

# CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 91/2019

**DALMAS**

**dei F.lli** [REDACTED]

**Snc**

Immobili in Pabillonis

Parte 2 di 2

**Lotto n. 2** – Locale in via Grazia Deledda

**GIUDICE DELEGATO**

**Dott. Nicola Caschili**

**CURATORE**

**Dott.ssa Francesca Serri**

## INDICE

1 Premessa, pag. 3

2 descrizione dell'immobile e creazione del lotto n. 1, pag. 11

**3 Parte 1<sup>^</sup> - Lotto n. 1 - Fabbricato in Pabillonis nella via Milano n. 3,  
descrizione, pag. 12**

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 17

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 20

Provenienza e formalità, pag. 20

Provenienza, pag. 20

Formalità, pag. 21

Disponibilità, pag. 26

Consistenza, pag. 26

Criterio di stima, pag. 27

**4 Tabella riepilogativa dei valori, pag. 28**

**5 Conclusioni, pag. 28**

## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Piga, nato a Cagliari il 19 maggio 1962, con studio in Cagliari nella Via Cugia 35, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, pec [giovanni.piga@arubapec.it](mailto:giovanni.piga@arubapec.it),

- iscritto all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari con il n. 308;
- iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto alla sezione degli Agenti Immobiliari della CCIAA di Cagliari REA 150508;
- collaboratore OMI dell'Agenzia delle Entrate per la città di Cagliari;
- Testimone Nomisma; Tecnoborsa - Banca d'Italia e OMI Fiaip della provincia storica di Cagliari per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,

veniva nominato in data 26 luglio 2019, dalla **Dott.ssa Francesca Serri**, con studio in Cagliari, curatrice del fallimento **n. 91/2019, Dalmas dei F.lli [REDACTED]**

**[REDACTED] Snc, con denominazione abbreviata Dalmas dei F.lli [REDACTED] Snc e soci illimitatamente responsabili [REDACTED]**

**[REDACTED]** dichiarata fallita con sentenza n. 91/2019 del 05.07.2019, repertorio n. 146, pubblicata il 08.07.2019, come Consulente Tecnico

per la stima di due beni immobili e precisamente:

- unità immobiliare sita in Pabillonis nella via Milano n. 5, censita al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 997;
- unità immobiliare sita in Pabillonis nella via Grazia Deledda n. 2 censita al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1495, subalterno 1.

L'oggetto dell'incarico è il seguente:

1. L'accertamento preliminare, previi idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita che, salva diversa risultanza dovrebbe essere composta dai seguenti immobili:

**COMUNE DI PABILLONIS, VIA MILANO n. 5**

- Fabbricato a destinazione commerciale (market) censito al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 997, categoria D/8, rendita euro 6.150,00

L'immobile, sede legale e operativa della società, è detenuto in forza del contratto di leasing n. I5/126652, stipulato nel 2007 con la società Sardaleasing Spa.

Su tale immobile insiste un impianto fotovoltaico, di proprietà della società fallita, di potenza nominale pari a 38,88 Kw ed è stato acquisito dalla società a seguito della conclusione del contratto di leasing n. S3/126671, in essere con la società concedente Sardaleasing Spa, a fronte del pagamento del prezzo riscatto avvenuto nell'anno 2018.

**COMUNE DI PABILLONIS, VIA GRAZIA DELEDDA n. 2**

- Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 1495, sub. 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 220 mq, superficie catastale 253 mq, rendita euro 2.636,00.

L'immobile è utilizzato dalla società fallita come unità locale (market) per lo svolgimento dell'attività.

2. L'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari dalla società fallita poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.
3. Ulteriori accertamenti tesi a verificare:
  - 3.1. Se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967, n. 765
  - 3.2. Nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando irregolarità eventualmente riscontrate
  - 3.3. Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765, ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.1985, n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui a capo IV della legge n. 47/85

- 3.4. Se, nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n. 47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma Legge 23.12.1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.
4. La stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di pertinenza della società, tenendo conto che detti beni dovranno essere alienati con vendite giudiziarie e, per gli immobili alienati o donati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici. Con riferimento all'immobile di Via Milano n. 5, detenuto in forza del contratto di leasing n. 15/126652, si specifica che il valore venale ad esso attribuibile dovrà tener conto anche del valore dell'impianto fotovoltaico che insiste sul medesimo immobile, per la cui stima il CTU potrà avvalersi di soggetti terzi, in qualità di esperti in materia fotovoltaica, anche al fine di:
- Individuare l'impianto fotovoltaico (caratteristiche tecniche, ecc.);
  - Valutare l'impianto nell'ipotesi in cui dovesse rimanere presso l'immobile e nel caso in cui venisse intestato ad un nuovo acquirente, in relazione allo stato attuale dell'impianto ed in funzione dei ricavi

correlati alla convenzione stipulata con il GSE

- Valutare l'impianto fotovoltaico nell'ipotesi in cui venisse spostato ed intestato a nuova società, in relazione allo stato attuale dell'impianto ed in funzione dei ricavi correlati alla convenzione stipulata con il GSE
- Valutare i costi da sostenere per le pratiche di cessione del contratto/convenzione GSE
- Valutare i costi di smobilizzo dell'impianto

La stima deve essere effettuata tenendo conto che:

- 4.1. Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi
  - 4.2. Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario
5. Provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

6. La relazione deve avere, quale contenuto minimo, le informazioni richieste dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c. corredata da:
  - 6.1. Opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per l'espletamento dell'incarico
  - 6.2. I certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita
  - 6.3. Per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica
7. La trascrizione su ogni immobile della sentenza di fallimento.

La relazione peritale dovrà essere depositata a mani del sottoscritto curatore in duplice copia cartacea ed in formato elettronico modificabile (contenente anche gli elaborati grafici e fotografici) entro il termine del 30.09.2019.

\*\*\*\*\*

La mia attività è iniziata con l'esame della documentazione che mi ha fornito la dott.ssa Francesca Serri per poi proseguire con i sopralluoghi e gli accessi agli atti amministrativi.

Il 29 luglio 2019 ho richiesto le planimetrie catastali dei beni;

il 31 luglio 2019 ho inoltrato a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Pabillonis, l'accesso agli atti amministrativi che protocollavano con il n. 6160;

il 2 agosto 2019 alle ore 7,00, in presenza della dott.ssa Francesca Serri e del sig. [REDACTED], ho effettuato il primo sopralluogo nei beni da stimare



iniziando dal bene nella via Milano civico n. 3 – e non 5- per poi proseguire nel bene di via Grazia Deledda n. 2. Sempre lo stesso giorno sono stato ricevuto dalla dott.ssa Anna Franca Piras, istruttore tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pabillonis per la visione ed il ritiro delle copie delle Concessioni Edilizie e delle relative tavole che la stessa mi aveva preparato.

Dalla documentazione in mio possesso sono state riscontrate alcune difformità nell'immobile di via Milano n. 3 e non emergevano i certificati di Agibilità. Per questi motivi il giorno 2 settembre 2019 ho richiesto a mezzo PEC all'Ufficio SUAPE un accesso agli atti, che protocollavano con il n. 6905, per sapere se erano state presentate pratiche relative agli stimandi fabbricati.

Il 3 settembre 2019 alle ore 7,30 effettuavo un secondo sopralluogo presso l'immobile di via Grazia Deledda, sempre con la dott.ssa Francesca Serri e sul posto ci riceveva la sig.ra [REDACTED]. Successivamente mi recavo al Comune dove venivo ricevuto dal dott. Massimiliano Saba che mi consegnava i file delle pratiche SUAPE relativi al bene di via Milano 3. In tale occasione mi sono recato nuovamente anche dalla dott.ssa Anna Franca Piras, in quanto da un ulteriore accurato esame delle carte in mio possesso ho notato che esistono altre Concessioni ed un Autorizzazione edilizia per il bene di via Grazia Deledda n. 2. Con scorta della mia documentazione ho esaminato altre due pratiche ed ottenuto copia di una Concessione e di una Autorizzazione edilizie ma non di una

concessione in sanatoria come più innanzi riportato.

Da tale attività consegue che in questa relazione vengono analizzati e stimati due locali adibiti a supermercato che formano i seguenti lotti:

- **lotto n. 1**, nel centro urbano di Pabillonis nella via Milano 3;
- **lotto n. 2**, nel centro urbano di Pabillonis nella via Grazia Deledda 2.

Ed in questa seconda parte sarà descritto il **lotto n. 2**

\*\*\*\*\*

## **2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CREAZIONE DEL LOTTO NUMERO 2.**

In questa relazione viene pertanto analizzato un locale commerciale che si trova nel centro urbano di Pabillonis e precisamente:

- **lotto n 2**, nel centro urbano di Pabillonis nella via Grazia Deledda n. 2 angolo via Argiolas.

Le predetta via è evidenziata rispettivamente in colore verde nell'allegata mappa stradale di Pabillonis ([allegato n. 1](#)).

#### Brevi cenni su Pabillonis

Pabillonis è un paese situato al centro nord della pianura del Campidano ed è principalmente a vocazione agricola. Ha raggiunto la massima evoluzione demografica con 3.150 abitanti intorno agli anni 1970 per poi giungere a circa 2.700 abitanti nel 2018.

Dista circa 65 km da Cagliari e 43 da Oristano e si raggiunge agevolmente dalla SS.131 attraverso le uscite di Sardara o Sanluri-S. Gavino .

Dall'attenta analisi dei documenti agli atti, dai sopralluoghi effettuati e dalle diverse indagini che ho svolto si espone quanto segue:

### **3 Parte 2<sup>^</sup> - Lotto n. 2 – Locale commerciale in Pabillonis nella via Grazia Deledda n. 2, descrizione**

Si tratta di un fabbricato facente parte del maggior fabbricato a destinazione plurima edificato nella via Grazia Deledda angolo via Argiolas





La zona è periferica ma ugualmente vicina al centro e la via Argiolas conduce verso il cimitero ([allegato n. 1](#)). Il quartiere è urbanizzato ed è servito da rete idrica e fognaria e quindi tutte le acque di scarico confluiscono alla condotta pubblica.

Il fabbricato è su due livelli e ricade nella presente stima il locale al piano terra con le relative pertinenze.

L'edificio è edificato a filo strada tra le vie Grazia Deledda ed Argiolas e gli accessi sono permessi dalla via Grazia Deledda civici n. 2 e n. 2/b.



Foto n. 1 prospetti del locale



Foto n. 2 ingresso locale civico 2



Foto n. 3 ingresso magazzino civico 2b

La costruzione risale alla fine degli anni '70 ed è stata edificata su fondazioni in calcestruzzo armato e la struttura in elevazione del negozio è realizzata presumibilmente con pilastri in calcestruzzo e tamponature con blocchi di calcestruzzo intonacati al civile. Il solaio intermedio è presumibilmente del tipo misto ed internamente è controsoffittato con elementi lineari in alluminio che



incorporano l'illuminazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro e l'ingresso principale è protetto da avvolgibile cieco come l'infisso per lo scarico delle merci, mentre le finestre sono protette da una grata in ferro. Gli infissi interni sono in alluminio o ferro.

I pavimenti sono ricoperti da piastrelle in grès ceramico poggiate presumibilmente su uno strato di battuto di cemento; i rivestimenti, ove esistenti sono anch'essi in piastrelle in grès ceramico; i sanitari sono in vetro china poggiate sul pavimento e completi di rubinetteria.



Foto n. 4 locale vendita



Foto n. 5 locale vendita

I locali destinati alla vendita sono dotati di impianto di condizionamento ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua;
- elettrico con linee per luci e prese in parte sottotraccia ed in parte a vista che partono dalla centrina elettrica con interruttore salvavita.

Internamente gli spazi sono distribuiti in sequenza logica per soddisfare le esigenze dell'attività di market infatti si trova il locale destinato alla vendita con accesso diretto dalla strada e un magazzino con accesso indipendente utilizzato per il deposito delle merci collegato internamente tramite un passaggio dove sono ubicati nei lati il bagno ed un piccolo ufficio.



Foto 6 cortile con ingresso magazzino



Foto n. 7 interno magazzino



Foto n 8 magazzino con retro banco frigo



Foto n. 9 corridoio di comunicazione interno



Foto n. 10 antibagno



Foto n. 11 bagno



Foto n. 12 ingresso ufficio



Foto n. 13 ufficio

Antistante il magazzino c'è il cortile coperto con la stessa struttura utilizzata per il magazzino costituita da lastre in lamiera coibentata poggiata su travi in ferro.



Foto n. 14 cortile coperto



Foto n. 15 copertura magazzino



Le condizioni generali sono mediocri e sono inoltre presenti nel magazzino alcune infiltrazioni d'acqua. Anche il prospetto è vetusto.



Foto n. 16 infiltrazioni



Foto n. 17 prospetto via G. Deledda

## 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:



La costruzione è stata realizzata sul terreno distinto in catasto al foglio 23, mappale 101 per complessivi mq. 350 ([allegato n. 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 con tavola, e relazione tecnica);

Committente: [REDACTED]

- **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. 4)
- **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)

Si osserva che nell'atto costitutivo della società in nome collettivo DALMAS – DEI F.LLI [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, 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 [REDACTED] (allegato n. 7) .

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

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

Alla luce degli accertamenti svolti sono emerse alcune difformità e precisamente:

- é stata ampliata la copertura del loggiato coperto di mq. 8 ca. verso il cortile ed è stato elevato un muro e posizionato un cancello (foto n. 6);
- è stato aperto un varco tra il locale ed il magazzino per posizionare il banco frigo (foto n. 8);
- é stato eliminato l'antibagno per permettere il passaggio dal locale vendita al cortile (foto n. 9);
- il cortile interno è coperto senza autorizzazione;
- le differenze di misure rientrano nella tolleranza del 2%;
- non risulta l'Autorizzazione di Agibilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Le difformità dei primi tre punti possono essere sanate con un accertamento di conformità senza pagamento di alcuna sanzione mentre la tettoia dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

### **Inquadramento catastale del fabbricato,**

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 1495, subalterno 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 220, superficie catastale mq. 253, rendita catastale 2.636,00, via Grazia Deledda piano T**, giusta variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ([allegato n. 9](#)).

Nell'elenco dei subalterni emergono due unità e nell'elaborato planimetrico si individua il bene ([allegati n. 10-11](#))

Dalle verifiche effettuate l'intestazione DALMAS - dei F.lli [REDACTED] [REDACTED] s.n.c. è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 vè evidenziato che la planimetria non è aderente allo stato dei luoghi per le difformità sopra citate ([allegato n. 12](#)).

### **Provenienza e formalità.**

#### **Provenienza**

Quanto stimando è pervenuto alla DALMAS di F.lli [REDACTED] s.n.c. per giusto e legittimo titolo di acquisto quale:

l'atto di conferimento in società del 17 marzo 2004, redatto dal notaio Dott. Sergio Floris, repertorio n 54648, raccolta n. 18000, trascritto presso l'Ufficio Provinciale

di Cagliari in data 30.03.2004, registro generale 11591, registro particolare 8216  
come da formalità allegata.

### **Formalità**

Dall'ispezione telematica a nome DALMAS, con elenco omonimi,  
aggiornata al 2 settembre 2019 emergono sei formalità di cui cinque della  
DALMAS dei F.lli [REDACTED] s.n.c. (allegato n. 13), oltre  
alla trascrizione del fallimento con l'inserimento del bene effettuata dal  
sottoscritto.

Le stesse sono riportate qui di seguito:

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 25.09.2019 (allegato n. 14)**

##### **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Protocollo n. CA 205333 del 2019

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019 del  
08/07/2019

Protocollo n. CA205332/1 anno 2019

##### **a favore di**

**Massa dei creditori del fallimento DALMAS [REDACTED]  
[REDACTED] S.N.C.**

##### **contro**

**DALMAS [REDACTED]  
[REDACTED] S.N.C.**

#### **Unità Negoziabile n. 1**

Immobile n. 1

Comune G207 Pabillonis

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 1495 subalterno 1

Natura C1- Negozi e Botteghe

Indirizzo Via Grazia Deledda n. civico 2 piano T

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 11.07.2019 (allegato n. 15)

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Registro Generale n. 20555 – Registro Particolare n. 15503

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019 del  
08/07/2019

**a favore di**

Massa dei creditori del fallimento DALMAS [REDACTED]  
[REDACTED] S.N.C.

**contro**

DALMAS [REDACTED]  
[REDACTED] S.N.C. E DEI SOCI [REDACTED]

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 25.06.2008 (allegato n. 16)

**Compravendita**

Registro Generale n. 22357 – Registro Particolare n. 15243

Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Floris, notaio, Repertorio 62575/21906 del  
16.06.2008

**a favore di**

**Soggetto n. 1 in qualità di acquirente**

[REDACTED], nato il [REDACTED], codice fiscale  
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED];

**Soggetto n. 2 in qualità di acquirente**

[REDACTED], nata il [REDACTED], codice fiscale  
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

**contro**

DALMAS [REDACTED]  
[REDACTED] S.N.C. relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1

**Unità Negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune G207 Pabillonis

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 1495 subalterno 2

Natura A3 – Abitazione di tipo economico Consistenza 5,0 vani

Indirizzo **Via Grazia Deledda** n. civico - piano **T**

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 10.09.2007 (allegato n. 17)

**Compravendita**

Registro Generale n. 36057 – Registro Particolare n. 24056

Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Floris, notaio, Repertorio 61507/21131 del 30/08/2007

**a favore di**

Soggetto n. 1

**SARDALEASING S.P.A. SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA**, con sede in Sassari, codice fiscale 00319850905, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

**DALMAS** [REDACTED]

[REDACTED] **S.N.C.** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Unità Negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune **G207 Pabillonis**

Catasto **Terreni**

Foglio **27** particella **868**

Natura **LE- Lotto Edificabile Consistenza 1 are 69 centiare**

Indirizzo **Via Milano** n. civico - piano -

Immobile n. 2

Comune **G207 Pabillonis**

Catasto **Terreni**

Foglio **27** particella **869**

Natura **LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 38 centiare**

Indirizzo **Via Milano** n. civico - piano -

Immobile n. 3

Comune **G207 Pabillonis**

Catasto **Terreni**

Foglio **27** particella **870**

Natura **LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 7 centiare**

Indirizzo **Via Milano** n. civico - piano -

Immobile n. 4

Comune G207 Pabillonis  
Catasto Terreni  
Foglio 27 particella 871  
Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 3 are 54 centiare  
Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 5  
Comune G207 Pabillonis  
Catasto Terreni  
Foglio 27 particella 872  
Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 16 centiare  
Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 6  
Comune G207 Pabillonis  
Catasto Terreni  
Foglio 27 particella 873  
Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 47 centiare  
Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09.12.2005 (allegato n. 18)

**Mutamento di denominazione o ragione sociale**

Registro Generale n. 44076 – Registro Particolare n. 28587  
Pubblico Ufficiale Dott. Sergio Floris, notaio, Repertorio 58440 del  
29./11/2005

**a favore di**

Soggetto n. 1

**DALMAS** [REDACTED]

[REDACTED] S.N.C. relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1

**contro**

**DALMAS DI** [REDACTED] **& C.** relativamente all'unità negoziale  
n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Unità Negoziale n. 1**

Immobile n. 1  
Comune G207 Pabillonis  
Catasto Fabbricati  
Foglio 23 particella 1495  
Natura C3 –Laboratori per Arti e Mestieri Consistenza 291 mq



Indirizzo Via Grazia Deledda n. civico 1 piano T-1

Immobile n. 2

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 868

Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 1 are 69 centiare

Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 3

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 869

Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 38 centiare

Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 4

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 870

Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 7 centiare

Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 5

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 871

Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 3 are 54 centiare

Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 6

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 872

Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 16 centiare

Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

Immobile n. 7

Comune G207 Pabillonis

Catasto Terreni

Foglio 27 particella 873  
Natura LE- Lotto Edificabile Consistenza 2 are 47 centiare  
Indirizzo Via Milano n. civico - piano -

### Disponibilità

Il bene è in possesso della [REDACTED] con sede in Pabillonis nella via Milano n. 5, partita iva [REDACTED] in forza del contratto di affitto d'azienda, redatto dal notaio dott. Sergio Floris in data 19/11/2018, repertorio n. 74103, raccolta n. 30579, registrato in Sanluri il 21/11/2018 al n. 2186 serie 1T.

### Consistenza

La consistenza rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>274,82</b>	ARROTONDATO + 0,18	<b>275</b>
Superficie coperta area vendita	214,60	1	214,6
Superficie ripostiglio dx	17,79	0,5	8,89
Superficie bagno sx	4,50	1	4,5
Superficie disimpegno	6,19	0,60	3,71
Superficie magazzino coperto	64	0,60	38,40
Superficie cortile	23,6	0,20	4,72

### 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 relativa al secondo semestre 2018, 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.

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.

Pertanto il valore è di 275 x 550 pari ad **euro 151.250,00** arrotondato ad **euro  
151.000,00 (centocinquantunomila/00)**

\*\*\*\*\*

#### 4 Tabella riepilogativa dei valori

Lotto	descrizione	valore
2	Pabillonis via G. Deledda 2	151.000,00
<b>Valore complessivo del bene</b>		<b>151.000,00</b>

\*\*\*\*\*

#### 5 CONCLUSIONI

Avendo espletato 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 relazione occupa 29 (ventinove) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 18 (diciotto) allegati cartacei

Cagliari, 27 settembre 2019

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga