

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 91/2019

DALMAS

dei F.lli [REDACTED]

Snc

Immobili in Pabillonis

Integrazione parte 2 di 2

Lotto n. 2 – Locale in via G. Deledda n. 2

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORE

Dott.ssa Francesca Serri

INDICE

1 Integrazione, pag. 3

2 Conclusioni, pag. 14

1 INTEGRAZIONE

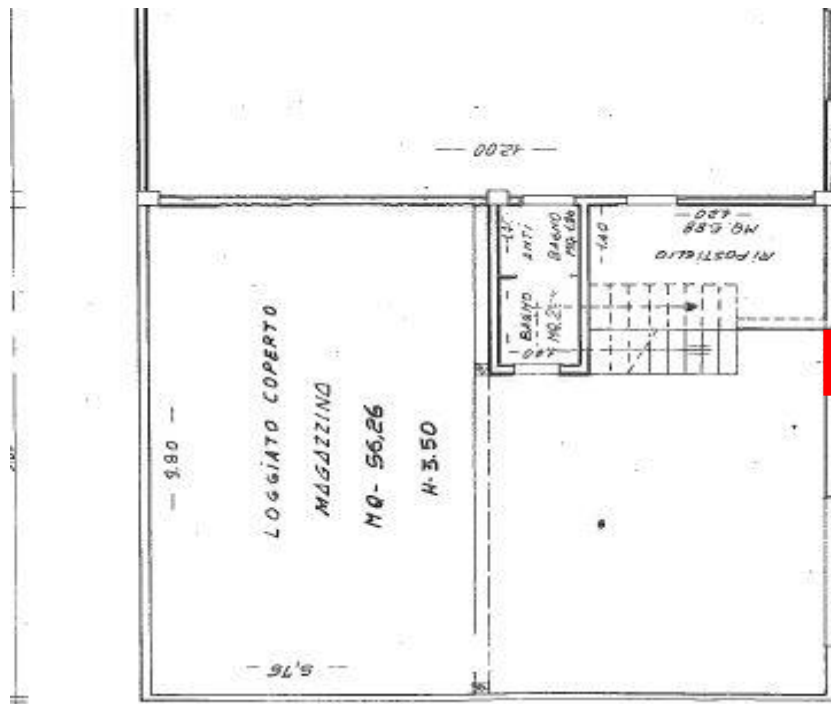
In data 16.06.2008, giusto atto di compravendita notaio rogante Dott. Sergio Floris, repertorio n. 62.575, raccolta n. 21.906, la società Dalmas dei f.lli [REDACTED] snc, vendeva alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], una quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'appartamento sito in Pabillonis nella via Deledda n.2a. L'altra metà indivisa veniva acquistata dal coniuge della stessa in regime di comunione legale dei beni e per estensione del fallimento ai beni dei soci, la quota indivisa del 50% della sig.ra [REDACTED] rientra nella consistenza dei beni del fallimento stesso.

Nel predetto atto, nell'articolo che riporta la descrizione del bene veniva testualmente indicato *"ingresso e ripostiglio al piano terra"*, ma non veniva allegata la planimetria catastale all'atto di compravendita e pertanto il ripostiglio non poteva essere individuato e, per tale motivo, ho proceduto con una ispezione cartacea del titolo presso gli uffici del Servizio Pubblicità Immobiliare al fine di rilevare se l'atto fosse effettivamente sprovvisto della planimetria e ne constavo l'effettiva mancanza.

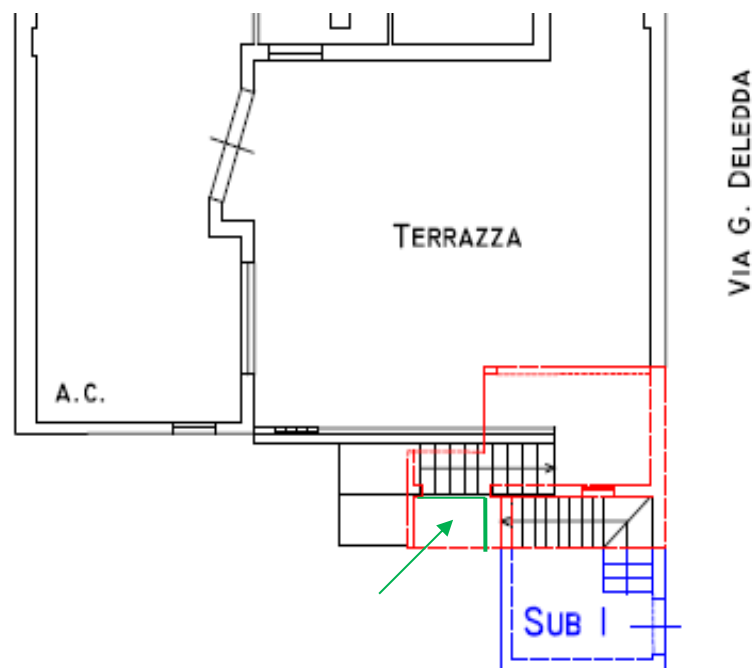
Dagli accertamenti effettuati per l'elaborazione della CTU relativa all'appartamento sovrastante che, come già esposto, ricade per la metà tra i beni del fallimento è invece emerso che venne concessa l'**Autorizzazione Edilizia n.**

18/AZ/10 del 5 maggio 2010, prot. U.T. n. 246, Protocollo generale n. 3474 per i lavori riguardanti la *Realizzazione nuova apertura ingresso piano terra* e dalla tavola allegata viene rappresentata la nuova apertura che ricade nel ripostiglio in possesso del locale al piano terra, detti lavori non sono stati eseguiti e pertanto l'attuale ingresso ricade su area di proprietà del subalterno 1 ovvero nel locale al piano terra e precisamente in una piccola parte, di mq. 5 ca., del cortile coperto evidenziato in colore rosso nella foto n. 1.

Per la ricostruzione della parte ceduta nella compravendita richiamo la Concessione Edilizia n. 20/D/87 rilasciata in data 07/07/1987 dal Comune di Pabillonis ([allegato n. 3 alla CTU del lotto n. 2](#)) di cui riporto lo stralcio dal quale si rileva che l'accesso al piano superiore era permesso dal civico 2a, evidenziato in rosso, in comune con il cortile ed attualmente chiuso con opere murarie.



La parte della mappa sottostante contornata in colore rosso è quella connessa al subalterno 2 e quindi quella ceduta nella compravendita dell'appartamento "ingresso e ripostiglio al piano terra", ed in colore blu dove insiste l'attuale ingresso, mappa in contrasto con la C. E. n. 20/D/87 del 07/07/1987, perciò dovrebbe essere escluso il sottoscala che inoltre creerebbe un vano chiuso inutilizzabile da entrambi.



Quindi il subalterno 2 (l'appartamento) occupa parte del cortile coperto del subalterno 1 (locale commerciale) (foto n. 1) che a sua volta detiene il ripostiglio (foto n. 2) mentre per la parte del sottoscala contornata in colore verde, ai sensi della C.E. n. 20/D/87, dovrebbe ricadere nel subalterno 1 in quanto non indicata nell'atto di compravendita ma viene evidenziata nella Autorizzazione Edilizia n.

18/AZ/10 del 05/05/2010 rilasciata per i lavori riguardanti la *Realizzazione nuova apertura ingresso piano terra*, lavori che non sono stati eseguiti e si rileva che l'ingresso ricade, come già esposto, su area di proprietà del subalterno 1.



Foto n. 1 area in possesso sub 2



Foto n. 4 aree del sub 2

Si rende noto che, allo stato attuale, non è possibile presentare l'aggiornamento della planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi in quanto il bene al primo piano (subalterno n. 2) è per la metà indivisa con altro proprietario che non rientra nel fallimento, e si è provveduto ad aggiornare solamente il tipo Mappale con le nuove coperture.

Pertanto a parziale correzione ed integrazione della CTU del lotto n 2 informo che va ricostituita la situazione originaria creando l'apertura come da cessione con conseguente ripristino dei nuovi gradini e la reciproca restituzione delle aree occupate da entrambe le parti senza alcun giusto e legittimo titolo.

Le spese di detto intervento, derivanti dalla demolizione del muro sul

cortile, la riapertura del varco murato ed il posizionamento dei primi gradini, la chiusura dell'attuale apertura e l'apertura e la chiusura perimetrale del ripostiglio oltre i costi della discarica, possono essere prudentemente ed indicativamente quantificate complessivamente in euro 10.000,00 oltre ai costi di progettazione ed aggiornamento catastale di circa euro 2.000,00, spese che dovranno essere equamente suddivise tra le parti.

Segnalo altresì che successivamente allo smontaggio degli arredi del locale, ed in particolare il banco frigo incassato nel muro, si è evidenziato che parte della copertura del magazzino è in muratura per l'ampliamento del solaio che si estende per una profondità di mt. 1,25 ca. per complessivi mq 7,35 ca. (foto n. 8).

A tal proposito aggiorno le foto del locale libero dagli arredi (foto n. 3-4-5-6-7)



Foto n. 3 Interno locale



Foto n. 4 Interno locale



Foto n. 5 Interno locale



Foto n. 6 varco ex alloggio bancone



Foto n. 7 varco lato magazzino



Foto n. 8 solaio

Per facilità di lettura riporto l'inquadramento urbanistico del bene.

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche urbanistiche:

- **Concessione Edilizia n. 8/D/77 del 31/05/1977**, esaminata dalla Commissione Edilizia il 19/04/1977 con verbale D, per i lavori di Costruzione di un laboratorio, magazzino e uffici. Committente:

I.T.S. srl

La costruzione è stata realizzata sul terreno distinto in catasto al foglio 23, mappale 101 per complessivi mq. 350 ([allegato n. 2 del lotto 2 con tavole](#));

- **Concessione Edilizia n. 20/D/87 del 07/07/1987**, Protocollo n. 2620/87, esaminata dalla Commissione edilizia in data 08/06/1987, per eseguire sul terreno distinto in catasto al foglio 23 mappale 1150 i lavori di *cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e completamento opere di rifinitura interna ed esterna del proprio fabbricato sito in via Grazia Deledda*. ([allegato n. 3 del lotto 2 con tavola, e relazione tecnica](#));

Committente: I.T.S. snc di Antonio Mura & C.

- **Concessione Edilizia n. 03.CW.99 del 28/05/1999**, prot. U.T. n. 622, Protocollo generale n. 1746 del 28/05/1999, per i lavori di *demolizione copertura di un locale ad uso magazzino e sua ricostruzione in lamiera coibentata* ([allegato n. 3 del lotto 2](#))
- **Autorizzazione Edilizia n. 14/AZ/03 del 19/06/2003**, prot. U.T. n. 221, Protocollo generale n. 2967, per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti in *Opere di finitura esterna* ([allegato n. 5 del lotto 2](#))

Si osserva che nell'atto costitutivo della società in nome collettivo DALMAS – DEI FLLI [REDACTED], a pagina 11 viene citata la **domanda di sanatoria** ai sensi della L. 47/85, **presentata il 23 settembre 1986, protocollo n. 3396**, per abusi edilizi realizzati nel bene e che comunque il Sindaco del Comune di Pabillonis ha rilasciato **la concessione edilizia in sanatoria in data 20 maggio 1987, Reg. n. 1/87/S** ([allegato 6 del lotto 2, stralcio pagina 11](#)).

Al Comune di Pabillonis non si trova traccia del condono e tantomeno della Concessione Edilizia in Sanatoria e l'unico documento che attesta la veridicità di quanto esposto è la copia della richiesta allegata all'atto di cessione del bene da parte della I.T.S. sas ([allegato n. 7 del lotto 2](#)).

La mancanza di questi documenti non permettono di identificare l'abuso sanato.

L'ultima planimetria del locale era stata presentata nel cambio di destinazione d'uso dell'unità posta al piano primo ([allegato n. 8 del lotto n. 2](#))

Alla luce degli accertamenti svolti, aggiornati ad oggi, sono emerse le seguenti difformità:

- 1. è stata ampliata la copertura del loggiato ed è stato elevato un muro e posizionato un cancello invadendo parte del cortile per mq. 8 ca. ([foto n. 6 del lotto n. 2](#));

- 2. è stato aperto un varco tra il locale ed il loggiato per posizionare il banco frigo (foto n. 6-7);
- 3. è stato ampliato l'antibagno per permettere il passaggio dal locale vendita al cortile occupando parte del subalterno 2 (foto n. 9 del lotto n. 2);
- 4. il cortile interno è coperto senza autorizzazione;
- 5. parte della copertura del loggiato è in muratura per l'ampliamento del solaio modificando il distacco dal confine per una profondità di mt. 1,25 per complessivi mq 7,35 ca.
- 6. le differenze di misure rientrano nella tolleranza del 2%;
- non risulta l'Autorizzazione di Agibilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

La difformità indicata nel punto due potrà essere sanata con un accertamento di conformità con opere senza pagamento di alcuna sanzione mentre tutte le altre difformità riscontrate quali la tettoia sul cortile e la tettoia, che interessa l'ampliamento della copertura del loggiato verso il cortile, dovranno essere demolite insieme al muro con il cancello che dovrà essere arretrato come previsto nella C. E n. 20/D/87 del 07/07/1987 in quanto sono abusi non sanabili. Non è inoltre sanabile l'ampliamento del solaio e dovrà essere ripristinata la giusta proprietà dei due beni con le spese a carico delle parti.

In seguito al nuovo accertamento evidenzio che la planimetria non è aderente allo stato dei luoghi per le difformità sopra citate ma conforme allo stato senza le difformità accertate anche se non rientra il sottoscala.

Disponibilità

Il bene è libero anche da arredi

Consistenza

La consistenza rilevata in seguito al nuovo accertamento è esposta nella successiva pagina 12

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	267,22	ARROTONDATO - 0,22	267
Superficie coperta area vendita	214,60	1	214,6
Superficie ripostiglio dx	17,79	Da cedere	
Superficie bagno sx	4,50	1	4,5
Superficie antibagno	4	1	4
Superficie magazzino coperto	64	0,60	38,40
Superficie cortile	23,6	0,20	4,72
Superficie cortile in possesso sub 2	5	0.20	1

Criterio di stima

Il criterio di stima che adottato è principalmente quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e cito l'ultima pubblicazione aggiornata al secondo semestre 2020, zona B1/centrale/centro abitato/ Microzona catastale 1, commerciale, negozi, i valori oscillano tra gli euro 600/800 mq/comm.le.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che, tendenzialmente, limita il numero di potenziali acquirenti rispetto ad una libera vendita.

Inoltre, al fine di giungere al più probabile valore di mercato trovo opportuno citare il periodo di crisi economica che ancora oggi interessa tutto il nostro paese e che è sempre presente anche nel settore immobiliare. Per di più le compravendite sono ulteriormente sacrificate dal difficile accesso al credito e dall'alta tassazione che grava sulle proprietà immobiliari indirizzando l'acquisto principalmente e limitatamente alla sola prima casa.

Non meno importante è l'impatto che il COVID 19 sta avendo sulle compravendite immobiliari infatti sta condizionando le transazioni ma ci si auspica che a breve, grazie ai vaccini, possa risolversi positivamente.

In un piccolo centro va considerato anche il calo demografico che, come già esposto, continua ad aumentare.

L'insieme di questi elementi è fondamentale per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

Per quanto sopra esposto trovo equo stabilire il valore commerciale in euro 550,00 mq/comm.le. a cui va detratta la somma di euro 6.000,00 pari alla metà di euro 12.000,00 per i lavori di ripristino.

Pertanto il valore è di 267×550 pari ad **euro 146.850,00 – 6.000,00 = 140.850,00** arrotondato ad **euro 141.000,00 (centoquarantaunomila/00)**

2 CONCLUSIONI

Avendo aggiornato la prima parte del mandato conferitomi, rassegno la presente relazione che risponde all'oggetto dell'incarico affidatomi dalla Dott.ssa Francesca Serri e sono a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente integrazione occupa 14 (quattordici) pagine dattiloscritte, numerate e firmate

Cagliari, 2 aprile 2021

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

(firmato digitalmente)