



TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO



e dei soci illimitatamente responsabili

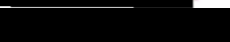


(Fall. n. 94/2018 - Sentenza del 18/07/2018)

Giudice Delegato: Dott.

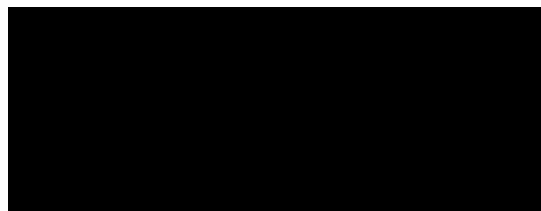


Curatrice fallimentare: Dott.ssa



Data incarico: 26.09.2018

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DAVIDE ROSAS

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

ART. 1 - PREMESSA

In data 26.09.2018, presso il Tribunale di Cagliari, il Curatore fallimentare, dott.ssa [REDACTED], incaricava il sottoscritto Ing. Davide Rosas di espletare consulenza tecnica in appoggio al Fallimento [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED] (Fall. n. 94/2018 - Sentenza del 18/07/2018).

Con il giuramento prestato, in veste di Consulente Tecnico d'Ufficio, mi obbligavo a sviluppare il lavoro per dare risposte tecniche al quesito indicato nel verbale di incarico e che di seguito si riporta:

- 1) *Accertare previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza relativa agli immobili intestati al Fallimento;*
- 2) *Accertare inoltre le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla Fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento;*
- 3) *Identificare e descrivere i beni in carico alla fallita;*
- 4) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione di detti documenti, predisponga gli Attestati di Prestazione Energetica laddove necessario, nonché richieda i certificati di destinazione urbanistica previsti dalla vigente normativa per le aree libere;*
- 5) *Determinare il valore commerciale degli immobili;*
- 6) *Trascrivere la sentenza di fallimento.*

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto ha proceduto ai necessari accertamenti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare l'ubicazione del bene oggetto di fallimento, la sua consistenza e posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In base agli elementi raccolti è stata redatta la presente relazione tecnico economica che viene così articolata:

- una prima parte descrittiva concernente le caratteristiche generali dei beni pignorati, la descrizione e consistenza dei beni, le notizie sulla proprietà e sullo stato di occupazione, nonché la destinazione urbanistica e l'analisi dei parametri urbanistici;
- una seconda parte riferita al criterio di valutazione, alle indagini di mercato effettuate e alla stima finale.

ART.2 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state espletate come segue:

- in data 04.02.2019 è stato eseguito un sopralluogo presso l'area in oggetto;
- in data 18.02.2019 è stata formulata al Comune di Decimomannu l'istanza di accesso agli atti;
- nei giorni 25.03.2019, 18.03.2019 e 01.04.2019 è stato espletato l'accesso agli atti presso il Comune di Decimomannu, con incontro formale presso l'Ufficio Tecnico ed estrazione di copia degli atti di interesse;
- in data 12.07.2019 veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, prot. 9439/19;
- in seguito al rinvenimento di alcune incongruenze e anomalie nel certificato di destinazione urbanistica, in data 16.07.2019 venivano richiesti chiarimenti al Responsabile del Servizio, che in data 17.07.2019, riscontrava via mail le osservazioni formulate e in data 19.07.2019 provvedeva all'emissione di nuovo certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 13809/19.

ART.3 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN CARICO ALLA FALLITA

I beni oggetto di valutazione consistono in: Appezamento di terreno in località "Bau sa Cruxi", individuato in Catasto Terreni al Foglio 11, mappali 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589.

ART.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VENDITE O DONAZIONI IMMOBILIARI NEI 2 ANNI ANTERIORI ALLA DATA DEL FALLIMENTO

Nel prospetto riassuntivo che segue sono evidenziati i passaggi di proprietà del bene e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come risultanti dalle visure ipocatastali:

4.1 - PROVENIENZE VENTENNALI

BENI					
Catasto Terreni - Foglio 11 - Mappali: 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1990 al 22/07/2018		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR	27/12/1990	38447	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA CAGLIARI	17/01/1991	2212	1811	

4.2 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 21/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

BENI: Catasto Terreni - Foglio 11 - Mappali: 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE
Iscritto a CAGLIARI il 13/07/2010
Reg. gen. 24181 - Reg. part. 6418 Quota: 1/1
Importo: € 131.435,54
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.717,77
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 28/01/2013
Reg. gen. 2448 - Reg. part. 177
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.569,73
Spese: € 2.630,27
Interessi: € 1.800,00
Rogante: TRIBUNALE DI CAGLIARI
Data: 08/02/2012 N° repertorio: 281
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE
Iscritto a CAGLIARI il 21/03/2013
Reg. gen. 7179 - Reg. part. 768
Quota: 1/1
Importo: € 80.718,90
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.359,45
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 28/08/2013
Reg. gen. 21801 - Reg. part. 2428
Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.153,59

Trascrizioni

BENI: Catasto Terreni - Foglio 11 - Mappali: 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 31/10/2013 Reg. gen. 26171 - Reg. part. 20488 Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 13/07/2018 Reg. gen. 20974 - Reg. part. 15854 Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c. in liquidazione,

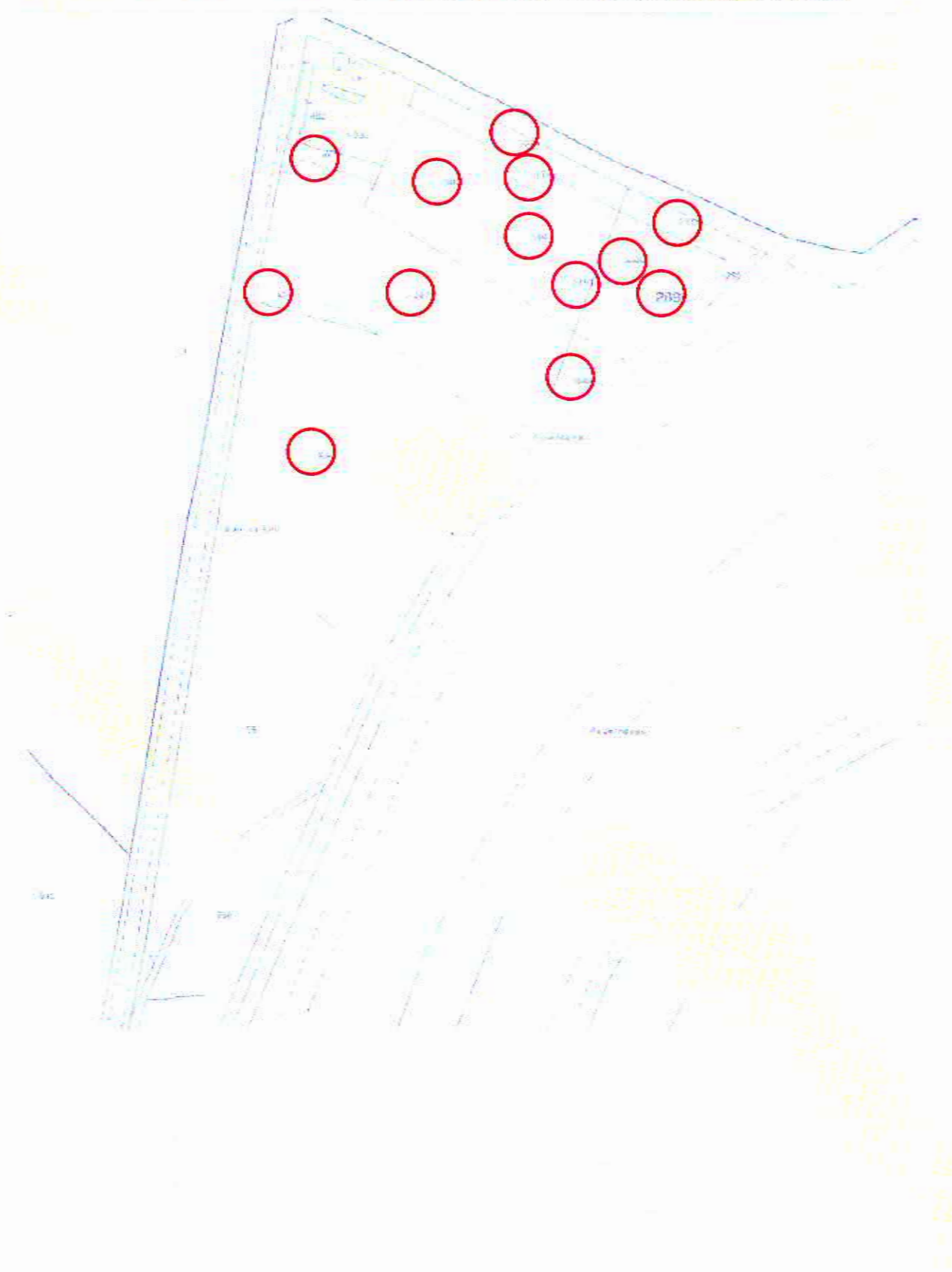
CONTU GIAMPAOLO

ART. 5 - ACCERTAMENTI E VISURE CATASTALI

Sulla base delle visure catastali ed estratti di mappa aggiornati, che si trovano allegati alla presente relazione, è risultato quanto:

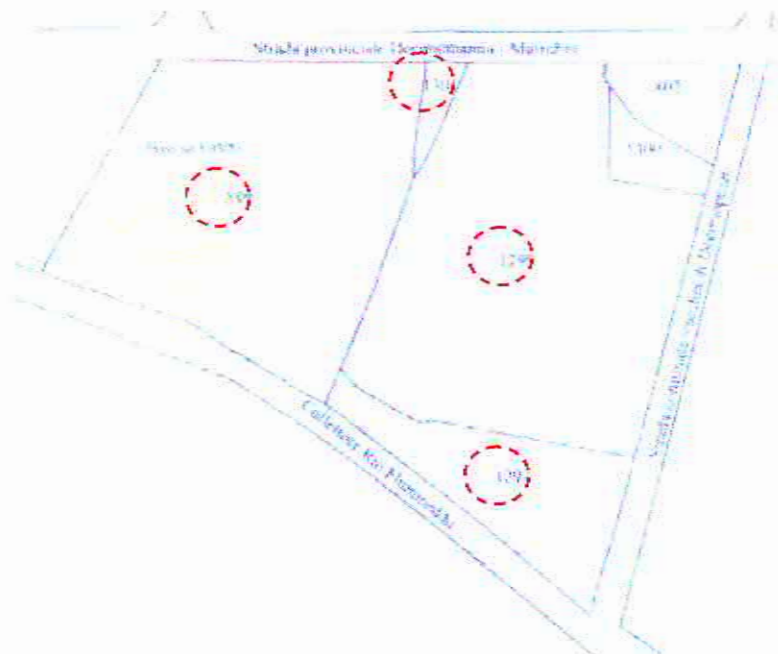
N°	Individuazione catastale	Qualità/Classe	Superficie (mq)
1	F. 11 - Mapp. 1301	Agrumeto U	305
2	F. 11 - Mapp. 2878	Agrumeto U	5.072
3	F. 11 - Mapp. 2879	Agrumeto U	150
4	F. 11 - Mapp. 2880	Agrumeto U	1.839
5	F. 11 - Mapp. 2881	Agrumeto U	1.472
6	F. 11 - Mapp. 2882	Agrumeto U	112
7	F. 11 - Mapp. 2883	Agrumeto U	464
8	F. 11 - Mapp. 2884	Agrumeto U	856
9	F. 11 - Mapp. 2885	Agrumeto U	782
10	F. 11 - Mapp. 2886	Agrumeto U	607
11	F. 11 - Mapp. 2887	Agrumeto U	1.069
12	F. 11 - Mapp. 2888	Agrumeto U	272
13	F. 11 - Mapp. 589	Agrumeto U	8.765
SUPERFICE CATASTALE TOTALE			21.765,00 mq 2 ha 17 are 65 ca

ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DEI MAPPALI DELLA FALLITA



ESTRATTO DI MAPPA E CORRISPONDENZE CON VISTA AEREA





ART.9 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Decimomannu ha dapprima rilasciato il certificato di destinazione urbanistica prot. 9439 del 17.05.2019 e successivamente, a seguito di segnalazione e richiesta di chiarimenti del CTU per la presenza di anomalie e incongruenza rispetto ai dati accertati dallo stesso CTU, è stato rilasciato, in sostituzione del precedente, il nuovo certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 13809 del 19.07.2019.

Zonizzazione PUC sito istituzionale - Comparto 18 e 4 indicato nel CDU

<http://www.comune.decimomannu.ca.it/amministrazionetrasparente/pianificazionegovernodelterritorio/variante-PUC/TAVOLA-1-VAR->

[ACCORDO-DI-PROGRAMMA-FFSS.pdf](#)



Perimetrazione Tavola 3, pubblicata nel sito istituzionale dell'Ente

http://www.comune.decimomannu.ca.it/areetematiche/ediliziaurbanistica/piano_urbanistico.html

<http://www.comune.decimomannu.ca.it/amministrazionetrasparente/pianificazionegovernodelterritorio/variante-PLC/TAV-3b.pdf>



Dal certificato risulta che:

- A) Le particelle distinte al CT al Foglio 11, Mappali: 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589 ricadono in zona D, comparto 18 del PUC (come da planimetria della zonizzazione pubblicata nel sito istituzionale, sopra riportata in stralcio).

Per le tali zone valgono le prescrizioni di cui all'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC:

ART. 12 ZONA "D" Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D e D salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.*

L'attuazione dei comparti contrassegnati con i numeri 9, 11, 12, 14 dovrà essere preceduta dalla preliminare approvazione di un unico piano attuativo di coordinamento, che comprenda, oltre i nuovi anche i comparti di Zona D esistenti 10, 13, 15, 16, 17;

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe per le zone "C". Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare per almeno il 50% a parcheggi

pubblici, il restante a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie.

La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.) di cui al 1° comma, non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5 m dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza, e di 6 m dalle strade. I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m 10,00 e due piani fuori terra.

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La densità edilizia della Zona D e D* non dovrà superare l'indice territoriale di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per i comparti contrassegnati con "*" interessati da attività specifiche già esistenti, potranno anche essere rilasciate concessioni edilizie dirette relative ad ampliamenti contenuti entro il 20% delle volumetrie già esistenti o nuovi volumi, con indice territoriale pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nel caso 12 siano attualmente privi di edificazione, fatta eccezione del comparto contrassegnato con il numero 6 per il quale l'indice fondiario massimo per la realizzazione di sole attività compatibili con il contesto agricolo è fissato in $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per il comparto contrassegnato con "***", destinato alla realizzazione di una centrale di betonaggio, l'indice volumetrico è limitato a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Qualsiasi intervento nei comparti contrassegnati con "*" e con "***" non può modificare la destinazione specifica, salvo che non si tratti di altra destinazione analoga o strettamente collegata a quella precedente.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale-industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 m^2 ogni 5 m^2 di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, si applica la

normativa analoga prevista nel precedente art.11, comma c), mentre per la sola parte residenziale si applica la norma di cui alla lettera b) del predetto articolo.

B) Per tali aree vigono le seguenti ulteriori disposizioni legislative e vincoli da esse derivanti:

- a) Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche", art.93-96;*
- b) Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo Codice della Strada);*
- c) Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8;*
- d) Legge regionale 3 luglio 2017 n. 11.*
- e) Legge regionale 11 gennaio 2019 n. 1.*

C) per detto terreno non è stata emessa da questo Comune ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

D) dette aree risultano inserite all'interno della Fascia C - Zona Hi1 del Piano Stralcio delle **Fasce Fluviali (PSFF)** adottato in via definitiva con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n.1 del 20.06.2013, come modificato dalla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 07.07.2015.

E) dette aree sono inserite all'interno dello **studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica** dell'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle norme di attuazione del PAI, adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 29.12.2016, nel quale ricadono in area perimetrata come Hi2;

F) dette aree ricadono all'interno del **Piano Regionale per il Rischio Alluvioni** approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15.03.2016, modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 5.03.2019. In particolare, ai sensi degli artt. 40 e 41 delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), così come integrato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2 del 30.07.2015, dette aree ricadono **nell'area definita P3, ovvero aree a pericolosità elevata**, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni. **Nelle aree P3 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27.**

ART. 27 DELLE N.T.A. DEL P.A.I. (cfr. https://www.regione.sardegna.it/documenti/1_617_20180316103023.pdf) **Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)** - 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna; d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica-geotecnica. 2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici; e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero

a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina. 3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. gli interventi di manutenzione ordinaria; b. gli interventi di manutenzione straordinaria; c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti; l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto. 4. Nel-

le aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare: a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme; b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti²⁰; e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme. 5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi: a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore; b. la manutenzione ordinaria o straordinaria; c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienicosanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22; d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22. 5.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore. 6.

²⁰ Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Sono state inoltre formulati al Comune due quesiti che si riportano integralmente con le relative risposte.

9.1 - QUESITO A (vedasi istanza di rilascio di certificato di destinazione urbanistica):

"Si chiede di voler specificare se è ammissibile (in riferimento alle norme urbanistiche attualmente vigenti), un piano di lottizzazione comprendente i soli mappali distinti al F. 11 particelle 589-1297-1299-1301 ora mappali 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589, tenuto conto che tale piano comporterebbe la formazione di n° 3 porzioni residue del comparto (denominato "Comparto 18" nella zonizzazione del PUC pubblicato nel sito istituzionale dell'Ente), rispettivamente costituite da:

I) Un fondo parzialmente edificato di dimensioni inferiori a 0,50 Ha (mappali 1300 e 802, di superficie catastale complessiva 1.380 mq);

II) Un fondo di superficie superiore a 0,50 Ha (mappali 591 e 592 di superficie catastale complessiva pari a 7.800 mq);

III) Un'area di superficie inferiore a 0,50 Ha (mapp. 1298, di superficie catastale pari a 125,00 mq), che dalla visura catastale risulta intestata a Demanio dello Stato.

RISPOSTA DEL COMUNE (vedasi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune):

*"Quanto alla richiesta di ammissibilità di un piano di lottizzazione comprendente le sole aree oggetto del presente CDU, comunico che **è possibile presentare un piano di lottizzazione a stralci funzionali**, qualora si verifichi l'ipotesi prevista dall'art. 3, comma 3, della legge 1 luglio 1991 n. 20. L'eventuale piano di lottizzazione comprenderà dunque tutte le aree indicate ai punti I), II) e III) ma prevedrà l'attuazione del solo comparto III)".*

9.2 - QUESITO B (formulato con nota integrativa del 16.07.2019):

" **CHIARIMENTO N° 2** – Non è chiara l'esatta attività edificatoria ammessa nel comparto.

2.1 - Da un lato infatti, stanti le previsioni di cui all'art. 12 delle NTA del PUC, disciplinante le zone D (in cui ricade il comparto), sarebbe consentita, previa presentazione di piano attuativo, la realizzazione di "interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, ... e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario".

2.2 - Dall'altro, emerge l'inibizione dell'attività edificatoria, in ragione dell'appartenenza del comparto:

- alla zona Hi2 dello studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI, adottato con D.C.C. n. 52 del 29.12.2016;

- alla zona P3 del Piano Regionale per il Rischio Alluvioni, per la quale valgono le stesse prescrizioni di cui alle zone Hi4 del PAI, disciplinate dall'art. 27 NTA del PAI (cfr. comma 4: "Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sem-pre vietato realizzare strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme), che di seguito si riporta in stralcio (cfr. https://www.regione.sardegna.it/documenti/1_617_20180316103023.pdf): OMISSIS.

In ragione delle prescrizioni contrastanti di cui sopra si chiede pertanto se si debbano considerare:

IPOTESI 1 - le norme del PAI già recepite nel PUC (e quindi l'area è da considerarsi edificabile secondo gli standard riportanti all'art. 12 delle NTA del PUC;

IPOTESI 2 - se le misure di cui all'Art. 27 delle NTA del PAI siano da intendersi successive / sovraordinate al PUC (e quindi l'area è da considerarsi inedificabile con riguardo alle costruzioni previste dal PUC) e, in tale ultimo caso se l'inedificabilità sia da considerarsi assoluta, ovvero derogabile, ma subordinata alla produzione di studi di compatibilità idrogeologica, o altro".

RISPOSTA DEL COMUNE (cfr. mail Ing. [REDACTED] del 17.07.2019):

"Quanto alla perimetrazione del rischio idrogeologico, l'amministrazione **ha ancora in corso l'approvazione dello studio del territorio comunale ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PAI.**

Le perimetrazioni vigenti nell'area sono quindi tutte successive e sovraordinate e si deve considerare, in regime di salvaguardia, in caso di discordanza tra i vari strumenti la "peggiore" tra le perimetrazioni: in questo caso la perimetrazione Hi4 che comporta l'inedificabilità assoluta.

Unica soluzione per modificare la perimetrazione la offre l'art. 37 delle NTA PAI ed in particolare i commi

3. Sono tra gli altri motivi di eventuali varianti del PAI:

- a. diminuzioni o aumenti significativi delle condizioni di rischio derivanti dalla realizzazione di interventi debitamente collaudati o muniti di certificato di regolare esecuzione ovvero da fatti che producono incrementi di danno potenziale;*
- b. studi a scala di maggior dettaglio eseguiti da enti territoriali ed enti locali e studi comunali di assetto idrogeologico eseguiti da enti locali di cui all'articolo 8;*
- c. nuovi eventi idrogeologici o emergenze ambientali;*
- d. dichiarazioni di stato di emergenza ai sensi dell'articolo 5 della legge 24.2.1992, n. 225, "Istituzione del Servizio nazionale della protezione civile";*
- e. istanze motivate e puntuali di amministrazioni pubbliche supportate da adeguata documentazione;*
- f. nuove informazioni derivanti da attività di monitoraggio e studi di settore;*
- g. le verifiche di sicurezza in attuazione delle direttive regionali emanate ai sensi delle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI).*

[7.] *In deroga a quanto disposto dal comma 2, nuove perimetrazioni o ridefinizioni dei livelli di pericolosità delle aree delimitate dal PAI possono essere deliberate dalla Giunta Regionale senza procedura di variante esclusivamente dopo la realizzazione ed il collaudo o l'accertamento di regolare esecuzione di interventi strutturali o non strutturali per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli idrogeologici rilevati dal PAI.*

ART. 10 - PIANI ATTUATIVI

I terreni della fallita, ricadono all'interno di un comparto comprendente anche altri terreni, di proprietà di terzi, per il quale è stato approvato una piano di lottizzazione denominato *Lottizzazione* [REDACTED] che risulta allo stato non perfezionato e non efficace, come meglio approfondito nella trattazione che segue.

ART. 11 - TITOLI ABILITATIVI, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

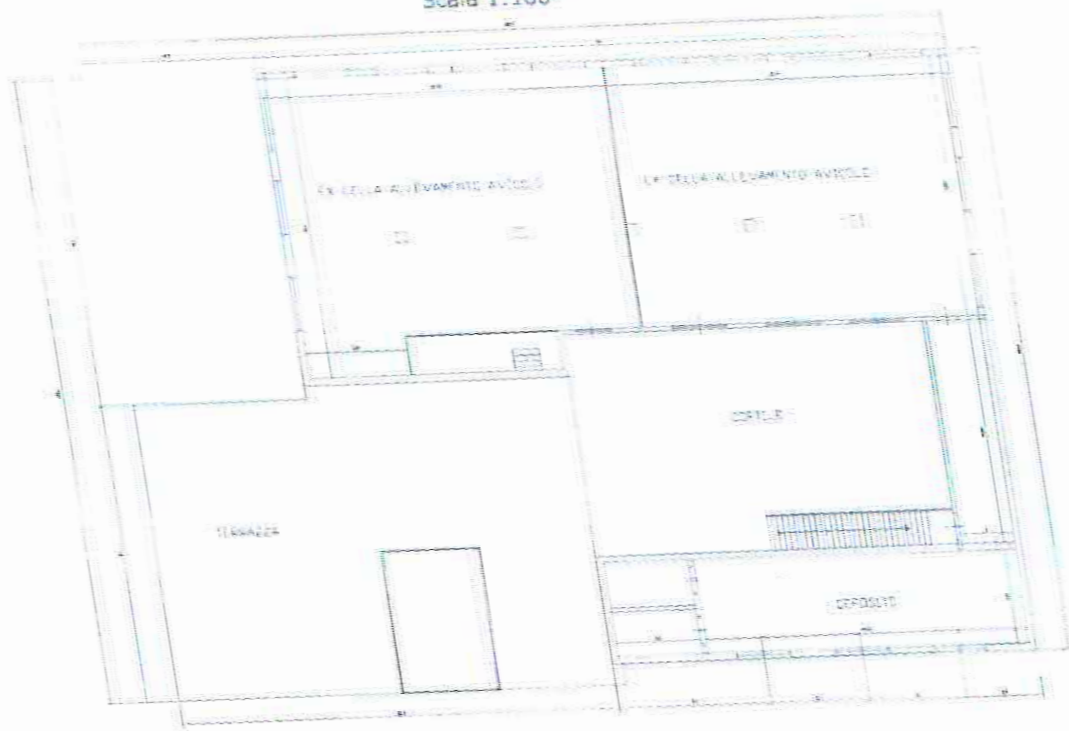
A seguito di procedura di accesso agli atti, è risultato il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

11.1 - Autorizzazione n. 35/92 Prot. 952/UT del 25.03.1992 del Comune di Decimomannu, rilasciata a [REDACTED] per la costruzione della recinzione del terreno al F. 11, mappali 589, 1297, 1299, 1301.

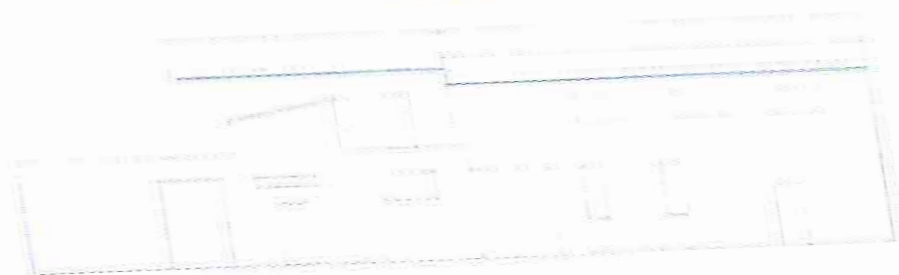
11.3 - **Autorizzazione n. 18/05 prot. 5477 del 13.05.2005**, rilasciata dal Comune di Decimomannu alla [REDACTED] SNC per la demolizione del fabbricato rurale esistente, distinto in Catasto al F. 11, mappale 1299. In base a quanto riportato nella relazione tecnica di progetto, il fabbricato sarebbe stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e da tale data non sarebbero state apportate modifiche o variazioni. La destinazione urbanistica originaria era uso avicolo, la consistenza pari a **549,50 mq** di superficie coperta e **3.352,68 mc** di cubatura edificata, su due livelli. In riferimento a tale autorizzazione, con nota prot. 8851/2005 veniva comunicato l'inizio dei lavori previsto per il 21.07.2005.

PIANTA QUOTATA PIANO TERRA
Scala 1:100

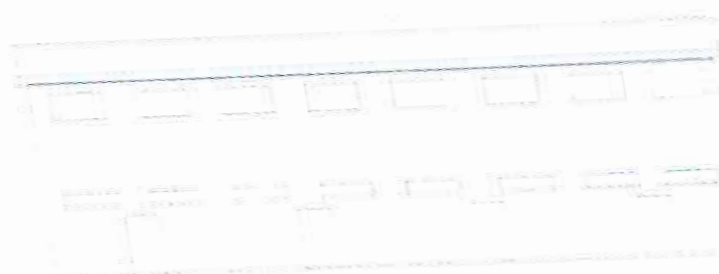
PIANTA QUOTATA PIANO PRIMO
Scala 1:100



PROSPETTI
Scala 1:100



Prospetto frontale



Prospetto posteriore

11.4 - Autorizzazione paesaggistica n. 14/08 prot. 15082 del 20.10.2008 relativa a opere di urbanizzazione primaria nella lottizzazione [REDACTED], di validità quinquennale;

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26.06.2007 di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione [REDACTED] SNC, presentata da [REDACTED].

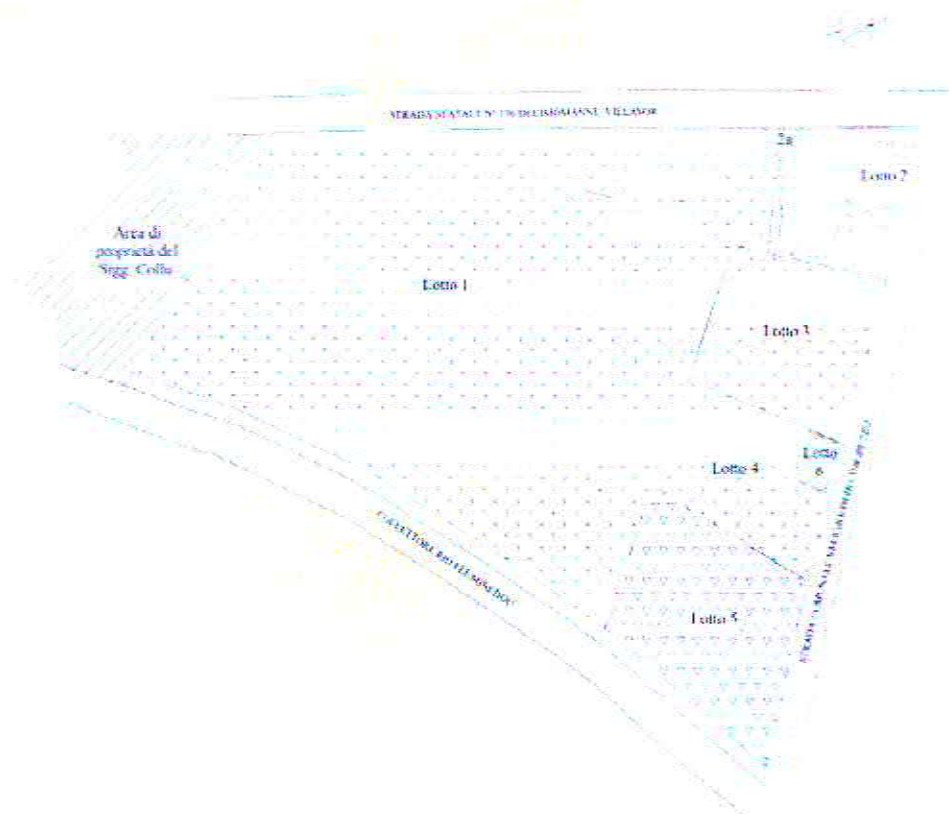
L'estensione della lottizzazione, pari a 23.145 mq, comprende i terreni distinti al F. 11 particelle 589-802-1297-1299-1300-1301, da cui sono stati originati i mappali corrispondenti ai terreni di proprietà della fallita (per una superficie indicata nel Piano di Lottizzazione pari a 21.765 mq) e altri terreni di proprietà di terzi (per una superficie di 1.380 mq).

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO DI LOTTEZZAZIONE



Tabella riepilogativa		
Particella catastale	Proprietà	Superficie catastale mq
F. 11 part. 589	Stato normale snc	1.100 mq
F. 11 part. 802	Municipio (Municipio) - Municipio - Municipio	1.100 mq
F. 11 part. 1297	Stato normale snc	1.100 mq
F. 11 part. 1299	Stato normale snc	1.100 mq
F. 11 part. 1300	Municipio (Municipio) - Municipio - Municipio	1.100 mq
F. 11 part. 1301	Stato normale snc	1.100 mq
Superficie totale proprietà Stato normale snc		5.500 mq
Superficie totale proprietà Municipio - Municipio		1.500 mq
Superficie totale all'estensione		23.145 mq

ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



B) Previsione di Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Desimionanu è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2001.

Il presente studio, non interessa l'area dell'intero comparto di zona D, prevista nel P.U.C., ma è limitato alla proprietà della Silpa Mangimi s.n.c. di F. Comi e C. e alla proprietà di Mamusa Giorgia e Paolo.

Tale area è riportata in catasto al foglio n. 11, particelle n. 589-802-1297-1299-1300-1301, ed ha una superficie complessiva di mq. 23.145.

n° mapale	Proprietà	Superficie catastale (mq)
589	Silpa mangimi s.n.c.	8.765
802	Mamusa Giorgia e Paolo	800
1297	Silpa mangimi s.n.c.	2730
1299	Silpa mangimi s.n.c.	9965
1300	Mamusa Giorgia e Paolo	580
1301	Silpa mangimi s.n.c.	305
Sup. Totale prop. Silpa Mangimi s.n.c.		21.765
Sup. Totale prop. Mamusa Giorgia e Paolo		1.380
Sup. Totale interessata		23.145

SUPERFICI DI PIANO

DESTINAZIONI	Previsioni di PIANO mq.
Superficie territoriale	25.118
Superficie fondiaria	20.804,5
Superficie per servizi collettivi e verde	1.066
Superficie per parcheggio	1.748
Superficie per viabilità pedonale	708

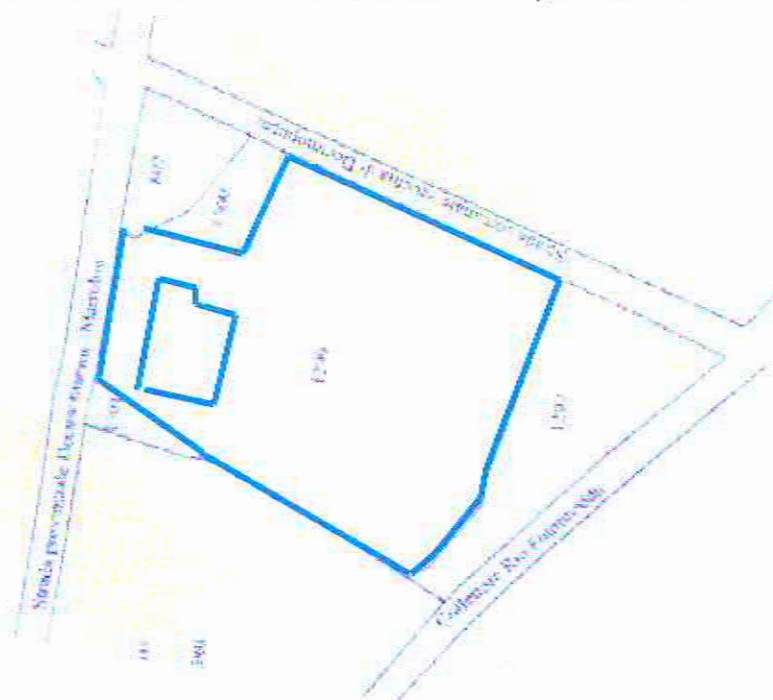
CUBATURA PREVISTA

LOTTO N°	SUPERFICIE (Mq)	H. MAX (m)	SUP. EDIFICABILE (massima realizzabile) (mq)	VOLUME MAX (mc)
1	14.749	10	5.162	73.745
2-2a	1.272-138			6210+690
3	1.838	10	643	9.190
4	1.472	10	515	7.360
5	2.315	10		11.575
6	112	10	10	560
SOMMARIO	21.896			109.330

Per quanto sopra risulta quindi che:

- Nel mappale 2878 è presente un fabbricato in disuso di cui veniva prevista con dell'autorizzazione n. 18/05 prot. 5477 del 13.05.2005 la demolizione di fatto mai avvenuta. Tale immobile non risulta riportato nell'estratto di mappa, e di esso risulta solamente che sarebbe stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (vedasi relazione tecnica progetto allegato all'Autorizzazione 18/05).

STRALCIO PROGETTO AUTORIZZAZIONE 188/05 (IN BLU IMMOBILE E MAPP. 1299)



ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE (IN BLC IMMOBILE E MAPP. 1299 COME DA AUTORIZZAZIONE
18/05 - POTENZIALE AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO ESISTENTE)



Può quindi ritenersi che nel fondo della fallita è presente una costruzione per la quale non si ravvisano profili di illegittimità urbanistica, trattandosi di fabbricato che, stante quanto risulta dagli atti ad esso relativi, sarebbe stato costruito in data anteriore al 01.09.1967. E' fatta salva in ogni caso la necessità di assicurare:

- che sia individuato il fondo attribuito all'originaria costruzione. Poichè dalle ricerche effettuate non si è pervenuti a conclusioni certe, nè il Comune è stato in grado di fornire dati certi al riguardo, rimane la possibilità che la cubatura esistente sia tutt'ora utilizzabile senza tuttavia poter esprimere certezze al riguardo, dipendendo tali conclusioni da valutazioni su elementi storici di difficile reperimento (conferma che la data di edificazione è anteriore al 1967, individuazione area di sedime associata all'immobile).

Tenuto conto delle diverse variabili emerse nel corso degli accertamenti, come sopra esposto, ne consegue la necessità di sviluppare diverse ipotesi sulle quali basare la stima.

ART. 12 - IPOTESI DI STIMA

Da quanto sopra emerge che il bene è urbanisticamente classificato come zona D nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Decimomannu e in ragione di tale classificazione ha una sua intrinseca potenzialità edificatoria.

Sovrapposto a tale pianificazione, di livello Comunale, è presente tuttavia un vincolo sovraordinato (zona Hi4), di natura provvisoria, da applicarsi in regime di salvaguardia nelle more dell'ap-

provazione da parte del Comune dello studio del territorio comunale ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PAI. (cfr. mail Responsabile Ufficio Tecnico, Ing. [REDACTED] del 17.07.2019), e del conseguente aggiornamento del PUC, con conferma della zona D nei termini attualmente previsti, ovvero declassamento della stessa da zona D a zona inedificabile, o altro al momento non prevedibile.

Dovranno quindi essere prese in considerazione

- l'ipotesi (IPOTESI 1) in cui sia modificato il vincolo di inedificabilità e confermata la zona D edificabile, salve altre ipotesi al momento non prevedibili (tale ipotesi coincide con la potenzialità del bene, tenuto conto della provvisorietà del vincolo);

- l'ipotesi (IPOTESI 2) in cui sia confermato il vincolo di inedificabilità e la destinazione urbanistica dell'area declassata da zona D edificabile ad altra zona non edificabile (tale ipotesi coincide con il valore del bene oggi, in base allo stato dei vincoli attualmente in vigore).

Si rende pertanto necessario lo sviluppo di due stime: una riguardante il valore del bene in ragione della destinazione urbanistica attuale (zona D), sulla quale vigono delle restrizioni provvisorie, una seconda riguardante il valore del bene tenuto conto dell'effetto dei vincoli provvisoriamente attivi oggi sullo stesso.

In tale scenario, si provvederà quindi alla redazione di due stime e alla determinazione del valore di mercato del bene come, tenuto conto dapprima del valore medio dei valori da esse derivanti e quindi dell'eventuale maggiore peso di una ipotesi rispetto all'altra.

ART. 13 - STIMA DEL BENE IPOTESI 1 - AREA EDIFICABILE ZONA D DA LOTTIZZARE

Ai fini della stima si prende in considerazione la potenzialità edificatoria del fondo, derivante dalla sua appartenenza a zona omogenea D, edificabile previa approvazione di nuovo piano di lottizzazione, attuabile anche per stralci previa approvazione di piano di lottizzazione, considerando il fabbricato ivi presente (rudere) di valore marginale, assorbito dal maggiore valore del bene complessivo (cfr. § 9.1, § 9.4; § 11.3; § 11.4).

Ai fini della lottizzazione, in base alle NTA del PUC, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- superficie minima di 1,00 Ha
- le parti del comparto escluse non siano inferiori a 0,50 Ha (5.000,00 mq)

Nel caso di specie si osserva che:

- il primo requisito risulta pienamente soddisfatto, l'estensione complessiva dei beni in

oggetto è infatti di oltre 2 Ha;

- **Il secondo requisito richiede relativa verifica di sussistenza.**

Fatte salve tutte le verifiche tecniche a cura di professionisti appositamente incaricati della redazione del piano di lottizzazione e della verifica dei presupposti, in via meramente esemplificativa, ai soli fini della stima, si prendono in considerazione i seguenti elementi:

- Si opera una schematica sovrapposizione tra il comparto individuato nel PUC e l'area costituita dai soli mappali della fallita;

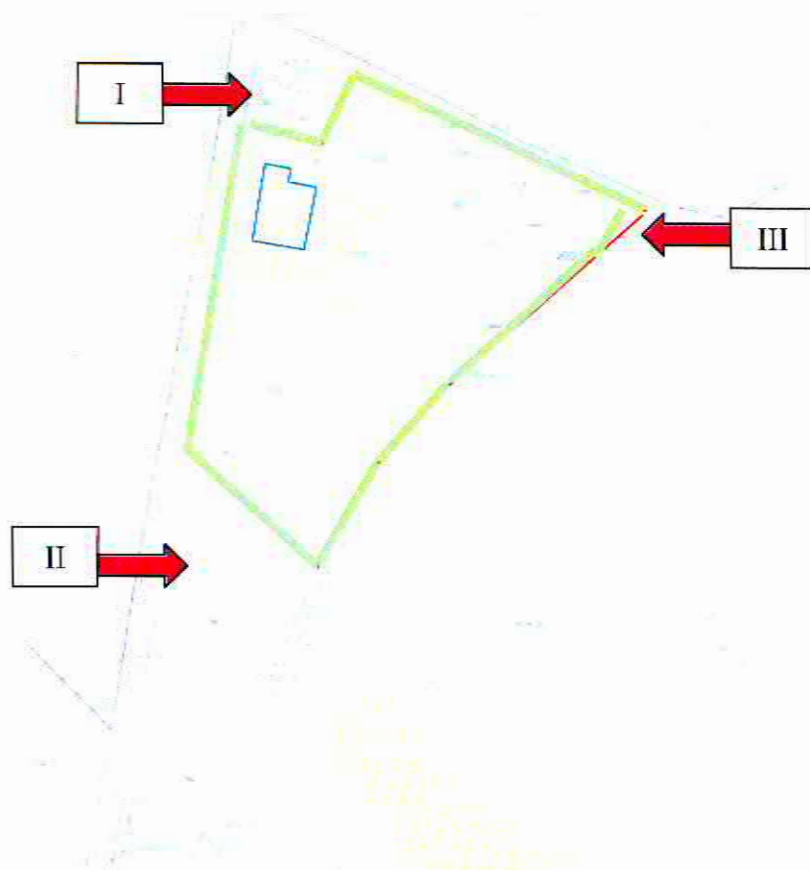
COMPARTO EDIFICATORIO PUC
IN ROSSO



SUPERFICIE BENI DELLA FALLITA
IN VERDE



- Da tale sovrapposizione emergono **tre porzioni residue** di superficie fondiaria escluse, costituite la prima dai mappali 802 e 1300, la seconda dai mappali 591 e 592, la terza dal mappale 1298;



- Si è provveduto ad effettuare apposite visure catastali al fine di determinare la superficie di ciascuna delle due porzioni con l'esito seguente:
 - I) la porzione costituita dai mappali 802 e 1300 ha una superficie complessiva di $800+580 \text{ mq} = 1.380 \text{ mq}$, di proprietà di terzi;
 - II) la porzione residua di comparto costituita dai mappali 591 e 592 ha una superficie complessiva di $5.960+1.840 \text{ mq} = 7.800,00 \text{ mq}$, di proprietà di terzi;
 - III) la porzione residua di comparto costituita dal mappale 1598 ha una superficie di $125,00 \text{ mq}$, demaniale.

Ne consegue che il secondo requisito non risulta soddisfatto, in quanto degli appezzamenti residui i mappali 802 e 1300, risultano di superficie inferiore a quella minima prescritta di 0,50 Ha, e di conseguenza, secondo le prescrizioni delle NTA del PUC, tali mappali non potrebbero rimanere esclusi da una eventuale lottizzazione.

Stante la particolarità del caso è stato formulato apposito quesito al Comune di Decimomannu, chiedendo "di voler specificare se è ammissibile (in riferimento alle norme urbanistiche attualmente vigenti), un piano di lottizzazione comprendente i soli mappali distinti al F. 11 particelle 589-1297-1299-1301 ora mappali 1301 - 2878 - 2879 - 2880 - 2881 - 2882 - 2883 - 2884 - 2885 - 2886 - 2887 - 2888 - 589, tenuto conto che tale piano comporterebbe la formazione di n° 3 porzioni residue del comparto (denominato "Comparto 18" nella zonizzazione del PUC pubblicato nel sito istituzionale dell'Ente), rispettivamente costituite da:

- I) Un fondo parzialmente edificato di dimensioni inferiori a 0,50 Ha (mappali 1300 e 802, di superficie catastale complessiva 1.380 mq);
- II) Un fondo di superficie superiore a 0,50 Ha (mappali 591 e 592 di superficie catastale complessiva pari a 7.800 mq);
- III) Un'area di superficie inferiore a 0,50 Ha (mapp. 1298, di superficie catastale pari a 125,00 mq), che dalla visura catastale risulta intestata a Demanio dello Stato.

Sulla questione il Comune fornito la seguente risposta (vedasi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune):

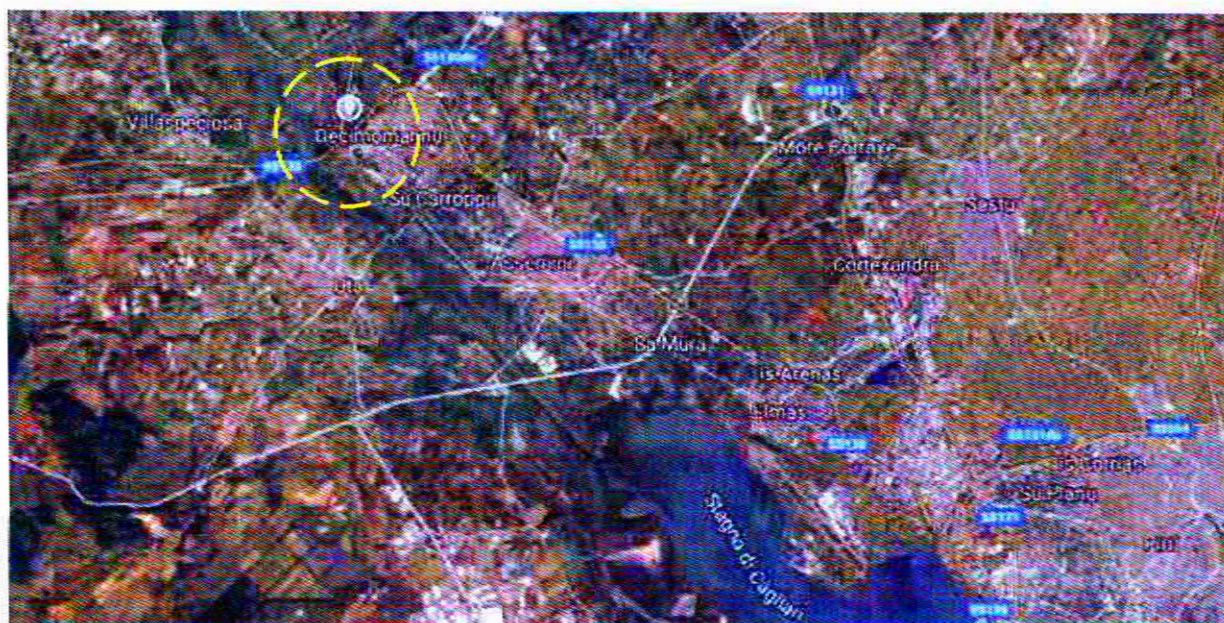
"Quanto alla richiesta di ammissibilità di un piano di lottizzazione comprendente le sole aree oggetto del presente CDU, comunico che è possibile presentare un piano di lottizzazione a stralci funzionali, qualora si verifichi l'ipotesi prevista dall'art. 3, comma 3, della legge 1 luglio 1991 n. 20. L'eventuale piano di lottizzazione comprenderà dunque tutte le aree indicate ai punti I), II) e III) ma prevedrà l'attuazione del solo comparto III)".

STRALCIO R.L. 3/1991 (COMMA 3): "Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari".

DEPREZZAMENTO (IP1.D1) Tenuto conto della procedura aggiuntiva da adottare in caso di lottizzazione parziale del contratto, che potrebbe comportare ritardi o maggiori costi al momento non prevedibili, si applica un deprezzamento al valore di mercato del bene pari al 5%.

13.1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Il bene oggetto di valutazione è un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, lievemente declive, avente superficie pari a mq 21.765,00 mq (2 ha 17 are 65 ca), con presenza di un fabbricato in disuso, sito in Comune di Decimomannu lungo la Strada Statale 196 di collegamento con Villacidro, in prossimità dello svincolo con al Strada Statale 130 dell'Iglesiente.



Il fondo è costituito dai seguenti terreni:

N°	Individuazione catastale	Qualità/Classe	Superficie (mq)
1	F. 11 - Mapp. 1301	Agrumeto U	305
2	F. 11 - Mapp. 2878	Agrumeto U	5.072
3	F. 11 - Mapp. 2879	Agrumeto U	150
4	F. 11 - Mapp. 2880	Agrumeto U	1.839
5	F. 11 - Mapp. 2881	Agrumeto U	1.472
6	F. 11 - Mapp. 2882	Agrumeto U	112
7	F. 11 - Mapp. 2883	Agrumeto U	464
8	F. 11 - Mapp. 2884	Agrumeto U	856
9	F. 11 - Mapp. 2885	Agrumeto U	782
10	F. 11 - Mapp. 2886	Agrumeto U	607
11	F. 11 - Mapp. 2887	Agrumeto U	1.069
12	F. 11 - Mapp. 2888	Agrumeto U	272
13	F. 11 - Mapp. 589	Agrumeto U	8.765
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE			21.765,00 mq 2 ha 17 are 65 ca

L'area è edificabile, subordinatamente all'adozione di un piano di lottizzazione convenzionata, secondo i limiti e le condizioni illustrate ai superiori Artt. 6 e 7. Nell'attuale mappale 2878 sorge un vecchio fabbricato rurale in disuso, su due livelli, originariamente adibito a produzione agricola. L'edificio in condizioni di rudere ha la seguente consistenza (desunta dagli elaborati del progetto di demolizione agli atti del Comune):

- **549,50 mq** di superficie coperta;
- **3.352,68 mc** di cubatura edificata.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE
NELL'ESTRATTO DI MAPPA E CORRISPONDENTE VISTA AEREA



VISTA AEREA FABBRICATO RURALE



VISTA FABBRICATO RURALE DALLA SS 196





13.2 - CRITERIO DI VALUTAZIONE

L'indirizzo che il tecnico ha seguito per stimare il valore commerciale del bene si è basato sul criterio del mercato – metodo sintetico comparativo, eseguendo un'indagine accurata in merito alle recenti compravendite avvenute relative a complessi industriali e a contesti socio-economici simili a quelli dei beni da stimare, ai dati rilevabili da indagini di mercato, dalle quotazioni immobiliari indicate dall'Agenzia delle Entrate, alle agenzie immobiliari. La stima si esegue applicando all'estensione superficiale dei beni i valori unitari rilevati riferiti al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche per le quali il bene da valutare differisce da quelli presi come riferimento, applicando i relativi coefficienti correttivi.

Sulla base delle potenzialità dei beni e sulle caratteristiche possedute, il valore unitario da attribuire risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche.

Tali indagini hanno portato alla determinazione del seguente valore medio:

$$V_m = 35,00 \text{ euro} / \text{m}^2$$

La superficie risulta così determinata:

$$S = 21.765 \text{ m}^2$$

E conseguentemente ne deriva il valore di mercato V_0 :

$$V_0 = V_m S = 35,00 \text{ €/mq} \cdot 21.765 \text{ m}^2 = 761.775,00 \text{ euro}$$

Applicando i coefficienti correttivi:

- $D_1 = 0,95$ (cfr. DEPREZZAMENTO IPI.D1)

$$V = V_0 \times D_1 \times D_2 = 761.775,00 \times 0,95 = 723.686,25 \text{ €}$$

per arrotondamento ne deriva il seguente valore del bene:

$$V_{IP,I} = 723.700,00 \text{ euro}$$

ART. 14 - STIMA DEL BENE IPOTESI 2 - AREA INEDIFICABILE

Ai fini della stima si prende in considerazione il valore del bene inteso come fondo soggetto a vincolo di inedificabilità derivante dal Piano Regionale per il Rischio Alluvioni (Cfr. Art. 9, punto F), attualmente operante nell'area in esame, in ragione del quale sono ammessi i soli interventi di cui all'Art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), ed in particolare:

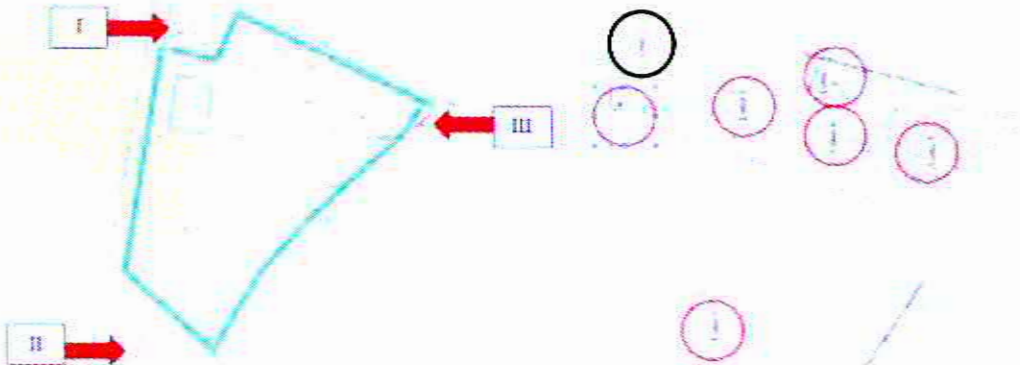
- la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; (ecc.)

In tale contesto assume particolare rilevanza il fatto che sul fondo sia presente un fabbricato, che ancorchè ridotto a condizioni di rudere, fa salva la cubatura già realizzata.

Ai fini della stima si prenderà quindi in considerazione la determinazione del valore di mercato di cui all'ipotesi precedente (IPOTESI 1), ridotta in proporzione alla capacità edificatoria del fondo nella presente ipotesi (IPOTESI 2).

- Valore di mercato del fondo Ipotesi 1: 723.700,00 euro
- Potenzialità edificatoria del fondo Ipotesi 1 (cfr. piano di lottizzazione agli atti del Comune):
 $109.330,00 \text{ mc} - 6.210,00 \text{ mc} = 103.120,00 \text{ mc}$



LOTTO N°	SUPERFICIE (Mq)	IL MAX (m)	ST.P. EDIFICABILE (massima realizzabile) (mq)	VOLUME MAX (mc)
2-2a	14.749	10	5.162	73.745
3	1.838	10	643	9.190
4	1.472	10	515	7.360
5	2.315	10		11.575
6	112	10	10	560
SOMMARIO	21.896			109.330

- potenzialità edificatoria del fondo nell'ipotesi II: 3.352,68 mc (Cfr. § 11.3).
- valore di mercato in funzione della potenzialità edificatoria del fondo:

$$V = ((723.700 \text{ €}) / 103.120,00 \text{ mc}) \times 3.353,00 \text{ mc} = 23.531,50$$

Per arrotondamento ne deriva il seguente valore del bene, nell'Ipotesi 2:

$$V_{IP2} = 23.550,00 \text{ euro}$$

ART. 15 – VALORE DI MERCATO DEL BENE

Qualora le ipotesi 1 e 2 avessero la medesima probabilità di verificarsi, il valore di mercato del bene potrebbe essere determinato nella media dei valori di mercato del bene derivante dalle due ipotesi, come di seguito determinato:

$$V = (V_{IP,1} + V_{IP,2}) / 2 = (723.700 \text{ €} + 23.550,00 \text{ €}) / 2 = 373.626,00 \text{ €}$$

$$V_m = 373.630,00 \text{ €}$$

Tenuto conto:

- 1) Che dall'ultimo certificato rilasciato, l'area risulta al momento assoggettata a (in ordine gerarchico):
 - a) **disciplina del PUC**, in base al quale l'area risulta pienamente edificabile e ricadente in zona D;
 - b) **Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica** dell'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle norme di attuazione del PAI, **adottato** con Deliberazione del Consiglio comunale n. **52 del 29.12.2016**, nel quale ricadono in area perimetrata come Hi2;
 - c) **disciplina del Piano Regionale per il Rischio Alluvioni** approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15.03.2016, modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del **5.03.2019**, nell'area definita P3, nelle quali si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27;
 - d) **Studio del territorio comunale** ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PAI **in corso di approvazione**. Dai chiarimenti resi risulta infatti che **“l'amministrazione ha ancora in corso l'approvazione dello studio del territorio comunale ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PAI”**;

- che con riferimento al vincolo di cui al punto c), non può escludersi con assoluta certezza che lo stesso sarà permanente, in quanto potenzialmente suscettibile di modifiche in ragione degli esiti dell'approvando *Studio del territorio comunale* di cui al punto d);
 - che parimenti non può escludersi, con assoluta certezza, che in futuro (nel breve o nel lungo termine) sia reintrodotta la perimetrazione già oggetto dello *Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica* del punto b), che classificava il bene in zona Hi2;
 - che, in tale scenario, il vincolo di inedificabilità integrale del sito pur producendo effetti nell'immediato, potrebbe venire meno in futuro, con conseguente ripristino dell'originaria potenzialità edificatoria del lotto ed incremento del valore di mercato del bene;
 - che non è possibile al momento definire possibili esiti e tempi di una eventuale riclassificazione dell'area;
 - che non è noto lo stato di definizione dello *Studio del territorio comunale* di cui al punto d) in corso di approvazione, in quanto atto interno non soggetto ad accesso agli atti;
 - che, per quanto sopra, le potenzialità edificatorie del comparto non possono esplicitarsi nell'immediato e che non è prevedibile se e quando in futuro le stesse siano o meno concretizzabili;
 - che il rapporto tra le due ipotesi può verosimilmente considerarsi dell'ordine di 1:4, ossia che vi possa essere il 75% di probabilità che si verifichi l'ipotesi 2 ed il 25% che si verifichi l'ipotesi 1;
 - che per tenere conto della mancanza di certezza in ordine all'edificabilità dell'area e agli esiti di eventuali studi, rilievi ed opere di mitigazione, può ritenersi congruo un coefficiente di deprezzamento pari a 0,75 da applicarsi al valore di mercato del bene riferito all'ipotesi 1;
 - che eventuali opere di mitigazione, comporterebbero, per complessità, estensione e natura sia dei lavori che delle attività di indagine, studio e progettazione, ingenti costi (il cui ammontare esatto è quantificabile esclusivamente a seguito di attività di rilievo, studio e progettazione, che esulano dal presente incarico), per i quali non sarebbe inverosimile ipotizzare, in via presuntiva, un importo pari al 75% del valore di mercato dei beni, riferito all'ipotesi 1 ;
- tenuto conto di quanto sopra, il valore di mercato del bene risulta così determinato:

$$V = (V_{IP.1} - V_{IP.2}) / 4 = (723.700 \text{ €} + 23.550,00 \text{ €}) / 4 = 186.813,00 \text{ €}$$

$$V = 186.813,00 \text{ €}$$

ART. 16 - TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Non si è proceduto con la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, in quanto risultata già effettuata a cura del Curatore fallimentare.

ART.17 - CONCLUSIONI

Il valore di mercato del bene è stimabile in euro 186.813,00 euro.

Tale valore è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche del bene e di tutte le criticità che è stato possibile rilevare sulla base della documentazione acquisita e delle informazioni ricevute.

Il Consulente Tecnico ritiene con la presente relazione, che si compone di numero 36 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ART.18 - ALLEGATI

A1: Copia atti rilasciati dal Comune e relativa corrispondenza

A2: Documentazione ipocatastale

In fede,

Cagliari, 09.09.2019

Il C.T.U.

Ing. Davide Rosas

