



MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DIVISIONE IV

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

Liquidazione Coatta Amministrativa "CON.SA.PRO. SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE" D.M. 69/2024 del 31.05.2024

Commissario Liquidatore

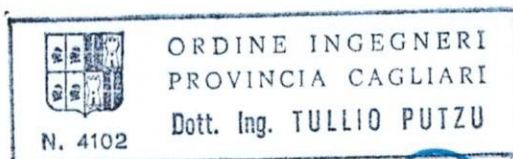
dott.ssa Danila Meloni

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

Cagliari, lì 30 gennaio 2025

il C.T.U.

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

ALLEGATI:

Allegato A - RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato B - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

dott. ing. Tullio Putzu

via Gutturu su Conti, 7 - San Sperate (SU)

III.^{mo} Sig. Commissario Liquidatore

dott.ssa Danila Meloni

via Sidney Sonnino, 128 - Cagliari

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

"CON.SA.PRO. SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE" - D.M. 69/2024 DEL 31.05.2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

– IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ELMAS (CA) –

INTEGRAZIONE



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, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dalla dott.ssa Danila Meloni, Commissario Liquidatore della Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, relativo alla stima dei beni immobili di proprietà della Procedura emarginata,

PREMESSO

che in data 14 gennaio 2024 giurava la relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata presso il Tribunale di Cagliari, successivamente trasmessa tramite PEC alla dott.ssa Danila Meloni,

DEPOSITA

la presente quale integrazione alla relazione di consulenza tecnica, facendovi pieno e integrale riferimento.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA

Facendo riferimento alla individuazione dei cespiti pertinenti alla Procedura in oggetto, riportato nel paragrafo 2, si rettifica la descrizione dell'immobile A4 come segue:

IMMOBILE A4: Lotto edificabile sito in Elmas (CA), censito al C.F. al Foglio 7, Particella 1494, e al C.T. al Foglio 7, Particelle 1494, 1776 e 1777, di superficie pari a 9.580 mq.
Quota di proprietà di 1/1.

5. RISULTANZE DELLE VERIFICHE E DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, in data 24.01.2025, ulteriori visure relative all'immobile sopraindicato.

Dall'esame della documentazione catastale è emerso che il lotto di terreno in oggetto era censito fino al 28.03.2014, sia al Catasto Fabbricati che a quello Terreni, al Foglio 7 Particella 1494 con consistenza/superficie pari a 9.580 mq. In data 28.03.2014 venne presentata una pratica di frazionamento al Catasto Terreni, suddividendo l'immobile originario in tre distinti terreni, individuati dalla Particella 1776 (di 2.200 mq), dalla Particella 1777 (di 2.500 mq) e dalla Particella 1494, che ha conservato la denominazione precedente, ma con una superficie di 4.880 mq.

Tale frazionamento non risulta invece presentato al Catasto Fabbricati e pertanto l'immobile risulta tutt'ora censito alla Particella 1494, ma con la consistenza di 9.580 mq.

Questa discrepanza tra il Catasto Terreni e l'Urbano determina la necessità di rettificare la descrizione catastale dell'immobile A4 riportata nella relazione depositata, come segue:

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

– 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;

– Al C.T.:

Foglio 7, Particella 1494, Qualità Ente urbano, Superficie 4.880 mq, Reddito Dominicale

Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;

Foglio 7, Particella 1776, Qualità Ente urbano, Superficie 2.200 mq, Reddito Dominicale

Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00;

Foglio 7, Particella 1777, Qualità Ente urbano, Superficie 2.500 mq, Reddito Dominicale

Euro 0,00 - Agrario Euro 0,00.

Intestazione diritti e oneri reali: CON.SA.PRO. – SOCIETÀ COOPERATIVA A.R.L.,
proprietà per la quota di 1/1.

6 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DI CIASCUN IMMOBILE

– **IMMOBILE A4: Lotto edificabile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 1494.**

L'immobile in esame, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 1494 con destinazione Area urbana, della superficie catastale di m² 9.580,00, è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, sito in località "Tanca 'e Linarbus", confinante a nord con la via Sant'Efisio Martire, ad ovest con un compendio industriale di altrui proprietà, originariamente utilizzato dal Centro Ortofrutticolo Sardo, a est con la particella 1249 sempre di proprietà della fallita società, e a sud con la fascia di rispetto della ferrovia.

Si conferma quanto ulteriormente descritto nella relazione depositata.

VINCOLI URBANISTICI SPECIFICI.

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Elmas in data 27/08/2024 riguardava esclusivamente il terreno coincidente con l'immobile distinto al Catasto Terreni al



Si è però verificato che l'appezzamento di terreno nel suo insieme, distinto al Catasto Fabbricati alla particella 1494, ricade nelle medesime Zone del Piano Urbanistico Comunale, del Piano di Rischio Aeroportuale e del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico.

CAPACITÀ EDIFICATORIA PREVISTA

Sulla base della rettificata consistenza dell'immobile A4, 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 riportate nella relazione depositata:

IMMOBILE	Lotto n°	Sup. lorda (m²)	Indice fondiario	Volume (m³)	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
A4 - Foglio 7 particella 1776	3	2.200,00	1,67	3.674,00	10,00
A4 - Foglio 7 particella 1777	4	2.500,00	1,67	4.175,00	10,00
TOTALE SUPERFICI		31.629,00		52.260,00	

Per le suddette volumetrie valgono le considerazioni riportate nella relazione depositata.

7 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Si estendono alle ulteriori particelle che costituiscono l'immobile A4 le considerazioni per la sua stima, così come riportate nella relazione depositata, aggiornando la sua valutazione in seguito alla maggiore consistenza riscontrata.

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni riportate nella relazione depositata, 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 Fabbricati al Foglio 7, Particella 1243 (C.T. part. 1243):

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

IMMOBILE A2: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 1248 (C.T. part. 1248):

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

IMMOBILE A3: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 1249 (C.T. part. 1249):

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

IMMOBILE A4: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 1494 (C.T. part. lle 1494, 1776 e 1777):

$$9.580,00 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 364.040,00 \text{ arrotondato a € } \mathbf{364.000,00}.$$

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. "CON.SA.PRO. SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" con sede in Cagliari - D.M. del 31 maggio 2024, n. 69/2024, nello stato attuale, possano stimarsi complessivamente pari a € **1.158.000,00** (euro unmilione centocinquantottomila).

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente quale integrazione alla relazione di consulenza tecnica precedentemente depositata.

Con osservanza

Cagliari, 30 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

Allegato A – RILIEVO FOTOGRAFICO

La presente immagine, con indicazione del perimetro corretto dell'Immobile A4, sostituisce la Foto n° 2 presente nell'Allegato fotografico della perizia precedentemente depositata.



Foto n° 1: Vista aerea degli immobili e del Comparto G1.13 cui appartengono (fonte SardegnaFotoAeree – immagine anno 2019)

Immobile A1: Lotto edificabile, Foglio 7 Particella 1243 del C.F.

Immobile A2: Lotto edificabile, Foglio 7 Particella 1248 del C.F.

Immobile A3: Lotto edificabile, Foglio 7 Particella 1249 del C.F.

Immobile A4: Lotto edificabile, Foglio 7 Particella 1494 del C.F.

979/25 UG
228/25 CRO



TRIBUNALE DI CAGLIARI

L'anno 2025 il giorno 4 del mese di febbraio in Cagliari nella cancelleria

dell'intestato tribunale innanzi al IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Sanna

è personalmente comparso il Sig. Tullio Putzu, nato a Cagliari (CA)
il 02/08/1969, residente a San Sperate (SU) in via Gutturu su Conti n. 7,
il quale chiede di voler asseverare con giuramento la relazione di perizia
che precede, il sottoscritto aderendo alla richiesta, preve ammonizioni di
rito, deferisce al comparente il giuramento che presta ripetendo la formula
**“ Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi
al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Del che è verbale.

Tullio Putzu

Corrisposti € 3.92

A mezzo marche semplici

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Sanna





ALLEGATO B

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

- *Visure C.T.:*
 - *Foglio 7 Particella 1776;*
 - *Foglio 7 Particella 1777.*

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2025

Dati identificativi: Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1776

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.200 m²**

Annotazione di immobile: SR

> Dati identificativi

 dal 09/10/2008 al 28/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1494

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354B; trasferito al comune D399. (n. 275/2008)

Annotazione di immobile: sr

 dal 28/03/2014

Immobile attuale

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1776

FRAZIONAMENTO del 28/03/2014 Pratica n. CA0062918 in atti dal 28/03/2014 presentato il 28/03/2014 (n. 62918.1/2014)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1494

Foglio 7 Particella 1777

> Dati di classamento

 dal 09/10/2008 al 28/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1494

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354B; trasferito al comune D399. (n. 275/2008)

Annotazione di immobile: sr

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
9.580 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal **28/03/2014**

Immobile attuale

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1776**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
2.200 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 28/03/2014 Pratica n.
CA0062918 in atti dal 28/03/2014 presentato il
28/03/2014 (n. 62918.1/2014)

Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1494**

Foglio **7** Particella **1777**

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/01/2025

Dati identificativi: Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1777**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.500 m²**

Annotazione di immobile: SR

> Dati identificativi

 dal 09/10/2008 al 28/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1494**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354B; trasferito al comune D399. (n. 275/2008)

Annotazione di immobile: sr

 dal 28/03/2014

Immobile attuale

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1777**

FRAZIONAMENTO del 28/03/2014 Pratica n. CA0062918 in atti dal 28/03/2014 presentato il 28/03/2014 (n. 62918.1/2014)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1494**

Foglio **7** Particella **1776**

> Dati di classamento

 dal 09/10/2008 al 28/03/2014

Immobile predecessore

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio **7** Particella **1494**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354B; trasferito al comune D399. (n. 275/2008)

Annotazione di immobile: sr

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
9.580 m²

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2025
Ora: 11:53:36
Numero Pratica: T269523/2025
Pag: 2 - Fine

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal 28/03/2014

Immobile attuale

Comune di **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1777

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
2.500 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 28/03/2014 Pratica n.
CA0062918 in atti dal 28/03/2014 presentato il
28/03/2014 (n. 62918.1/2014)

Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **ELMAS (D399) (CA)**

Foglio 7 Particella 1494

Foglio 7 Particella 1776


Visura telematica