 con atto a rogito Notaio Enrico Dolia del 05.03.1991, rep. 18541, trascritto a Cagliari il 14.03.1991 R.G. 6476, R.P. 4891 a favore di Sabiu Daniele; il sub. 103 con atto a rogito Notaio Alberto Floris del 23.07.1999, trascritto a Cagliari il 09.08.1999 R.G. 23501, R.P. 15683, a favore di Floris Mario. Si allegano le visure catastali aggiornate e le visure in Conservatoria effettuate per la precedente consulenza **(allegato 1)**.

Per quanto riguarda invece i subalterni 58, 96, 97, e 109, dalle visure effettuate in Catasto e in Conservatoria **(allegato 1)**, detti immobili risultano ancora i capo all'impresa Virgilio Vargiu S.a.s.

\*\*\*

**QUESITO N. 3:** *Valutazione in merito ai possibili effetti che potrebbero determinarsi a seguito della avvenuta scadenza della Convenzione stipulata tra l'Impresa Vargiu V. S.a.s. e il Comune di Elmas, inerente l'utilizzazione edificatoria delle aree di pertinenza della società concordataria e delle possibilità*

---

---

*di rinnovo della stessa alla luce del nuovo PPR e delle norme di cui alla L.R. n. 4 del 23.10.2009 e s.m.e.i. (piano casa).*

Come già precisato nella precedente consulenza relativa al Concordato preventivo n. 03/2010 paragrafo 6.2.3, pag. 102, l'Ufficio Tecnico confermava che i volumi previsti dalla 3<sup>a</sup> variante del piano di lottizzazione vigente fossero fatti salvi in base all'art. 13 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 (piano casa).

Detta legge è stata modificata dalla *Legge Regionale 8 novembre 2011, n. 21 - Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla Legge Regionale n. 28 del 1998 e alla Legge Regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico.*

L'Ufficio Tecnico conferma che, a prescindere dagli esiti della verifica di coerenza, anche sulla base di quest'ultima modifica al piano casa, i volumi previsti dalla 3<sup>a</sup> variante del piano di lottizzazione ad oggi vigente debbano intendersi fatti salvi, sempre nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai piani paesaggistici regionali.

Pertanto, non sussisterebbero motivi ostativi al rinnovo della Convenzione, previo pagamento degli oneri e adempimenti ordinari.

Tuttavia, in data 24.01.2012, Il Consiglio dei Ministri ha impugnato davanti alla Corte Costituzionale la legge della Regione Sardegna che modifica il Piano Casa del 2009.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Elmas informa che al momento è intento dello stesso Comune escutere la polizza fideiussoria (stipulata dall'impresa Vargiu). In tal caso, ovvero nel caso il Comune escutesse la polizza, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrebbe ad opera del Comune, a meno di eventuali adeguamenti dei costi in esubero rispetto

---

---

all'importo della polizza.

Nella risposta al quesito sul calcolo degli oneri di urbanizzazione, si valutano comunque gli oneri nell'ipotesi in cui non si verifichi l'escussione.

\*\*\*

**QUESITO N. 4:** *Verifica in merito all'eventuale definizione dell'iter di approvazione della variante del PUC del Comune di Elmas in adeguamento al PPR, di cui alla delibera del C.C. n. 1 del 04.01.2011 e sussistenza di possibili ripercussioni in merito alle destinazioni, vincoli, e/o volumetrie inerenti i terreni proprietà società Vargiu S.a.s., inquadrati nel precedente PUC in zona G2 e, salvo errori, in zona G1 comparto 7 del nuovo PUC.*

Il C.T.R.U., in esito alla verifica di coerenza del P.U.C. al P.P.R., ha formulato varie disposizioni, tra cui il rispetto delle prescrizioni ENAC. Dette prescrizioni, che verranno discusse in Consiglio Comunale in data da definirsi, non sono totalmente condivise dal Comune. Quest'ultimo ritiene che le prescrizioni ENAC, in particolare, non possano costituire vincolo; il vincolo dovrebbe derivare infatti dal solo piano di rischio che non è ancora stato redatto dallo stesso Comune.

\*\*\*

**QUESITO N. 5:** *Valutazione di massima sugli oneri necessari al rinnovo della scaduta Convenzione con il Comune di Elmas.*

Come detto, in merito agli oneri necessari per il rinnovo del Convenzione, anche alla luce dell'intento del Comune di Elmas di escutere la polizza fidejussoria, è stata inoltrata al responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Alessandro Cois, una richiesta ufficiale di chiarimenti. Dal colloquio intercorso con l'arch. Cois in data 09.02.2012 è emerso che il nuovo conteggio degli oneri è stato appaltato ad un tecnico esterno ma che il conteggio non sarà immediato.

---

---

Ciò premesso, si riporta un'indicazione di massima rappresentata dall'attualizzazione del valore delle opere di urbanizzazione previste, diminuito del valore di quelle già realizzate (nell'ipotesi che siano collaudabili), così come calcolate nella precedente consulenza.

*Valore delle opere di urbanizzazione attualmente eseguite*

Come accertato in sede di sopralluogo, risultano eseguite le opere relative ai muri di sostegno, alla rete idrica e fognaria e alle opere civili relative all'impianto di sollevamento funzionali allo scarico fognario e a parte del tracciato stradale. Dette opere, descritte nella precedente consulenza sono state quantificate in € 406.892,16.

- Differenza tra le opere di urbanizzazione previste e quelle eseguite:

$$€ 1.198.533,09 - € 406.892,16 = € 791.640,93$$

Per l'attualizzazione sono stati impiegati i coefficienti di trasformazione dei valori dell'euro in base agli indici dei costi di costruzione di edifici residenziali su elaborazione di dati ISTAT

Data della convenzione: 05.03.99 → indice corrispondente a marzo 1999: 103,8

Ultima serie di indici disponibili - dicembre 2011 → indice corrispondente a dicembre 2011: 118,1

L'anno 1999 ha base 1995

L'anno 2011 ha base 2005

Il coefficiente di raccordo da base 1995 a base 2005 è 1,2773

Per cui risulta:  $(118,1/103,8 \times 1,2773) - 1 \times 100 = 45,33$

L'aumento percentuale calcolato da marzo 1999 a dicembre 2011 è pari al 45,33 %

Il costo delle opere di urbanizzazione aumentato del 45,33% risulterebbe quindi pari a: € 1.150.491,76.

Poiché comunque il calcolo effettuato costituisce un'ipotesi, ai fini della stima della lottizzazione, si conferma per le opere di urbanizzazione da realizzare il valore già

---

---

considerato nella precedente consulenza.

\*\*\*

**QUESITO N. 6:** *Verifica in merito alla sussistenza di possibili e/o eventuali ripercussioni sulla edificabilità nei terreni Vargiu, alla luce del noto regolamento ENAC di cui all'emendamento n. 7 del 20.10.2011 che dovrebbe aver posto rilevanti vincoli sulle aree confinanti l'aeroporto M. Mameli di Elmas.*

Per la risposta al quesito si rimanda al n.4.

\*\*\*

**QUESITO N. 7:** *Verifica in merito alle osservazioni formulate dalla società proponente attinenti: la non intestazione in capo a Virgilio Vargiu degli immobili siti in Cagliari, via Salvator Rosa. 25, distinti in catasto fabbricati al fg. A/12 particella 1823 (ex 608), sub. 38 e sub. 52, che sembrerebbero alienati rispettivamente ai sigg. Cogoni Giovanni e Cengiarotti Letizia. (atto Ricci del 04.02.1980 rep. 694036) e ai sigg. Ferrucci Felice e Manca Iride (atto Ricci del 04.12.1980 rep. 694035).*

Detti immobili, attualmente, risultano intestati in catasto alla ditta Vargiu Virgilio.

I sigg. Cogoni Giovanni e Cengiarotti Letizia e i sigg. Ferrucci Felice e Manca Iride, effettivamente acquistarono immobili in via Salvator Rosa n. 25 con i seguenti atti:

- a) Atto di Compravendita del 04.12.1980 a rogito Notaio Paolo Ricci (coadiutore di Fernanda Locci) rep. 694036/13471 trascritto a Cagliari il 22.12.1980 R.G. 24125, R.P. 19946.

Con tale atto Cogoni Giovanni e Cengiarotti Letizia acquistavano l'appartamento al piano 8° e parte di sottotetto sovrastante, una cantina, un

---

---

posto auto nello spazio pilotis. **Nell'atto non venivano indicati gli identificativi catastali delle unità immobiliari ma solamente quelli del terreno su cui insiste l'intero fabbricato.**

A seguito di verifica presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, sezione catasto, risultano di proprietà dei suddetti i seguenti immobili: In Comune di Cagliari, via Salvator Rosa n. 25,

foglio A/12 particella 1823 (ex 607) sub. 35, cat. A/2, vani 8.5 piano S1-7-8;

foglio 12, particella 1823 (ex 607) sub. 1, cat C/6 m<sup>2</sup> 17 - P.T. Dalle planimetrie catastali (**allegato 9**) risulta che il subalterno 35 comprende l'appartamento al 7° piano, il sottotetto al piano 8° e la cantina nel seminterrato. Il subalterno 1 (C/6) coincide col posto auto acquistato.

Si precisa che nelle visure storiche catastali l'atto di provenienza degli immobili è esattamente quello citato.

Anche per il subalterno 38, ancora intestato in catasto a Virgilio Vargiu, non c'è certezza, perché nell'atto suddetto a favore dei signori Cogoni Cengiarotti, gli immobili acquistati trovano corrispondenza con i dati reperiti in catasto e la descrizione degli immobili in atto non è attinente col sub 38.

\*\*\*

- b)** Atto di Compravendita del 04.12.1980 a rogito Notaio Paolo Ricci (coadiutore di Fernanda Locci) rep. 694035/13470 trascritto a Cagliari il 07.04.1981 R.G. 7692, R.P. 6354 (in rettifica all'atto 19945 del 22.12.1980).

Con tale atto Ferrucci Felice e Manca Iride acquistavano l'appartamento al secondo piano alto, terzo fuori terra, una cantina, un posto

---

---

auto scoperto e uno coperto. **Nell'atto non venivano indicati gli identificativi catastali delle unità immobiliari ma solamente quelli del terreno su cui insiste l'intero fabbricato.**

A seguito di verifica presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, sezione catasto, risultano di proprietà dei suddetti i seguenti immobili: In comune di Cagliari, via Salvator Rosa n. 25,

foglio A/12 particella 1823 (ex 607) sub. 2, cat. C/6, m<sup>2</sup> 16, piano terra;

foglio A/12, particella 1823 (ex 607) sub. 18, cat. A/2, vani 7.5 piano 1S.

Il subalterno 52 del mappale 1823 (ex 617) risulta in catasto intestato a Virgilio Vargiu.

Si precisa che nelle visure storiche catastali l'atto di provenienza degli immobili è esattamente quello citato.

Si osserva che alla descrizione riportata nell'atto in cui, si ribadisce, mancano gli estremi catastali delle unità immobiliari, non corrisponde quella della visura catastale (**allegato 1**). Secondo la visura infatti, l'appartamento sarebbe ubicato nel piano seminterrato, mentre secondo l'atto d'acquisto, l'appartamento è ubicato al terzo piano. Dalla planimetria catastale (**allegato 9**) risulta che la cantina è stata accatastata come pertinenza dell'appartamento con unico subalterno (sub 18). Un posto auto dovrebbe corrispondere al sub 2. Il sub 52, indicato nel quesito, dovrebbe identificare il secondo posto auto alienato con l'atto suddetto, tuttavia quest'ultimo non risulta volturato oppure volturato ma non inserito agli atti.

Quindi sul subalterno 52 non c'è certezza sulla proprietà.

\*\*\*

Come richiesto, inoltre, dai Commissari Giudiziali, è stato verificato lo stato di occupazione degli immobili di via Guicciardini. Per quanto accertato in loco e

---

---

dichiarato dal sig. Giampiero Vargiu, risulta quanto segue:

- L'appartamento ubicato ai piani 5 – 6 (attico) del foglio A13 mappale 347 - sub 11 è occupato dal sig. Giampiero Vargiu, senza titolo.
- Tutti i posti auto e i box chiusi, ubicati ai piani seminterrato 1 e seminterrato 2, sono liberi.

\*\*\*

## **5. TERRENI ESTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE**

Oltre agli immobili, stimati nella precedente consulenza depositata in data 16.02.2011 presso il Tribunale di Cagliari, così come elencati nella perizia dell'ing. Raffaele Lorrai, comprendente le unità immobiliari ubicate rispettivamente in Via Guicciardini (Comune di Cagliari) e in località Burronargius (Comune di Elmas) limitatamente ai terreni ricadenti nella convenzione del 05.03.1999 di cui si è detto, risultano in capo al concordato i seguenti immobili:

### ***Comune di Elmas***

I sotto elencati terreni risultano catastalmente ancora intestati a Vargiu Virgilio, ma in realtà sono di proprietà della società “Impresa Costruzioni Virgilio Vargiu S.A.S.” in quanto pervenuti alla stessa con atto di Conferimento in Società del 08.09.1992, rogito Notaio De Magistris rep. 26286 e trascritto il 22.09.1992 ai nn. 21166/14863.

<b>Comune</b>	<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Qualità catast.</b>	<b>P.U.C. vigente</b>	<b>P.U.C. in adozione</b>
<b>Elmas</b>	<b>11</b>	141	7 015	Vigneto	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	431	4 705	Seminativo	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	432	4 215	«	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>12</b>	367	3 375	Vigneto	<b>E</b>	<b>E3c</b>
«	<b>12</b>	188	9 800	Seminativo	<b>E</b>	<b>E3c</b>
«	<b>12</b>	190	5 550	«	<b>E</b>	<b>E3c</b>
«	<b>12</b>	191	4 090	«	<b>H5</b>	<b>H2</b>
«	<b>12</b>	192	1 390	Pascolo	<b>H5</b>	<b>H2</b>

«	<b>15</b>	14	3 310	Seminativo	<b>E</b>	<b>H2</b>
«	<b>15</b>	32	<u>3 310</u>	Vigneto	<b>E</b>	<b>H2</b>
			<b>46 760</b>			

Comune	Fg.	Mapp.	Sup. mq	P.U.C. vig.	P.U.C. adott.
<b>Elmas</b>	<b>11</b>	223/parte	2 764,89	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	224/parte	2 277,04	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	226/parte	1 038	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	228/parte	870	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	229/parte	1 521	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	230/parte	577	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	231/parte	931	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	232/parte	368	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	233/parte	970	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	234/parte	819	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>11</b>	456/parte	249	<b>D3</b>	<b>D1</b>
	<b>11</b>	429	1 435	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>14</b>	603/parte	1 911	<b>D3</b>	<b>D1</b>
«	<b>14</b>	611/parte	247	<b>D3</b>	<b>D1</b>
	<b>14</b>	613	65	<b>D3</b>	<b>D1</b>
	<b>14</b>	565-614	361	<b>D3</b>	<b>D1</b>
			<b>16 403,93</b>		

Risulta in capo alla ditta Virgilio Vargiu anche il terreno in Comune di Elmas, censito al foglio 11 mappale 236, superficie 1.105 m<sup>2</sup>.

Poiché dalla verifica dell'ubicazione è emerso che l'immobile ricade all'interno dell'area aeroportuale, è stato esaminato l'atto di provenienza così come riportato nella visura storica (**allegato 1**). La visura infatti riporta gli estremi dell'atto di compravendita a rogito dott. Carlo Mario De Magistris del 24.09.1990 – rep. 5945 – racc. 862 (**allegato 8**). Dalla lettura attenta dell'intero atto si è accertato che l'immobile non compare; la presenza in visura potrebbe quindi essere derivata da un errore nella voltura.

### 5.1 Descrizione e situazione urbanistica

Come riportato nella precedente tabella, i terreni risultano in parte in zona E agricola, in parte in zona H di salvaguardia ambientale e in parte in zona D con

---

---

destinazione industriale.

### ***Terreni in zona E agricola***

I terreni che ricadono in zona E agricola (**foto da 3 a 5 – allegato 10**), con l'adozione del nuovo PUC apparterranno alla sottozona E2c. Sussiste una discordanza tra la simbologia riportata nella cartografia del PUC in adozione e precisamente nella Tavola 28, rispetto alla legenda inserita nello stesso elaborato (**allegato 2**) e anche rispetto alle relative norme di attuazione - Tavola 33 (**allegato 7**). Secondo la rappresentazione grafica infatti i terreni in oggetto ricadrebbero nella zona E3c. La zona E3c in realtà non esiste infatti non è riportata né nella legenda della stessa tavola né nelle norme di attuazione. La campitura della zona E3c corrisponde nella legenda alla zona E2c che trova riscontro anche nelle norme di attuazione. Le zone E2c sono aree di primaria importanza per l'uso agricolo – produttivo anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

La zona E corrisponde alla parte del territorio destinata ad usi agricoli, al settore agropastorale, alla pesca, silvicoltura e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché all'agriturismo. In queste zone si deve preservare e valorizzare la destinazione agricola dei fondi; arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione solo a stretto servizio dell'azienda agraria; riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente; limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi; recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale; conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici al fine di conservare e ripristinare l'equilibrio fra insediamento e territorio; prevedere la tutela del suolo soprattutto se con problemi di natura idrogeologica o pedologica; orientare ad un corretto uso delle risorse

---

---

ambientali e produttive.

#### *Utilizzazioni ammesse*

Le zone E sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conduzione del fondo, quali gli edifici funzionali (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo), nonché le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in base ai criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e regionali. In tutte le zone agricole sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale. In tutte le zone agricole sono ammessi interventi di viabilità rurale e opere finalizzate alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico.

#### *Modalità d'intervento*

Sono consentiti con concessione diretta, gli interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola autorizzazione; la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

E' consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti. Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzate previa semplice comunicazione al Comune. I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti nei lotti.

L'indice fondiario massimo, come riportato nelle norme di attuazione del PUC in adozione (**allegato 7**), per la zona E2c è pari a  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

---

---

I terreni agricoli in oggetto sono accessibili dalla S.S. 130 da cui distano in linea d'aria da 600 m (il mappale 190) ad un 1,5 km (il mappale 367). Sono raggiungibili dallo svincolo per l'aeroporto di Elmas, alla rotonda per l'inversione di marcia (direzione Cagliari), svoltando in Via Bacco e procedendo per via Sernagiotto e, oltre la ferrovia, per via Girolamo Emiliani.

I terreni, parzialmente recintati e incolti con giacitura suborizzontale, identificati al foglio 12 con i mappali 188 e 190, sono compresi tra due lotti di cui uno edificato. Sono attigui e confinano con la strada d'accesso e rispettivamente con i mappali 395 (edificato), 808, 191 (non edificato – proprietà Vargiu S.a.s.) e 187. Proseguendo si accede al terreno identificato al foglio 12 mappale 367, parzialmente recintato, confinante con la strada d'accesso, col mappale 250, con l'area demaniale prospiciente lo stagno di S.Gilla e col mappale 366.

### ***Terreni in zona H***

I terreni in zona H, limitrofi a quelli descritti ubicati in zona agricola, sono prossimi allo stagno di S.Gilla da cui distano meno di 200 m (**foto da 1 a 5 - allegato 10**).

Quelli censiti al foglio 15 con i mappali 32 e 14, tra loro adiacenti, hanno accesso da una strada privata sterrata interdetta all'accesso carrabile che costituisce il prolungamento della via Emiliani. Confinano rispettivamente con i mappali 16 e 51 (zona militare).

I terreni censiti al foglio 12 con i mappali 191 e 192 costituiscono la fascia compresa tra i terreni agricoli descritti (mappali 188 e 190) e l'area demaniale prospiciente lo stagno. Sono interclusi e incolti.

Il PUC in adozione così come modificato con determinazione n.17741/734 del 03.08.2011 (**allegato 2**), impone il vincolo ambientale e, precisamente la zona H2, ad una fascia di terreno che ricade in parte all'interno della lottizzazione, come

---

---

spiegato nei paragrafi precedenti, e in parte nei terreni CASIC.

La zona H comprende parti del territorio che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività ecc.

I terreni in oggetto, in particolare, ricadono nella sottozona H2 (ex zona umida). Si tratta di aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Intorno allo stagno e su aree vulnerabili viene definita un'area di rispetto a protezione dello specchio acqueo ed a salvaguardia dell'ecosistema naturalistico.

In tali zone non è consentito alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli indicati nelle norme di attuazione (**allegato 7**). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

#### *Modalità d'intervento*

E' prescritto l'indice territoriale massimo di  $0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

#### *Terreni in zona D industriale*

La zona D industriale comprende le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali, commerciali ed artigianali, nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate. Sono ammissibili interventi destinati alla

---

---

ricezione, alla ristorazione e alla somministrazione di bevande e alimenti in misura complessiva, riferibile al singolo comparto, per lotti fondiari complessivamente non superiori al 15% della superficie territoriale (nel caso di comparto privo di pianificazione attuativa) o fondiaria (nel caso di comparto dotato di pianificazione attuativa) di riferimento. Vi sono ammessi, - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse le abitazioni dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono risiedere nell'ambito dell'azienda. Il locale destinato alla residenza non può avere una superficie utile superiore a 65 m<sup>2</sup>.

Le attività industriali, artigianali e commerciali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale. Le attività industriali, artigianali e commerciali che - all'approvazione del P.U.C. - risultino disperse nell'abitato o in zona rurale, sono di massima confermate, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo. Previa rimozione di tali cause, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, in seguito a stipula di specifica convenzione, interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro, di ristrutturazione, negli edifici legittimamente realizzati in data antecedente all'approvazione del P.U.C. L'indice di superficie coperta per tutte le zone D non deve essere superiore al 40%;

---

---

In tutte le sottozone, ai sensi dell'art. 39 del NTA del PPR, è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle aree definite dall'art. 38 delle NTA del PPR. Qualora le suddette aree siano ricomprese all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, e non specificamente qualificati come aree di salvaguardia, le stesse devono obbligatoriamente essere cedute all'amministrazione quali standard urbanistici e destinati ad aree verdi (sottozona S3).

\*\*\*

Tutti i terreni in oggetto che sono esterni alla lottizzazione e ricadono in zona industriale D – sottozona D1 (ex zona D3), censiti rispettivamente ai fogli 11 e 14, sono attigui alla lottizzazione e facilmente raggiungibili dalla rotonda d'accesso all'aerostazione, svoltando a destra in direzione Cagliari per circa 500 m. I terreni non sono recintati e sono incolti (**foto 6 e 7 – allegato 10**). Tutti i terreni al foglio 11 (esclusi i mappali 141 e 429) sono attraversati dal vincolo ambientale H2 che corrisponde ad un canneto sviluppatosi in un corso d'acqua. Come detto, il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico) per cui non compromette il valore dei terreni.

Secondo le norme di attuazione del PUC in fase di adozione (**allegato 7**), le aree in oggetto comprese nei fogli 11 e 14 ricadono nella sottozona D1 (ex zona D3). Tale sottozona ricomprende le attività industriali, artigianali e commerciali all'interno del Piano C.A.C.I.P. "Agglomerato di Elmas" (ex CASIC). Per essa valgono le norme del vigente Piano Regolatore Territoriale predisposto dallo stesso C.A.C.I.P., che si intendono integralmente recepite dal PUC.

---

---

Queste aree sono individuate dalle norme tecniche di attuazione dalla sesta variante al Piano Regolatore Territoriale dell'area di sviluppo industriale di Cagliari (**allegato 6**) come destinate ad "attività industriali"; i terreni in oggetto sono privati, non sono urbanizzati pur rientrando nell'agglomerato industriale e sono quindi disciplinati dall'art.12 bis (2, 3, 4 e 5) di dette norme di attuazione. L'edificazione può avvenire previa redazione del Piano di Utilizzazione. In tal caso, sono a carico dei proprietari le opere di urbanizzazione primaria. È prevista inoltre la cessione al Consorzio del 30% dell'area oltre a quella in cui sono ubicate le opere di urbanizzazione primaria.

## **5.2 Criteri di stima e valutazioni**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, si ritiene 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 di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m<sup>2</sup>).

Per tutti i terreni si è tenuto conto delle caratteristiche generali quali ubicazione ovvero vicinanza ai centri urbani e alle principali reti di collegamento viarie, della facilità di accesso ecc.

### *Terreni in zona agricola*

Per quanto riguarda i terreni che ricadono in zona E2c agricola, si tratta di appezzamenti di facile accesso e molto vicini a Cagliari. Per questi terreni, le agenzie operanti nel settore hanno suggerito un valore compreso tra 7,00 e 9,00 €/m<sup>2</sup>. Si ritiene attendibile un valore pari a 8,00 €/m<sup>2</sup>.

### *Terreni in zona di salvaguardia ambientale*

Per i terreni che si trovano interamente in zona H2 si è ritenuto attendibile un valore

---

---

pari a 2,00 €/m<sup>2</sup>, poco superiore al valore di esproprio.

#### *Terreni in zona industriale*

Per i terreni che sono in zona CASIC, privati e non urbanizzati, sono stati interpellati sia il Comune, sia il CASIC. L'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas ha indicato come valore di riferimento per il calcolo dell'I.C.I., per aree semplicemente perimetrate con lo strumento urbanistico generale, l'importo di 28,02 €/m<sup>2</sup>. Il CASIC ha indicato, come attuale prezzo di vendita dei terreni della zona industriale di Elmas, per terreni urbanizzati al netto delle cessioni, il valore di 47,00 €/m<sup>2</sup>. Da questo valore è stato dedotto un importo indicativo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione ancora da sostenere e decurtato il valore relativo alle cessioni pari al 30% dell'area. Per quanto detto, per i terreni ubicati in zona D1 (ex D3) si ritiene attendibile il valore unitario di €/m<sup>2</sup> 24,00.

I valori di tutti i terreni sono riportati nella tabella riassuntiva contenuta nel paragrafo successivo.

### **6. RIEPILOGO E STIMA DI TUTTI GLI IMMOBILI IN CAPO AL CONCORDATO**

La tabella appresso riportata comprende tutti gli immobili in Cagliari - Via Guicciardini n. 9, tutti i terreni in Comune di Elmas esterni alla lottizzazione descritti nel paragrafo precedente e i terreni in Comune di Elmas compresi nella lottizzazione. Per questi ultimi, esaminati gli esiti delle verifiche di coerenza e i vincoli subentrati nelle aree limitrofe all'aerostazione, per quanto già precisato nei paragrafi precedenti, allo stato attuale, nell'incertezza dell'approvazione definitiva del PUC, si ritiene di poter confermare i valori già espressi nella precedente consulenza depositata in Tribunale il 16.02.2011.

*Immobili in Cagliari – Via Guicciardini n.9 - foglio A13 mappale 347 (ex 1391)*

IMMOB. (Subalterni)	UNITA' Descrizione piano	SUP. CATASTA LE m <sup>2</sup>	VALORE UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	VALORE TOTALE
42	Posto auto - S1	19	900,00		€ 17.100,00
43	Posto auto - S1	20	900,00		€ 18.000,00
55	Posto auto - S1	11	600,00		€ 6.600,00
56	Posto auto - S1	12	600,00		€ 7.200,00
62	Posto auto - S1	17	900,00		€ 15.300,00
63	Posto auto - S1	17	900,00		€ 15.300,00
66	Posto auto - S1	12	600,00		€ 7.200,00
67	Posto auto - S1	12	600,00		€ 7.200,00
69	Posto auto - S1	12	600,00		€ 7.200,00
70	Posto auto - S1	12	600,00		€ 7.200,00
74	Posto auto - S1	14	900,00		€ 12.600,00
75	Posto auto - S1	19	900,00	0,8	€ 13.680,00
79	Posto auto - S2	12	600,00	0,9	€ 6.480,00
80	Posto auto - S2	14	900,00	0,9	€ 11.340,00
81	Posto auto - S2	12	600,00	0,9	€ 6.480,00
99	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
100	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
101	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
102	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
104	Posto auto - S2	12	600,00	0,9	€ 6.480,00
<b>109</b>	<b>Posto auto - S2</b>	<b>14</b>	<b>900,00</b>	<b>0,9</b>	<b>€ 11.340,00</b>
115	Posto auto - S2	13	600,00	0,9	€ 7.020,00
117	Box auto - S2	24	1.200,00	0,9	€ 25.920,00
121	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
122	Posto auto - S2	22	900,00	0,9	€ 17.820,00
44	Box auto - S1	18	1.200,00	0,9	€ 19.440,00
45	Box auto - S1	19	1.200,00	0,9	€ 20.520,00
47	Box auto - S1	22	1.200,00	0,9	€ 23.760,00
48	Box auto - S1	12	1.000,00		€ 12.000,00
49	Box auto - S1	12	1.000,00		€ 12.000,00
50	Box auto - S1	13	1.200,00		€ 15.600,00
57	Box auto - S1	14	1.200,00		€ 16.800,00
<b>58</b>	<b>Box auto - S1</b>	<b>15</b>	<b>1.200,00</b>		<b>€ 18.000,00</b>
<b>96</b>	<b>Box auto - S1</b>	<b>14</b>	<b>1.200,00</b>		<b>€ 16.800,00</b>
<b>97</b>	<b>Box auto - S1</b>	<b>15</b>	<b>1.200,00</b>		<b>€ 18.000,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 489.480,00</b>

Immobili in Comune di Elmas (Località Burronargius)

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>P.U.C. vig.</b>	<b>P.U.C. adott.</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale (€)</b>
11	141	7.015	D3	D1	24,00	€ 168.360,00
11	431	4.705	D3	D1	24,00	€ 112.920,00
11	432	4.215	D3	D1	24,00	€ 101.160,00
12	367	3.375	E	E3c	8,00	€ 27.000,00
12	188	9.800	E	E3c	8,00	€ 78.400,00
12	190	5.550	E	E3c	8,00	€ 44.400,00
12	191	4.090	H5	H2	2,00	€ 8.180,00
12	192	1.390	H5	H2	2,00	€ 2.780,00
15	14	3.310	E	H2	8,00	€ 26.480,00
15	32	3.310	E	H2	8,00	€ 26.480,00
11	223/parte	2.764,89	D3	D1	24,00	€ 66.357,36
11	224/parte	2.277,04	D3	D1	24,00	€ 54.648,96
11	226/parte	1.038	D3	D1	24,00	€ 24.912,00
11	228/parte	870	D3	D1	24,00	€ 20.880,00
11	229/parte	1.521	D3	D1	24,00	€ 36.504,00
11	230/parte	577	D3	D1	24,00	€ 13.848,00
11	231/parte	931	D3	D1	24,00	€ 22.344,00
11	232/parte	368	D3	D1	24,00	€ 8.832,00
11	233/parte	970	D3	D1	24,00	€ 23.280,00
11	234/parte	819	D3	D1	24,00	€ 19.656,00
11	456/parte	249	D3	D1	24,00	€ 5.976,00
11	429	1.435	D3	D1	24,00	€ 34.440,00
14	603/parte	1.911	D3	D1	24,00	€ 45.864,00
14	611/parte	247	D3	D1	24,00	€ 5.928,00
14	613	65	D3	D1	24,00	€ 1.560,00
14	565-614	361	D3	D1	24,00	€ 8.664,00
		<b>63.163,93</b>				<b>€ 989.854,32</b>

<b>RIEPILOGO VALORI</b>	
Appartamento in Cagliari – Via Guicciardini	€ 632.500,00
Posti auto e box – Via Guicciardini	€ 489.480,00
Terreni in Comune di Elmas convenzione	€ 16.572.800,00
Terreni in Comune di Elmas non in convenzione	€ 989.854,32
<b>TOTALE</b>	<b>€ 18.684.634,32</b>

## 9. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, si rassegna la

---

---

presente relazione di consulenza tecnica. Ci si riserva tuttavia di confermare quanto affermato in merito alla situazione urbanistica del Comune di Elmas, dopo aver acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Cagliari, 9 marzo 2012

I CONSULENTI TECNICI

Ing. Paolo Lilliu

Ing. Alessandra Boi