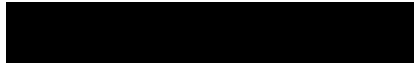



PERIZIA TECNICA DI STIMA

Oggetto: Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Elmas (Città Metropolitana di Cagliari), via Dolianova – via Iglesias, lottizzazione “S’Arriu Saliu”, di proprietà della «Nove Novembre Soc. Coop. a r.l.» in liquidazione coatta amministrativa.

Il sottoscritto dott. Ing. Cristiano Tanas, 

, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5834, su incarico dell'avv. Fernando Bianco, commissario liquidatore della «Nove Novembre Soc. Coop. a r.l.», codice fiscale 02217440920, posta in liquidazione coatta amministrativa giusto Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 16/09/2010 (10A13242), pubblicato sulla G.U.R.I. – Supplemento Ordinario n. 249 del 12/11/2010, rende la presente relazione tecnica finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

La presente perizia è redatta in aggiornamento della relazione tecnica di stima redatta dal dott. Corrado Caddeo.

1. Generalità e dati catastali

Oggetto della perizia sono i lotti di terreno siti nel Comune di Elmas (Città Metropolitana di Cagliari) compresi tra la via Sulcitana, la via Iglesias e la via Dolianova e distinti nel Catasto terreni al Foglio 5, mappali: 1440, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1734,

1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1763, 1764, 1765, aventi la superficie complessiva di mq 9803, a cui si sommano i mappali 1708, 1710, 1711, di mq 651, già destinati a viabilità comunale e ceduti al Comune di Cagliari con atto di sottomissione del 04/04/1975 dai Signori Frau Maurilio e Cuncu Vincenza (precedenti proprietari).

La documentazione catastale è riportata in allegato 1.

I terreni sono in proprietà indivisa fra i seguenti soggetti:

- Nove Novembre Società Cooperativa a r.l. (in Liquidazione Coatta Amministrativa), codice fiscale 02217440920, proprietaria per 770/1000;
- Frau Francesco (codice fiscale FRAFNC30D16D399Y), Romani Raffaele (codice fiscale RMNRFL49M27B354C), Romani Maria Laura (codice fiscale RMNMLR50P48B354E), Romani Giorgio (codice fiscale RMNGRG53C09B354U), Romani Franco (codice fiscale RMNFNC55H19B354Q), Romani Giovanni (codice fiscale RMNGNN62T19B354Y), Romani Mariano (codice fiscale RMNMRN57E20B354X), proprietari per 230/1000.

Si rileva che i terreni di cui trattasi risultano tutti intestati in Catasto a Frau Francesco (codice fiscale FRAFNC30D16D399Y) e Frau Lelia (FRALLE24R70B354T), deceduta.

2. Titoli di proprietà

Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti alla «Nove Novembre Soc. Coop. a r.l.» mediante compravendita in data 16/10/1995,

con atto a rogito dott. Alessandro Porru, Notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, repertorio n. 38843, raccolta n. 10321. La compravendita risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/10/1995, Reg. Generale n. 26004, Reg. Particolare n. 17363 (Allegato 2).

Si osserva che non risultano in Catasto le volture delle intestazioni dei terreni a favore della Cooperativa in virtù della compravendita sopra richiamata.

3. Vincoli

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rileva che le aree oggetto di stima sono gravate dai seguenti vincoli:

- verbale di pignoramento del 20/10/2000, Reg. Gen. n. 30616 e Reg. Part. 20290 a favore della Sig.ra Floris Maria Pia (Allegato 3).

4. Inserimento urbanistico

In base al Piano Urbanistico Comunale vigente, gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in zona di espansione residenziale C2.

Dalla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, l'area interessata dall'intervento si trova adiacente al nucleo storico del centro urbano e ricade all'esterno dell'area definita fascia costiera ed all'esterno delle zone umide costiere. Non risulta quindi sottoposta a vincoli paesaggistici.

L'area di intervento si trova in area H_i1 (Area di pericolosità idraulica moderata) nella cartografia del PAI.

La planimetria generale dell'area è riportata in allegato 4.

L'area è soggetta a preventiva predisposizione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989, e deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $i_t = 1,5$ mc/mq;
- le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 22 mq/ab, oltre alla viabilità;
- l'altezza massima degli edifici, pari a 10,50 m;
- n. piani 4 fuori terra;
- la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la distanza dal confine posteriore in distacco non inferiore a m 5,00 garantendo comunque, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore a m 10,00;
- la distanza tra edifici, non inferiore a m 10,00;
- gli obblighi urbanizzativi.

Su tale comparto edilizio risulta un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato dal Comune di Elmas con delibera del Consiglio Comunale n. 110 del 5 dicembre 1997, cui fece seguito la convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio Dott. Alessandro Porru del 09/12/1998.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23/04/2008, il Comune di Elmas concedeva una proroga di 36 mesi. Tuttavia, la suddetta convenzione è decaduta per decorrenza dei termini in data 23/04/2011, senza che siano state mai realizzate le opere di urbanizzazione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16/04/2019 (Allegato

5), il Comune di Elmas ha approvato definitivamente il nuovo Piano di Lottizzazione presentato in data 29/02/2016 – prot. 2246, con successive integrazioni, da parte dei signori Francesco Frau, Raffaele Romani, Maria Laura Romani, Franco Romani, Giorgio Romani, Mariano Romani - in qualità di proprietari dei mappali facenti parte del piano per una quota pari 230/1000 - e dell'Avvocato Fernando Bianco - in qualità di commissario liquidatore della «Nove Novembre Soc. Coop. a r.l.» in LCA, proprietaria dei mappali facenti parte del piano per una quota pari 770/100.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione, si rimanda integralmente agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Elmas con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16/04/2019 ed allegati alla citata delibera, anche se non materialmente allegati alla presente perizia.

5. Consistenza e descrizione dei beni

L'area di cui trattasi, che in occasione del precedente Piano di lottizzazione convenzionata del 1998 si trovava in zona periferica dell'abitato e adiacente al centro storico, ora si trova all'interno del tessuto urbano del Comune.

Il Comune di Elmas conta circa 9.500 abitanti e presenta un trend demografico in rapido incremento, essendo uno dei centri della Città Metropolitana di Cagliari più prossimo al Capoluogo (di cui era frazione fino al 1989), collegato alla città senza soluzione di continuità attraverso la SS130, la ferrovia e le linee di autobus urbani del CTM. Nel territorio comunale sorge inoltre l'aeroporto internazionale di Cagliari "Mario Mamei", principale scalo aereo della Sardegna.

L'area di intervento risulta essere di mq 10.453 che, depurata dei 651 mq di

viabilità urbana, si riducono a mq 9.802 di proprietà privata. Il comparto in oggetto ha una superficie complessiva reale di mq 10.453, che coincide con la superficie catastale.

La viabilità interna al comparto collega la Via Sulcitana (in corrispondenza del Fabbricato Telecom) alla recente Via Dolianova, consentendo di servire tutti i lotti privati e le aree di cessione, ed al contempo garantire l'accesso all'adiacente zona B oramai interclusa e priva di accesso se non (con grosse difficoltà) attraverso le costruzioni del centro storico di Via Sestu.

Nel Piano di lottizzazione si lascia spazio per una futura rotatoria che sorgerà in corrispondenza dell'incrocio fra la recente Via Dolianova e la Via Sulcitana, che potrà essere realizzata quando il Comune avrà anche la disponibilità delle aree sul lato sinistro della Via Sulcitana (percorsa verso il centro del paese), attualmente di proprietà privata e ricadenti all'interno della zona B4 soggetta a Piano Particolareggiato. Le cessioni sono state studiate in modo tale da consentire la possibile realizzazione della rotatoria che collega la Via Sulcitana alla Via Dolianova ed alla futura viabilità adiacente al Piano Particolareggiato della zona B4.

Nel piano di lottizzazione in oggetto, la maggior parte delle unità sono del tipo a schiera con giardino privato anteriore e posteriore o con giardino su tre lati. Fanno eccezione due lotti dove sono presenti le volumetrie per servizi connessi, nei quali è prevista una destinazione a commercio e servizi per il lotto C, e mista (residenziale e commerciale) per il lotto D.

Gli spazi per standard a parcheggio sono distribuiti lungo tutta la viabilità, per meglio servire tutte le unità immobiliari. Nelle aree di cessione potrà realizzarsi un parcheggio pubblico, che può essere molto utile anche per il

vicino centro storico, attualmente privo di aree di parcheggio; la realizzazione potrà essere eseguita dai lottizzanti attraverso apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale come anticipo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq si ha un volume massimo edificabile di 14.703 mc, cui corrispondono 147 abitanti insediabili, prevedendo 1 abitante insediabile ogni 100 mc di volume realizzabile.

Il volume massimo realizzabile è stato suddiviso, secondo norma, in:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi connessi alla residenza;
- 10% per servizi pubblici.

Dal dimensionamento del piano derivano cessioni per standards urbanistici pari a 3236 mq; la sola superficie privata in lottizzazione è 9802 mq, che, depurata dai 3236 mq di cessioni per standard urbanistici, diviene 6566 mq, da cui deve essere sottratta la superficie necessaria per la viabilità per ottenere la superficie fondiaria: $9802 \text{ mq (sup. territoriale privata)} - 3236 \text{ mq (standards)} - 1499 \text{ mq (viabilità)} = 5067 \text{ mq (sup. fondiaria)}$.

Sommando la superficie di 651 mq di proprietà pubblica già destinata a viabilità si arriva alla superficie complessiva di 10.453 mq.

La volumetria complessiva realizzabile per edilizia privata, come previsto dal Piano di lottizzazione approvato, ammonta a mc 13.232,70 suddivisa tra:

- volumetria per edilizia residenziale pari a mc 10.292,10;
- volumetria per edilizia relativa a servizi connessi pari a mc 2.940,60.

Il Piano prevede inoltre, a carico dei lottizzanti, la realizzazione delle

seguenti infrastrutture primarie:

- Rete stradale: la viabilità in progetto è del tipo “F urbana” avente due marciapiedi da 1,50 m, due banchine da 0,50 m e due corsie da 2,75 m per un totale di 9,50 m;
- Rete idrica;
- Rete fognaria;
- Rete elettrica;
- Rete di illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;
- Rete del gas.

6. Osservazioni

A seguito del sopralluogo e dell'esame della documentazione tecnica disponibile, si osserva quanto segue:

- non risultano in Catasto le volture delle intestazioni dei terreni a favore della «Nove Novembre Soc. Coop. a r.l.» a seguito della compravendita in data 16/10/1995, con atto rogito dott. Alessandro Porru, Notaio in Cagliari, repertorio n. 38843, raccolta n. 10321;
- i terreni di cui trattasi risultano intestati in Catasto a Frau Francesco (codice fiscale FRAFNC30D16D399Y) e Frau Lelia (FRALLE24R70B354T), deceduta, e pertanto non è stata perfezionata la voltura dell'intestazione catastale agli Eredi di quest'ultima.
- nonostante parte delle aree siano oggi intestate al Comune di Elmas in forza della Convenzione del 09/12/1998, bisogna rilevare che l'Amministrazione non ha mai assunto in carico tali aree di cessione, non essendo mai state realizzate le opere previste dalla suddetta

convenzione.

7. Stato di manutenzione

Il bene oggetto di stima si presenta come un'area priva di recinzione, incustodita, accessibile a chiunque e libera da manufatti. Si rileva la presenza di vegetazione spontanea di modeste dimensioni e di una modica quantità di rifiuti abbandonati nel tempo da ignoti.

8. Criteri di stima

Per la stima dei beni immobili in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in un determinato periodo storico.

In dipendenza di ciò, la stima può essere effettuata attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

A seguito delle indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cagliari) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi delle risultanze di una accurata ricerca di annunci su vari siti internet per immobili simili, tenuto conto

10. Conclusioni

Tutto ciò premesso, in adempimento all'incarico per il quale è stato designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima della quota di proprietà di 770/1000 dei lotti di terreno siti nel Comune di Elmas (Città Metropolitana di Cagliari), così come descritti nella presente relazione, facente capo alla «Nove Novembre Società Cooperativa a r.l.» (in Liquidazione Coatta Amministrativa), in € **1.655.000,00 (unmilione seicentocinquantacinquemila/00).**

La presente perizia si compone di n. 11 pagine oltre al verbale di giuramento e ai seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Atto di compravendita
- 3) Verbale di pignoramento
- 4) Planimetria dell'area
- 5) Deliberazione di approvazione del Piano di lottizzazione
- 6) Documentazione fotografica

Quartucciu, 27 settembre 2019

Il perito

dott. ing. Cristiano Tanas

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di settembre avanti a me [REDACTED], cancelliere del Tribunale di Cagliari è comparso il perito ing. Cristiano Tanas, [REDACTED]
[REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5834, identificato a mezzo [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED], il quale chiede di asseverare l'unita perizia.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo: *Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità.*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Il cancelliere