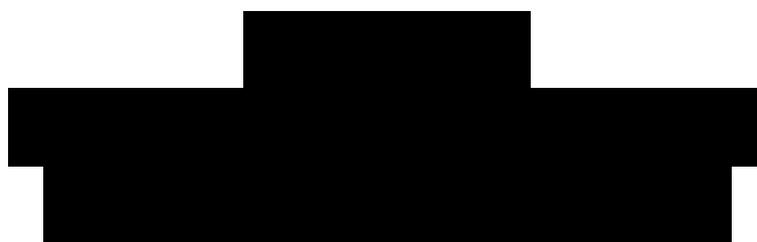


CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 91/2019



Volume 4 di 5

Immobili in Pabillonis

Lotti n. 6, 7, 8 e n. 9

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATRICE

Dott.ssa Francesca Serri

VOLUME 4

1 Lotti n. 6, 7, 8 e 9 - descrizione del fabbricato e delle unità e creazione dei rispettivi lotti, pag. 4

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 6

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 8

Provenienza e formalità, pag. 10

Criterio di stima, pag. 17

1.1 Lotto n. 6 - appartamento in Pabillonis nella via Is Argiolas n. 25 piano terra e primo, descrizione, pag. 19

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 23

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 24

Confini, pag. 24

Disponibilità, pag. 25

Consistenza, pag. 25

Valore, pag. 25

1.2 Lotto n. 7 - garage in Pabillonis nella via Is Argiolas n. 23 - 25 piano terra, descrizione, pag. 26

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 28

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 28

Confini, pag. 29

Disponibilità, pag. 29

Consistenza, pag. 29

Valore, pag. 29

1.3 Lotto n. 8 - appartamento in Pabillonis nella via Dante n. 4 piano terra, descrizione, pag. 31

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 33

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 33

Confini, pag. 34

Disponibilità, pag. 34

Consistenza, pag. 34

Valore, pag. 34

1.4 Lotto n. 9 – studio professionale in Pabillonis nella via Dante n. 2 piano terra, descrizione, pag. 35

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità, pag. 37

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 38

Confini, pag. 38

Disponibilità, pag. 38

Consistenza, pag. 39

Valore, pag. 39

2 Tabella valori, pag. 40

3 Conclusioni, pag. 40

1 LOTTI N. 6, 7, 8 E 9, VIA DANTE E VIA IS ARGIOLAS, DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE UNITA'.

Si tratta di quattro unità immobiliari che costituiscono il maggior fabbricato di due piani fuori terra ad uso plurimo, con corte interna, edificato nella via Dante Alighieri ai civici n. 2 e 4 e via Is Argiolas n. 23 e 25, posto in continuità con altri fabbricati.



Foto n. 1 prospetto principale sulle via Dante e via Is Argiolas

Il bene è indicato in azzurro nella figura a pagina 21 ed evidenziato in colore giallo nella predetta via Dante nella mappa di Pabillonis a pag. 22 del volume n. 1 (allegato n. 1 del volume 1).

Il fabbricato è stato edificato con muratura portante e pilastri centrali d'irrigidimento e travi in c.a.; il solaio intermedio tra i due piani è presumibilmente di tipo misto con travetti in cls armato e pignatte di laterizio.

Il tetto è a doppia falda inclinata con solaio piano interno ed è ricoperto da lastre ondulate presumibilmente di "Eternit".

I prospetti sono intonacati e tinteggiati e sul lato della via Is Argiolas sono ultimati con cappotto termico esterno tinteggiato al civile (foto n. 1-2-3).

Le quattro unità da stimare sono posizionate rispettivamente due al piano terra della via Dante, e le altre due, una al piano terra della via Is Argiolas, e la seconda al primo piano della predetta via.



Foto n. 2 prospetto via Dante



Foto n. 3 prospetto via Is Argiolas

Si tratta di un appartamento e di un garage con cantina con rispettivi accessi dalla via Is Argiolas civici 25 e 23-25, e di uno studio dentistico e di un piccolo appartamento con rispettivi accessi dai civici 2 e 4 della via Dante.

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali

difformità.

Il fabbricato ricade all'interno del centro urbano in Zona B2.

SOTTOZONA B2

Sono le parti recenti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, esterne al vecchio nucleo urbano.

In questa zona è consentita la costruzione, demolizione e ricostruzione per singola Concessione Edilizia.

La destinazione della zona è residenziale. Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc.; sono ammesse pure le attività commerciali nei limiti fissati dai piani di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali, che non siano pericolose, nocive o moleste, o creino intralci alla circolazione.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa, e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.

Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.

I cortili dovranno avere dimensioni minime pari a m 4,00; nonché superficie minima pari ad 1/10 della somma delle superfici verticali che li circondano.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici o delle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione. Tali aree per i parcheggi possono essere reperite in lotti di terreno non contigui a quelli delle costruzioni, ma che siano localizzati a una distanza non superiore a 100 m dalle costruzioni medesime.

Nelle aree di pertinenza degli immobili destinati ad attività commerciali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 5,00 mc di costruzione.

Parametri edilizi:

indice fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq

rapporto di copertura = 1/2

altezza = l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano, né il valore assoluto di metri 11,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

distanze = 8,00 m fra pareti finestrate degli edifici e 4,00 m la distanza dai confini. E' ammessa la costruzione in aderenza. Nell'ipotesi di pareti cieche la distanza può essere ridotta a 4,00 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Dall' accesso agli atti amministrativi custoditi nell'archivio del Comune di Pabillonis è emerso che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967, successivamente sono state rilasciate dal Comune di Pabillonis i seguenti Permessi e Concessioni Edilizie:

- **Permesso di Ampliamento n. 356 del 14 novembre 1972** a nome del sig. [REDACTED] per l'ampliamento della casa in via Dante n. 2 ([all. n.1](#))
- **Concessione n. CS.07.91 del** per i lavori di ristrutturazione di un locale già

adibito ad uso commerciale e da destinare ad attività artigianale (cat. A) ed a pertinenza abitazione piano primo in via Dante angolo via Is Argiolas. (allegato n.2 con tavola)

- **Concessione n. 06/CS/09 del 05/05/2009** per i lavori di *Divisione locale artigianale* :rif. C. E. n. CS.07.91: *Locale 1 – Artigianale; Locale 2 con destinazione studio odontoiatrico* (allegato n.3 con tavola)
- **Certificato di Agibilità n. 02/AB/10 del 09/09/2010** per il locale adibito a studio odontoiatrico (allegato n.4 con tavola e certificazioni)

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità per le restanti unità e non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emerse difformità dettagliatamente riportate nella descrizione dei singoli lotti interessati.

Individuazione catastale del fabbricato

Dalle ispezioni effettuate risulta che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 4755**, con quattro subalterni come da stralci dell'elenco dei subalterni e dell'elaborato planimetrico a pag. 9, meglio indicati nell'esposizione dei singoli lotti.

Comune di: PABILLONIS

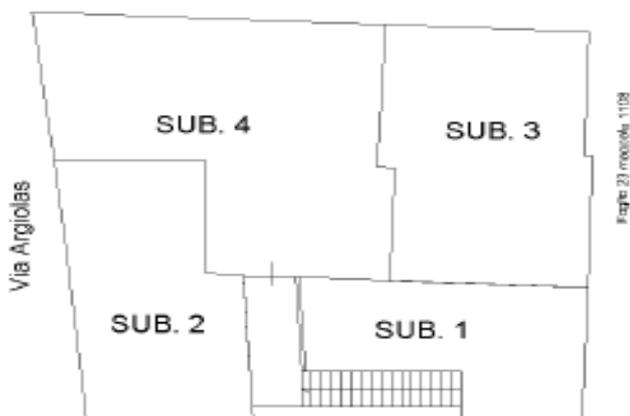
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

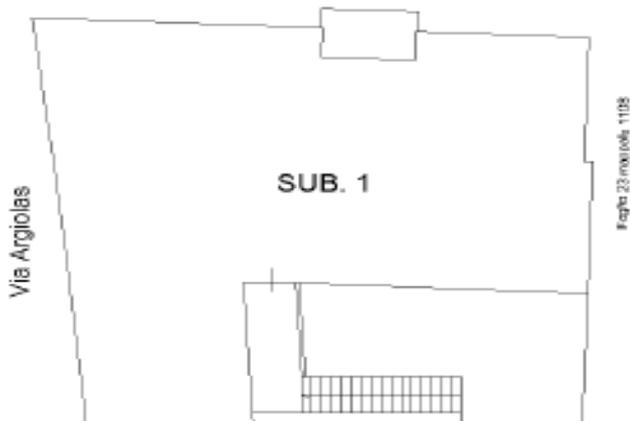
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PABILLONIS			23	4755			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via argiolas	25	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
2	via argiolas	23	T			POSTO AUTO COPERTO	
3	via dante alighieri	4	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
4	via dante alighieri	2	T			STUDIO PRIVATO	

Piano terra
Via Dante Alighieri



Piano primo
Via Dante Alighieri



Provenienza e formalità.

Provenienza

Tutti i beni facenti stimati in questo volume sono pervenuti, ai Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED], per la quota ideale di 2/15 ciascuno,
per giusto e legittimo titolo quale:

dichiarazione di successione del 16/06/2010, in morte del sig. [REDACTED]
[REDACTED], registrata all'Ufficio del Registro di Sanluri, Repertorio
87/9990/10 del 26/01/2010, priva di accettazione.

Formalità

Dalle ispezioni telematiche effettuate per codice fiscale dalla Curatrice
Fallimentare il 09.07.2019 emerge il titolo di provenienza e dagli aggiornamenti da
me effettuati il 16.02.2021 e il 21.02.2021 ([allegati n. 5-6-7](#)) emergono ulteriori
due formalità derivanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento con i beni,
tutte qui di seguito riportate:

1 TRASCRIZIONE CONTRO del 29.01.2020 ([allegato n. 8](#))

Atto Giudiziario

Registro Generale n. 2044 , Registro Particolare n. 1561 ,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale
n. 1;

relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

Contro:

soggetto n. 1

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

soggetto n. 2

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

soggetto n. 3

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n. 3;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziale n. 4;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 2921, subalterno 1 (oggi 5)
Natura A/2 – abitazione di tipo civile
Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Satta n. 5, piano T

Unità negoziale n. 2

Immobilabile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 2921, subalterno 2 (oggi 4)
Natura A/2 – abitazione di tipo civile
Consistenza vani 7
Indirizzo via Satta n. 5, piano T-1

Unità negoziale n. 3

Immobilabile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 1495, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 5,5
Indirizzo via Grazia Deledda n. 2B, piano T-1

Unità negoziale n. 4

Immobilabile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7
Indirizzo via Argiolas n. 25, piano T-1

Immobilabile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 2
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 33
Indirizzo via Argiolas n. 23-25, piano T

Immobilabile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 3
Natura A/3 – abitazione di tipo economico

Consistenza vani 2
Indirizzo via Dante Alighieri n. 45, piano T

Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 4
Natura A/10 – uffici e studi privati
Consistenza vani 4,5
Indirizzo via Dante Alighieri n. 2, piano T

Immobile n. 5

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno
Consistenza 32 are 90 centiare

Immobile n. 6

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141
Natura T – terreno
Consistenza 20 are 90 centiare

2 TRASCRIZIONE CONTRO del 11.07.2019 (allegato n. 9)

ATTO GIUDIZIARIO

Registro Generale n. 20555 , Registro particolare n. 15503 ,
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 146/2019
del 08.07.2019

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di

Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

Contro:

soggetto n. 1
[REDACTED]

soggetto n. 2

soggetto n. 3

soggetto n. 4

3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.06.2010 (allegato n. 10)

ATTO AMMINISTRATIVO

Registro Generale n. 20800 – Registro Particolare n. 13130

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Sanluri, Repertorio 87/9990/10 del
26/01/2010

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore di

soggetto n. 1

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 5/15 dell'unità
negoziale n. 1;

relativamente alla piena proprietà della quota di 5/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 2

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziabile
n. 1;

relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziabile
n. 2;

soggetto n. 3

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità negoziabile

n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità negoziale
n. 2;

soggetto n. 4

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità
negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 5

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità
negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità
negoziale n. 2;

soggetto n. 6

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/15 dell'unità
negoziale n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 2/30 dell'unità
negoziale n. 2;

Contro

[REDACTED]
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità negoziale
n. 1;
relativamente alla piena proprietà della quota di 1/2 dell'unità negoziale n.
2;

Soggetto n. 1 coniuge; soggetti dal n. 2 al n. 6 figli

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4593, subalterno 2
Natura A/3 – abitazione di tipo economico
Consistenza vani 7

Immobile n. 2

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 4755, subalterno 1
Natura C/6 – autorimesse
Consistenza metri quadri 11

Immobile n. 3

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Fabbricati
Foglio 23, particella 502, subalterno 3
Natura C/1 – Negozi e botteghe
Consistenza metri quadri 122

Immobile n. 4

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 27, particella 141
Natura T – terreno Consistenza 2090 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G207 – Pabillonis (CA)
Catasto Terreni
Foglio 13, particella 173
Natura T – terreno Consistenza 3290 centiare

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima che adottato è principalmente quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate e di offerte di immobili nella stessa zona ed in simili contesti. Da ciò ho riscontrato che il mercato immobiliare di Pabillonis risulta abbastanza statico.

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 riporto l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2020, codice di zona B1/centrale/centro abitato/ Microzona catastale 1, destinazione residenziale, dove i valori per abitazioni di tipo civile in stato normale, oscillano tra gli euro 550/700 mq/comm.le.

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, che si è aggravato in seguito alla conseguenza che l'emergenza sanitaria determinata dalla pandemia da Covid 19 sta avendo sulle quotazioni del mercato. Appare, infatti, molto probabile che la nuova crisi economica originata dalla predetta pandemia possa continuare ad avere significative negative ripercussioni sul mercato immobiliare così da determinare, nei prossimi mesi, una ulteriore contrazione del valore degli immobili.

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 a crescere negli anni.

Trovo rilevante riportare che nella mia trentennale esperienza di agente immobiliare e perito immobiliare ho appurato la differenza che si riscontra tra una libera vendita ed una vendita all'incanto proveniente da fallimenti. Precisamente in quest'ultima ho notato che si riduce notevolmente il numero di potenziali acquirenti, come d'altronde si riscontra nelle aste giudiziarie che spesso vanno deserte nonostante i prezzi di base d'asta siano concorrenziali rispetto al libero mercato. Inoltre va tenuto conto che si tratta di quote pari a 6/15 del totale. Tutto questo mi induce ad avvalermi della necessaria prudenza per giungere ad un'equa stima.

E' pacifico che nella valutazione terrà conto anche delle spese da sostenere per il ripristino delle difformità.

L'insieme di questi elementi è fondamentale per determinare il valore che si avvicina maggiormente alla realtà che sarà espresso nella formazione di ogni singolo lotto nel paragrafo valori.

1.1 - Lotto n. 6 – Appartamento in Pabillonis nella via Is

Argiolas n. 25, piano terra e primo, descrizione:

Si tratta di un appartamento al piano primo del fabbricato sopra citato con accesso dal piano terra dove si trova una piccola corte.

Si accede dalla via Is Argiolas n. 25 e per raggiungere la corte interna si attraversa il garage, il quale verrà di seguito descritto come lotto n. 7, ma che verrà poi venduto unitamente al predetto lotto n. 6, per via della servitù di passaggio che si è costituita a favore di questo bene.

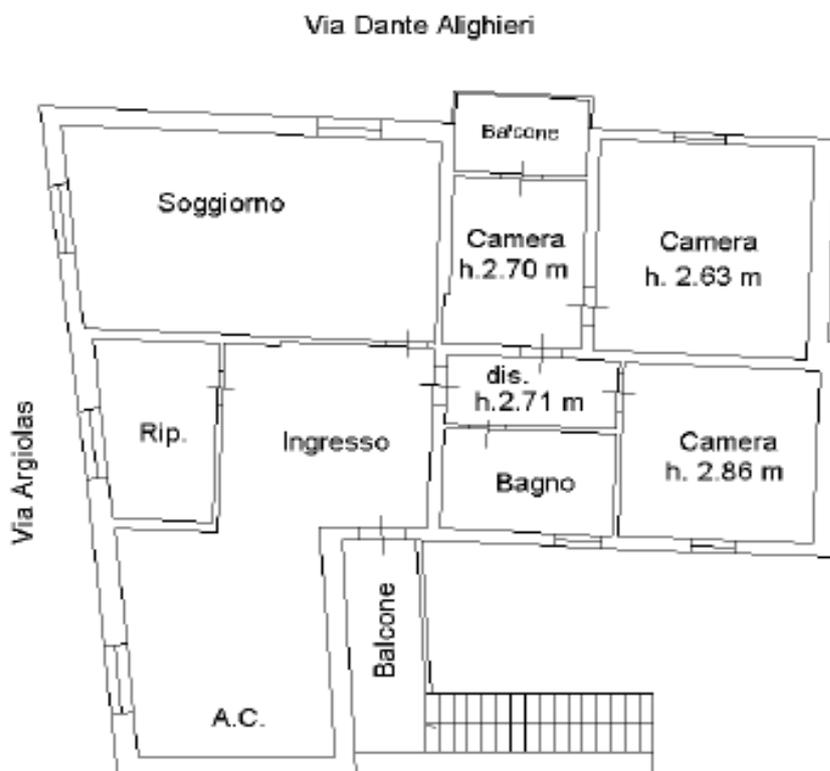
Oltre alla già esposta descrizione generale dell'edificio, si rileva che le restanti tramezzature interne sono principalmente in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono di diversa natura e principalmente in grés; gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane esterne in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato e la porta d'accesso è in legno e vetro.

Alcuni vani hanno le pareti rivestite in legno perlinato.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- elettrico sottotraccia con linee luci e prese che partono dal salvavita;
- i bagni sono dotati di sanitari in vetro china completi di rubinetteria;
- scaldacqua;
- una pompa di calore nel vano ingresso cucina.

Si riporta che nella corte si trovano le finestre delle unità della via Dante.



Si accede dal cancello con il numero 25 della via Is Argiolas e dopo aver percorso la corte interna si salgono le scale fino al balcone che conduce alla porta di accesso all'interno (foto n. 4-5-6-7).



Foto n. 4 ingresso



Foto n. 5 corte interna

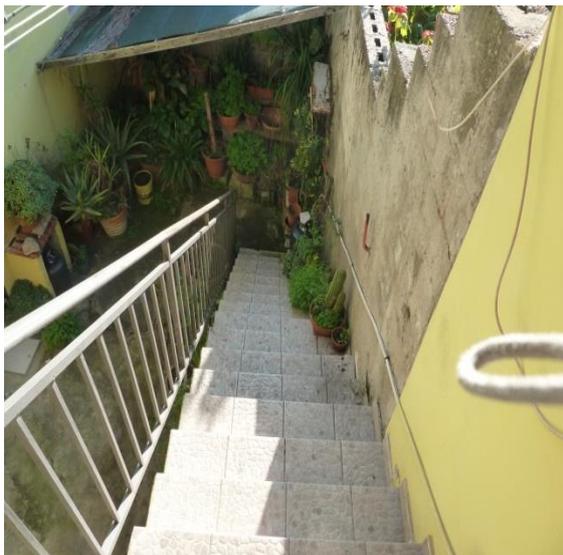


Foto n. 6 scale

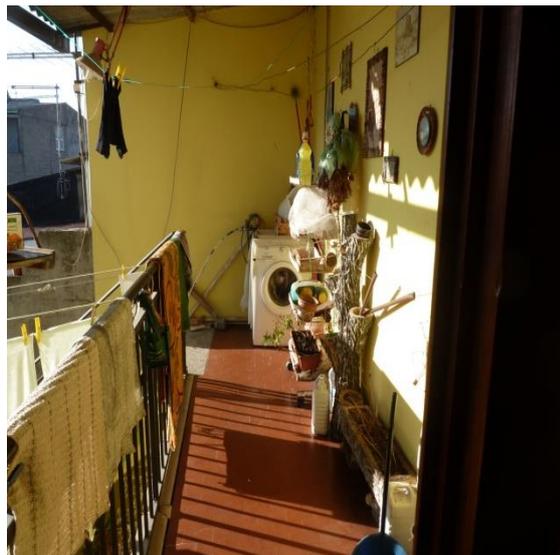


Foto n. 7 balcone

Gli spazi interni sono distribuiti come da pianta a pag. 20, l'ingresso conduce ad un disimpegno collegato con la zona cottura (foto n. 8-9) e si trovano anche gli accessi per il soggiorno, rivestito nelle pareti in perlinato, e ad un bagno ripostiglio (foto n. 10-11). La zona notte è composta da due vani letto, un vano passante che conduce anche al balcone, ed il bagno padronale (foto n. 12-13-14-15),

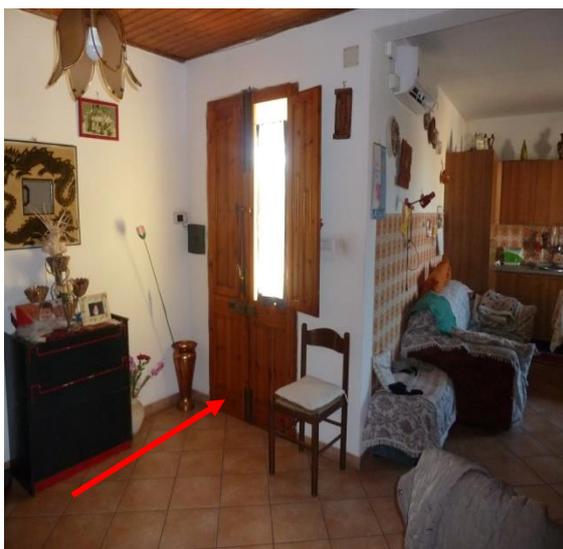


Foto n. 8 ingresso

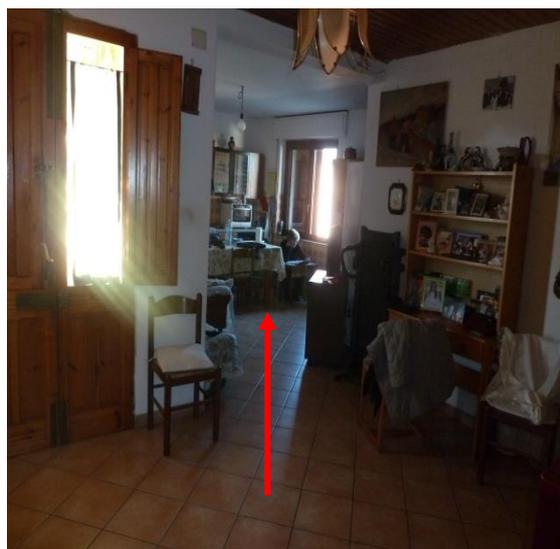


Foto n. 9 zona cottura



Foto n. 10 soggiorno



Foto n. 11 bagno ripostiglio



Foto n. 12 vano letto



Foto n. 13 vano passante



Foto n. 14 bagno padronale



Foto n. 15 bagno padronale

Le condizioni interne e le rifiniture sono modeste e mediocri e nella zona notte sono presenti diffuse infiltrazioni di umidità provenienti dal tetto (foto n. 16-17).



Foto n. 16 zona notte



Foto n. 17 zona notte

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

In relazione all'inquadramento urbanistico si richiama quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7.

Alla luce degli accertamenti effettuati non appaiono aumenti di cubatura, ma solamente la diversa distribuzione degli spazi interni, difformità effettuata senza alcuna **segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA) sanabile con una nuova SCIA in accertamento di conformità per la quale il Comune non applica alcuna sanzione.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità;

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

Inquadramento catastale dell'unità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare non era rispondente rispetto alla planimetria depositata nel 1978 e quindi si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto, per la diversa distribuzione degli spazi interni e per il balcone esterno, poteva risultare differente la rendita catastale.

In seguito alla variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 4755, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 147 mq, escluse aree scoperte 140 mq, rendita catastale €. 271,91**, giusta variazione del 05/01/2021 protocollo n. CA0000263 in atti dal 07/01/2021 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70.1/2021) ([allegato n. 11](#)).

L'unità immobiliare è correttamente intestata ai [REDACTED]
[REDACTED] più tre, secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi ([allegato n. 12](#)).

Confini

Il bene confina con la via Dante, la via Is Argiolas, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Disponibilità

Il bene è in possesso della [REDACTED]

[REDACTED], che lo utilizza come abitazione principale.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	145,70	ARROTONDATO +0.3	146
Superficie lorda appartamento	142	1	142
Superficie cortile esterno	37	0.1	3.7

VALORE

Per quanto sopra esposto, anche in considerazione delle spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per sanare gli abusi, ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 450,00 per mq/commerciale.

Conteggio

$450,00 \times 147 = 66.150,00$ (*sessantaseimilacentocinquanta/00*),

pertanto il valore delle quote ricadenti nella consistenza del fallimento, pari ai 6/15 del totale, ammontano complessivamente ad euro 26.460,00 arrotondato ad euro

26.500,00 (*ventiseimilacinquecento/00*).

1.2 Lotto n. 7 - garage in Pabillonis nella via Is Argiolas n.

23/25 piano terra, descrizione:

Si tratta di un garage con ripostiglio ubicato al piano terra del fabbricato sito in via Is Argiolas e si accede dai numeri civici 23 e 25.

Si accede dal cancello carrabile sprovvisto di passo carrabile e dalla porta con avvolgibile nel ripostiglio.

Oltre alla descrizione generale dell'edificio, si rileva che le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in grés, gli infissi esterni sono in alluminio e alluminio e vetro con avvolgibile esterno

L'impiantistica è quella ordinaria:

- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dal salvavita;

Si osserva che l'accesso dal numero civico 25 è soggetto alla servitù passiva di passaggio a favore dell'appartamento al piano superiore e pertanto si consiglia di unirlo al lotto n. 6 come pertinenza come da C.E. CS.07.91.

Si raggiunge dalla porta posta sulla strada e dal portoncino al lato **(foto n. 1-2-3)** in origine faceva parte del lotto anche un piccolo bagno che è stato demolito ed ancora sono visibili i rivestimenti **(foto n. 3- 4-5-6)**;

Il restante spazio è destinato ripostiglio **(foto n. 7-8-9)**;

Le condizioni sono mediocri e necessita una ristrutturazione.



Foto n 1 fabbricato e accessi



Foto n. 2 ingresso garage



Foto n. 3 ingresso ripostiglio



Foto n. 4 interno garage



Foto n. 5 area ex bagno



Foto n. 6 ripostiglio

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità.

In relazione all'inquadramento urbanistico si richiama quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7 della presente relazione.

Alla luce degli accertamenti effettuati non sono emersi aumenti di cubatura ma la diversa distribuzione degli spazi interni per la demolizione delle tamponature del bagno, difformità effettuata senza alcuna **segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA) sanabile con una nuova SCIA in accertamento di conformità per la quale il Comune non applica alcuna sanzione.

Non è stato richiesto il certificato di Agibilità;

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

Inquadramento catastale dell'unità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 4755, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 35mq, rendita catastale €. 35,22, via Is Argiolas n.23-25 piano T**, giusta variazione del 07/01/2021 protocollo n. CA0000458 in atti dal 08/01/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.433.1/2021) ([allegato n. 13](#)).

L'unità immobiliare è correttamente intestata ai [REDACTED]
[REDACTED] più tre, secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 14).

Confini

Il bene confina con la via Is Argiolas e per due lati proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Disponibilità

Il bene è in possesso dei legittimi proprietari che lo utilizzano come deposito.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	35	ARROTONDATO 0	35
Superficie lorda	35	1	35

VALORE

Per quanto sopra esposto ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 200,00 per mq/commerciale.

Conteggio

$200,00 \times 35 = 7.000,00$ (settemila/00).

pertanto il valore delle quote ricadenti nella consistenza del fallimento, pari ai 6/15 del totale, ammontano complessivamente ad euro 2.799,99 arrotondato ad euro **2.800,00 (duemilaottocento/00)**.

1.3 Lotto n. 8 - appartamento in Pabillonis nella via Dante n. 4 piano terra, descrizione:

Si tratta di un appartamento ad uso abitativo posto al piano terra del maggior fabbricato sito in via Dante angolo la via Is Argiolas con accesso dalla via Dante n. 4.

Si accede direttamente dalla strada mediante una porta in alluminio e vetro che conduce al soggiorno.

Oltre alla descrizione generale dell'edificio, si rileva che le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in grés, gli infissi esterni sono in alluminio e alluminio e vetro con persiana esterna sul lato strada.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- elettrico sottotraccia con linee luci e prese che partono dal salvavita;
- i bagni sono dotati di sanitari in vetro china completi di rubinetteria;
- scalda acqua;
- una pompa di calore nell'unico vano soggiorno-cucina.

Si accede dalla porta posta sulla strada che conduce all'unico ambiente utilizzato come soggiorno con punto di cottura **(foto n. 1-2-3-4-5)** oltre al bagno con doccia **(foto n. 6)**;

Le condizioni sono buone in quanto è stato recentemente ristrutturato.



Foto n 1 fabbricato e accesso



Foto n. 2 ingresso appartamento



Foto n. 3 soggiorno



Foto n. 4 soggiorno



Foto n. 5 zona cottura

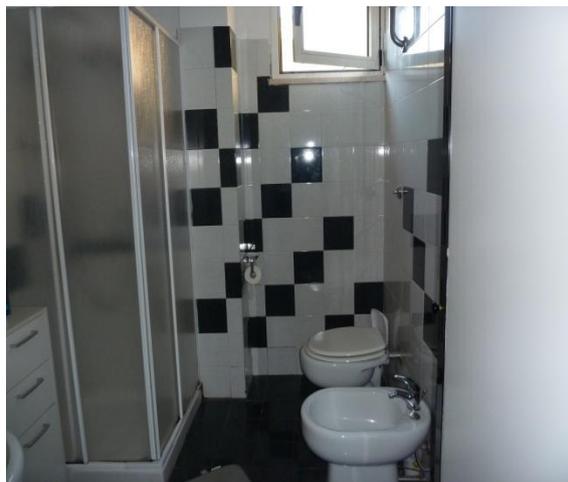


Foto n. 6 bagno

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità.

Richiamando quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7 della presente relazione ne constato il diverso utilizzo come abitazione. Ai sensi dell'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio tale situazione **non è sanabile** in quanto la superficie finestrata apribile rilevata non raggiunge 1/8 della superficie del pavimento. Riscontro inoltre un'apertura non indicata nella C.E. n. 06/CS/09 ([allegato n. 3](#)) che ne varia il prospetto interno. I costi per il ripristino sono indicativamente quantificati in euro 4.000,00.

Non è stato richiesto il certificato di Agibilità e non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. n. 47/1985.

Inquadramento catastale dell'unità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 4755, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2 mq, superficie catastale totale 43 mq, Totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita catastale € 83,67, via Dante n.4 piano T**, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie ([allegato n. 15](#)), da aggiornare qualora venisse richiesta per la vendita. L'unità immobiliare è correttamente intestata ai [REDACTED]

[REDACTED] più tre, secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 16).

Confini

Il bene confina con la via Dante, per due lati con proprietà [REDACTED].

Disponibilità

Il bene è in possesso del [REDACTED] che lo utilizza come abitazione.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	39	ARROTONDATO 0	39
Superficie lorda	39	1	39

VALORE

Per quanto sopra esposto, considerate le spese per il ripristino indicativamente di euro 4.000,00 ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 800,00 per mq/commerciale.

Conteggio

$800,00 \times 39 = 31.200,00$ (*trentunomiladuecento/00*), quindi il valore delle quote, pari ai 6/15 del totale, ricadenti nel fallimento, ammontano ad euro 12.480,00 arrotondato ad euro **12.500,00** (*dodicimilacinquecento/00*).

1.4 Lotto n. 9 - Ufficio in Pabillonis nella via Dante n. 2

piano terra, descrizione:

Si tratta di un unità immobiliare ad uso studio professionale posta al piano terra del maggior fabbricato sito in via Dante angolo la via Is Argiolas con accesso dalla via Dante n. 2.

Si accede direttamente dalla strada da una bussola dove si trova la porta in alluminio e vetro che conduce alla sala d'attesa in quanto è utilizzato come studio dentistico.

Oltre alla descrizione generale dell'edificio, si rileva che le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono principalmente in grés, gli infissi esterni sono in alluminio e alluminio e vetro, gli infissi interni sono in tamburato di legno sia a scomparsa che a battente.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- elettrico sottotraccia con linee luci e prese che partono dal salvavita;
- i bagni sono dotati di sanitari in vetro china completi di rubinetteria;
- scaldacqua;
- una pompa di calore in tutti i vani.

La distribuzione degli spazi interni è razionale e funzionale per l'uso di studio dentistico, si accede dalla porta posta sulla strada che conduce alla sala d'attesa e il restante spazio è utilizzato come sala operativa con annesso ripostiglio, sala sterilizzatrice collegate tra loro anche da un disimpegno interno per garantire

la privacy e completa l'unità l'unico bagno, idoneo anche per i portatori di handicap (foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8) oltre al bagno con doccia (foto n. 6).

Le condizioni sono buone in quanto è stato realizzato recentemente.



Foto n 1 fabbricato e accesso



Foto n. 2 ingresso studio



Foto n. 3 sala d'attesa

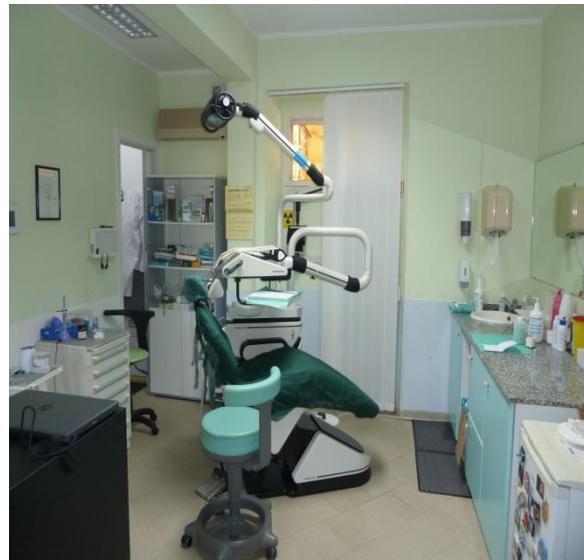


Foto n. 4 sala operativa



Foto n. 5 ripostiglio



Foto n. 6 sala sterilizzatrice



Foto n. 7 bagno



Foto n. 8 umidità bagno

Inquadramento urbanistico dell'unità ed eventuali difformità.

In relazione all'inquadramento urbanistico si richiama quanto già esposto nelle pagine n. 5-6-7 della presente relazione ed emerge che l'unità risulta conforme allo stato progettuale.

Il Certificato di Agibilità n. 02/AB/10 rilasciato in data 09/09/2010
(rif. Concessione n. 06/CS/09) autorizza l'agibilità dell'unità ad uso studio

specialistico di “studio odontoiatrico” (allegato n. 4).

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori richiamati dall’art. 41 della L. n. 47/1985.

Inquadramento catastale dell’unità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l’unità è censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Pabillonis, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 23, particella 4755, subalterno 4, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4,5 mq, superficie catastale totale 64 mq, rendita catastale €.708,84, via Dante Alighieri n.2 piano T**, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (allegato n. 17).

L’unità immobiliare è correttamente intestata ai [REDACTED] [REDACTED] più tre, secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi (allegato n. 18).

Confini

Il bene confina con la via Dante, la via Is Argiolas e proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Disponibilità

Il bene è in possesso del [REDACTED] che lo utilizza come studio medico dentistico.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	64	ARROTONDATO 0	60
Superficie lorda	64	1	60

VALORE

Per quanto sopra esposto ritengo equo applicare il valore commerciale di euro 850,00 per mq/commerciale.

Conteggio

$850,00 \times 60 = 54.400,00$ (*quarantottomilaquattrocento/00*).

pertanto il valore delle quote ricadenti nella consistenza del fallimento, pari ai 6/15 del totale, ammontano complessivamente ad euro 21.759,99 arrotondato ad euro

22.000,00 (*ventiduemila/00*).

Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	Valore quote
6	Pabillonis via Is Argiolas 25	26.500,00
7	Pabillonis via Is Argiolas 23-25	2.800,00
8	Pabillonis via Dante 4	12.500,00
9	Pabillonis via Dante 2	22.000,00
Valore complessivo volume 4		63.800,00

CONCLUSIONI

La presente relazione, redatta con quanto in mio possesso, occupa complessivamente 40 (quaranta) pagine dattiloscritte, numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 18 (diciotto) allegati cartacei.

Cagliari, 8 marzo 2021

Il Consulente Tecnico
Giovanni Piga
(firmato digitalmente)