

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO: ██████████

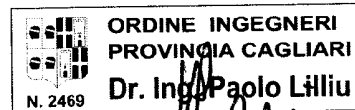
n. 32/2019

RELAZIONE

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Andrea Bernardino

Il Curatore Fallimentare
Rag. Pierpaolo Calamida

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu



Dott. Ing. Paolo Lilliu - via F. Turati n. 4/D - 09045 Quartu S.E. - tel. 3388728044



RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari

01) PREMESSA

In data 06 del mese di agosto 2019 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via F. Turati n. 4/D, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n. 32/2019 di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF. ██████████

Oggetto dell'incarico: Provveda il C.T.U. alla stima degli immobili di proprietà del fallito.

02) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri immobiliari la consistenza immobiliare del fallito risulta composta dai seguenti beni:

1) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/1

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in vico 1° Armando Diaz n. 6, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mappale 1781** (ex mapp. 83), cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5, piani S1-T-1, rendita cat. Euro 232,41.

2) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/2

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Garibaldi n. 55, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mappale 37**, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 7,5, piani T-1, rendita cat. Euro 406,71. Suddetto immobile è edificato



su area Ente Urbano (già incolto sterile) distinta in catasto terreni al foglio 12 mapp. 37 di di ca. 75

3) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/2

Terreno in agro di Sant'Andrea Frius, Loc. S'Ottu Sa Canna, distinto in catasto terreni al foglio **9 mapp. 166 di are 50.75** di cui are 14.80 qualità seminativo e are 35.95 qualità uliveto.

03) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, sez. Conservatoria dei RR.II e Catasto, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere ai sopralluoghi di rito presso gli immobili per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

04) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

04.1) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 12/10/1992, rogito notaio [REDACTED] rep. 47891; trascritto a Cagliari il 11/11/1992, Reg. Gen. 25098, Reg. Part. 17383 (**all.to 2B**).

Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

In Comune di Sant'Andrea Frius



- Quota 1/1 dell'area edificabile di **are 1,30**, derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato già distinto in catasto fabbricati al foglio 12 mapp. 83, cat. A/6, sito in Vicolo Armando Diaz n. 6 (denuncia di demolizione del 27/02/1978 n. 3/1978).

Si precisa che su tale terreno insiste il fabbricato ora distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mapp. 1781** (ex mapp. 83), cat. A/2, ricadente nella procedura.

Nota: Suddetto immobile è pervenuto al venditore con atto di compravendita notaio [redacted] in data 26/07/1973 rep. 458969, trascritto il 09/08/1973, RG. 15169, RP. 13010

04.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza): **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 24/04/2011, n. 1068, vol. 9990; trascritta a Cagliari il 17/08/2012, Reg. Gen. 22797, Reg. Part. 18166 (**all.to 2C**).

Favore: [redacted];
[redacted];
[redacted] quota pari ad 1/3 ciascuno.

Contro: [redacted] (quota 1/1), e
deceduto [redacted]

In Comune di Sant'Andrea Frius, quota 1/3 ciascuno

- 1) Fabbricato ad uso abitazione sito in Via Garibaldi n. 55, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mapp. 37**, cat. A/2, consistenza vani 7,5.
- 2) Terreno distinto in catasto terreni al foglio **9 mapp. 166** di are 50.75.

Nota del consulente: si precisa che [redacted] sono attualmente proprietari degli immobili per la quota pari ad 1/2 ciascuno in



quanto [redacted] deceduta. A seguito degli accertamenti effettuati non risulta presentata denuncia di successione.

04.3) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/07/1973, rogito notai [redacted]
coadiutore del dot. [redacted], rep. 458969, racc. 9997; trascritto a Cagliari
il 09/08/1973, Reg. Gen. 15169, Reg. Part. 13010.

Favore [redacted] nato [redacted]

Contro: [redacted] nato [redacted]

nata [redacted] nat [redacted]

il [redacted] nato [redacted] il [redacted]

[redacted] nata [redacted] il [redacted] nato [redacted]

[redacted] il [redacted] per la quota pari ad 1/7 ciascuno.

- **In Comune di Sant'Andrea Frius,**

- 1) Quota pari a 6/7 del fabbricato completamente diroccato sito in Vico Armando Diaz n. 6, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mapp. 83**, cat. A/6, classe 1, consistenza vani 2,5, piano T-1
- 2) Quota pari a 6/7 del terreno distinto in catasto terreni al foglio **9 mapp. 166** di are 50.75.

Nota: nell'atto si precisa che [redacted] diviene unico e pieno proprietario degli immobili in quanto già in possesso della quota pari ad 1/7, in virtù della denuncia di riunione di usufrutto di [redacted] deceduta il 07/04/1967, registrata al n. 98, vol 11.



04.4) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/10/1946, rogito notaio [redacted] rep. 19405, racc. 6145; trascritto il 23/10/1946, Vol. 2468, Pag. 76.

Favore [redacted] nato [redacted]

Contro [redacted] nato [redacted]

1) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/1

Incolto sterile (fabbricato diroccato) di ca. 75, distinto in catasto terreni al **foglio 12 mappale 37**

Nota del consulente: si precisa che su tale area insiste l'immobile oggetto della presente perizia, distinto in catasto fabbricati al foglio 12 mappale 37.

04.5) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 01/03/2019, disposta dal Tribunale di Cagliari, rep. 32; trascritto a Cagliari il 23/04/2019, Reg. Gen. 11824, Reg. Part. 8890 (**all.to 2D**).

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento di [redacted]

Contro [redacted] nato [redacted] CF [redacted]

Nota del Consulente: nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento non sono indicati immobili.

05) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI**1) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37**

L'immobile oggetto della presente perizia, secondo quanto indicato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Sant'Andrea Frius (**all.to 5**), ricade in zona Urbanistica B, sottozona B1. Sono classificate zone



omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificata del centro abitato di Sant'Andrea Frius, nella quale risulta in genere sufficientemente definito il sistema viario e sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

La sottozona B1, di completamento residenziale con riferimento ai valori tradizionali, interessa il settore dell'abitato (7,7 ha ca.), caratterizzato da un impianto tipologico analogo a quello della precedente zona A, ma fortemente interessato da pressoché generali operazioni di modificazione radicale o sostituzione della tipologia originaria con edificazione recente.

I Parametri urbanistici ed edilizi della sottozona B1, salvo quando diversamente specificato nelle relative norme sono:

Densità edilizia: viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 2.5 mc/mq.

Altezza degli edifici: L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi dai confini: in generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta. I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4.0; potranno sorgere in aderenza ai confini laterali o potranno essere realizzati a filo strada ovvero secondo l'allineamento esistente. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricati e filo stradale di metri 2.00. Gli edifici isolati, purché organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00 e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada, di metri 2.00. Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8.00, che dovrà



essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

2) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

L'immobile oggetto della presente perizia, secondo quanto indicato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Sant'Andrea Frius (**all.to 5**), ricade in zona Urbanistica A. Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto ricade all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione (centro matrice) in quanto il Comune di Sant'Andrea Frius ha provveduto all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 16.07.2014.

La normativa urbanistica specifica è definita dal *Piano Particolareggiato del Centro Storico*.

3) Terreno in Località S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166.

Tale terreno oggetto della presente perizia, secondo quanto indicato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Sant'Andrea Frius (**all.to 5**), ricade in zona Urbanistica E agricola sottozona E1-E2. Le aree inserite in zona E agricola costituiscono la massima parte del territorio comunale di S. Andrea Frius; sono aree che hanno tradizionalmente rappresentato l'ambito



delle attività produttive principali esercitate dagli abitanti del Comune. La sottozona E1 comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata, mentre la sottozona E2 quelle di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Nelle zone E sono consentite:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) punti di ristoro.

Parametri edilizi e urbanistici zona E

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo nonché alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- 0,1 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;



- 0,01 mc/mq per punti di ristoro, incrementabili fino a 0,1mc/mq con delibera del Consiglio comunale.

Superficie minima di intervento: 5.000 mq.

Altezza massima degli edifici: 7,50 metri, salvo maggiori altezze per eventuali attrezzature connesse con l'attività agricola e per gli impianti tecnologici.

Distacchi: Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità stabiliti dal nuovo Codice della strada dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 6,0. La distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a metri 8,0. Le residenze dovranno distare dagli altri fabbricati almeno mt. 8,00.

È consentita la costruzione in aderenza di confine, salvo le norme del Codice Civile e la convenzione tra le parti interessate.

Vincoli esistenti: tutela ai sensi dell'art.142 comma c del Codice di tutela Ambientale D.lgs 42/2004 e del P.P.R. art. 17 lettera b – Rio Linna Petunta.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia (**all.to 8**).

06) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Andrea Frius, si è accertato che i fabbricati ricadenti nel fallimento sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37

Licenza di Costruzione n. 5 del 18/03//1974, prot. 1981, pratica edilizia n. 34/1973, per la ristrutturazione di una casa per civile abitazione.

La dichiarazione di abitabilità fu rilasciata fu rilasciata in data 15/07/1977



(all.to 9).

2) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 299 del 30/10/1992, prat. edilizia n. 325/1992, prot. n. 2599, per progetto di un fabbricato per civile abitazione (all.to 9). Non risulta essere stata rilasciato il certificato di agibilità.

3) Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166

Dagli atti comunali risulta rilasciata [REDACTED] Concessione edilizia n. 4 del 04/03/2011, prat. edilizia n. 29/2010, prot. 5876/2010, per la realizzazione su tale terreno di un fabbricato da destinare a magazzino agricolo. Il fabbricato non è mai stato realizzato, per cui la Concessione Edilizia è ormai decaduta (all.to 9).

07) STATO DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

1) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37:

Al momento del sopralluogo, sebbene completo degli arredi, non risultava occupato.

2) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

Al momento del sopralluogo, sebbene completo degli arredi, non risultava occupato.

3) Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166

Al momento del sopralluogo, non risultava essere utilizzato per colture.

08) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37:



Per raggiungere Sant'Andrea Frius da Cagliari occorre percorrere la SS 387 per circa 35 Km. Giunti all'ingresso del paese si prosegue sulla via Cagliari per circa 500 per poi svoltare a sinistra sulla via Garibaldi; percorrendo la stessa per circa 300 m. troviamo il fabbricato sulla destra al civico 55.

Trattasi di un edificio composto da due piani fuori terra e un locale sottotetto; esso non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di media qualità. La struttura portante è in muratura e solai in latero-cemento. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato conservativo, tenuto anche conto della vetustà e da considerare discreto.

Dal civico n. 55 si accede al piano terra: esso è composto da una cucina, una camera da letto, un bagno, cortile interno e disimpegno, dal quale si accede ad un altro locale destinato a garage con accesso anche dal civico n. 53. Nel cortile interno, in parte coperto con lastre ondulate in metallo vi è un forno a legna.

Le finiture del piano sono piuttosto mediocri: i pavimenti risultano essere di vari tipi; nel disimpegno sono in piastrelle ceramiche, nella camera da letto e cucina in graniglia di marmo, nel cortile in piastrelle di cemento; il locale garage non è pavimentato. Il bagno è stato ristrutturato: esso è completo di lavello, vaso, bidet e piatto doccia; i pavimenti sono in piastrelle monocottura e le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del locale garage che è ancora al rustico. La porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni pure in legno con vetro semplice e completi di avvolgibili. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione del tipo a split nella camera da letto.



Una scala nel disimpegno conduce al piano primo; esso è composto da una camera adibita a cucina e annesso ripostiglio, due camere da letto di cui una singola e l'altra doppia, un bagno, disimpegno e balcone. Le finiture anche in questo piano sono piuttosto mediocri: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche nel disimpegno, cucina e in una camera da letto, mentre in graniglia di marmo nell'altra camera da letto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è completo di lavello, vaso, bidet e vasca; i pavimenti e i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e completi di avvolgibili. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia. Non è presente impianto di climatizzazione. Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre.

Dal balcone mediante una scala in ferro è possibile raggiungere il piano sottotetto; questo è un unico ambiente totalmente al rustico. La copertura a falde inclinate è realizzata con lastre ondulate di eternit. Le altezze interne variano da m. 2,10 a m. 0,20.

2) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

Per raggiungere l'immobile partendo dal civico 55 di via Garibaldi direzione centro paese, a circa 30 metri troviamo sul lato sinistro la via Diaz.

Percorrendo la stessa per circa 50 metri troviamo sulla destra il vico 1° Diaz; proseguendo nello stesso per circa 20 metri troviamo l'ingresso all'immobile posto al n. civico n. 6. Trattasi di un fabbricato composto da due piani fuori terra e uno seminterrato, due cortili di pertinenza posti rispettivamente sul lato strada e sul retro del fabbricato. Esso non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato anche in questo caso



sono di media qualità. La struttura portante è in muratura e solai in latero-cemento. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato conservativo, tenuto anche conto della vetustà e da considerare abbastanza buono.

Dal civico n. 6 si accede al cortile; questo è in parte occupato da un locale di sgombero avente altezza da terra di circa m. 1,30. Dal cortile si accede direttamente al piano seminterrato: esso è composto due vani e un bagno; in particolare un vano destinato a garage è utilizzato come deposito; da qui si accede anche al cortile retrostante mediante una rampa di scale. L'altro vano destinato a cantina è in realtà adibito un piccolo soggiorno con camino e angolo cottura.

Le finiture del piano sono di media fattura: i pavimenti sono in piastrelle monocottura con battiscopa a corredo, le pareti intonacate e tinteggiate; il bagno è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia; le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. La porta di ingresso è in legno, mentre quella che conduce al cortile interno e gli infissi esterni sono in alluminio precolorato con vetrocamera, la porta del bagno in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia. Lo stato conservativo è abbastanza buono.

Una scala conduce al piano terra; esso è composto da un ampio soggiorno che occupa l'intero piano e una veranda. Le finiture sono del tutto analoghe a quelle del piano seminterrato: pavimenti in piastrelle monocottura con battiscopa a corredo, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio precolorato con vetrocamera e le finestre complete di avvolgibili. Le porte che conducono alla scala in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con pannelli radianti. Lo stato conservativo è abbastanza buono.



Dalla scala si raggiunge il piano primo. Esso comprende tre camere da letto, bagno e disimpegno. Le finiture sono del tutto analoghe a quelle degli altri piani: pavimenti in piastrelle monocottura con battiscopa a corredo, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio precolorato con vetrocamera complete di avvolgibili ad eccezione di quella della camera che si affaccia sul cortile interno. Le porte interne in legno tamburato in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con pannelli radianti. Lo stato conservativo è abbastanza buono.

3) Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166

Proseguendo dalla via Garibaldi sulla S.S. 547 per circa 1.200 metri, sul lato sinistro si incontra uno stradello con fondo naturale; percorrendolo per circa 100 metri si raggiunge il terreno; esso ha forma pressoché trapezoidale ed è prevalentemente pianeggiante e gode di buona esposizione.

Il terreno è di media qualità e non è attualmente coltivato. Sul fondo sono presenti numerose piante di ulivo.

09) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Andrea Frius a seguito di accesso agli atti e quanto accertato in sede di sopralluogo, è emerso che nei fabbricati in via Garibaldi e vico 1° Diaz, ricadenti nel fallimento, sono presenti difformità edilizie. Da una ricerca effettuata dai tecnici dell'ufficio edilizia privata e condono edilizio, non



risultano agli atti concessione e/o autorizzazioni edilizie successive alla data dell'ultimo titolo abilitativo approvato, né richieste di concessione in sanatoria a nome del proprietario.

In particolare le opere in difformità sono:

A) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37:

➤ **Piano terra:**

- a) Diverso posizionamento dei tramezzi della cucina. Tale variazione non ha comportato aumento di superficie e di volumetria per cui può essere sanata presentando richiesta di accertamento di conformità
- b) Nel cortile è presente una tettoia in lamiera ondulata che ne copre un'ampia parte; tale tettoia non risulta sanabile per cui dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi.

➤ **Piano primo:**

- a) l'attuale vano utilizzato come soggiorno cucina nel progetto approvato era destinato a camera; inoltre è stato ampliato eliminando alcuni tramezzi e realizzato un piccolo ripostiglio; tale difformità non ha comportato aumento di superficie e di volumetria, per cui può essere sanata in accertamento di conformità.

Per quanto riguarda la destinazione attuale del vano, dovrà essere riportata a quella prevista in progetto.

- b) Le finestre dei vani che si affacciano sulla via Garibaldi in progetto erano previste porte finestre e parapetto in ferro. Anche tale difformità può essere sanata in accertamento di conformità.
- c) Il balcone e la scala in ferro che conduce al piano sottotetto non erano previsti in progetto; in particolare negli elaborati grafici il sottotetto non



veniva indicato in pianta ma solamente in sezione. E' evidente pertanto che non era stato previsto un collegamento diretto col piano primo. Il sottotetto non può pertanto essere utilizzato come locale di sgombero ma solo come zona ispezionabile per eventuali lavori di manutenzione; la scala di accesso dovrà essere pertanto rimossa.

Per quanto riguarda il balcone, questo può essere sanato in accertamento di conformità.

In conclusione, i costi complessivi comprendenti i costi di demolizione delle difformità non sanabili, gli oneri da versare al Comune per la regolarizzazione delle difformità sanabili compresi i compensi del tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di sanatoria, variazione catastale, certificazioni e quant'altro, non essendo possibile determinarli univocamente in tale sede, sono stati stimati forfettariamente in euro 7.500,00.

Nota del consulente: Per quanto riguarda le difformità descritte nei precedenti paragrafi edilizie e indicate come sanabili, come peraltro confermato dai tecnici del Comune, occorre tener presente che l'accertamento di conformità di tali opere è subordinato dal parere insindacabile dell'organo tecnico del Comune di Sant'Andrea Frius e che pertanto ogni decisione in merito alla sanabilità spetterà a quest'ultimo successivamente alla eventuale presentazione di istanza per la richiesta della regolarizzazione di tali immobili.

B) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

➤ **Piano terra:**



- a) Diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare l'angolo cottura è stato eliminato. Tale difformità può essere sanata con accertamento di conformità
- b) La veranda sul cortile lato vico 1° Diaz, non era prevista in progetto; in particolare l'accesso all'interno dell'immobile dal piano cortile avveniva mediante una scala. Attualmente la veranda non è accessibile dall'esterno ed inoltre è priva di parapetto. Tale difformità può essere sanata in accertamento di conformità
- c) La veranda con affaccio sul cortile interno prospiciente la via Diaz prevista in progetto in realtà non esiste in quanto la stessa è stata chiusa con una parete in muratura, pertanto la superficie destinata a veranda ora risulta parte integrante del soggiorno. Tale difformità ha comportato aumento di volumetria ed inoltre, tenuto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003, ultimo condono edilizio, questa non può essere sanata ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85. Occorrerà pertanto demolire le parti abusive ripristinare lo stato dei luoghi. Tuttavia la demolizione potrebbe verosimilmente comportare il pregiudizio statico delle parti soprastanti e sottostanti autorizzate e del fabbricato adiacente. Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 380/2001 (TU), se con perizia giurata si dimostra che con la demolizione della parte in parziale difformità dal titolo abilitativo conseguito, si arreca pregiudizio statico a quella autorizzata, l'Amministrazione può commutare l'eventuale ordinanza di demolizione in una sanzione pecuniaria prevista nello stesso art. 34, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base



alla legge 27 luglio 1978, n. 392. Ipotizzando tale soluzione, poiché la superficie dell'ampliamento risulta pari a mq. 4,00 circa e il costo di produzione, così come indicato dai tecnici del Comune di S. Andrea Frius, risulta a pari a € 550,00 per metro quadrato di superficie si ha:

$$€ 550,00 \times 2 \times \text{mq. } 4,00 = € 4.400,00$$

➤ **Piano primo:**

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni; alcuni tramezzi risultano posizionati in modo differente rispetto al progetto approvato. Tale difformità può essere sanata con accertamento di conformità
- b) Nel progetto approvato era prevista una terrazza con affaccio sul cortile interno lato via Diaz; in realtà tale terrazza non esiste in quanto chiusa con una parete in muratura e solaio di copertura; ora risulta essere una camera da letto. Tale difformità ha comportato aumento di volumetria ed inoltre, tenuto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003, ultimo condono edilizio, questa non può essere sanata ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85. Occorrerà pertanto demolire le parti abusive ripristinare lo stato dei luoghi. Tuttavia la demolizione anche in questo caso potrebbe verosimilmente comportare il pregiudizio statico delle parti soprastanti e sottostanti autorizzate e fabbricato adiacente. Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 380/2001 (TU), se con perizia giurata si dimostra che con la demolizione della parte in parziale difformità dal titolo abilitativo conseguito, si arreca pregiudizio statico a quella autorizzata, l'Amministrazione può commutare l'eventuale ordinanza di demolizione in una sanzione pecuniaria prevista nello stesso art.34, pari



al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392. Ipotizzando pertanto tale soluzione, poiché la superficie dell'ampliamento risulta pari a mq. 8,00 circa e che il costo di produzione, così come indicato dai tecnici del Comune di S. Andrea Frius, risulta pari a € 550,00 per metro quadrato di superficie si ha:

$€ 550,00 \times 2 \times \text{mq. } 8,00 = € 8.800,00.$

➤ **Piano seminterrato:**

- a) Il locale a garage previsto in progetto attualmente non può essere utilizzato come tale in quanto a seguito di variazione interne comprendenti spostamento di tramezzi e demolizione di parte di essi è stato di fatto unito alla cantina e pertanto non rispetta la normativa vigente. Poiché il garage deve mantenere la destinazione d'uso di progetto, tale difformità non può essere sanata per cui occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi separando il garage dalla cantina mediante il disimpegno e porta tagliafuoco.
- b) Il locale lavanderia e ripostiglio prevista in progetto è in realtà un bagno completo di lavello, vaso, bidet e doccia. Trattasi di difformità non sanabile in quanto il piano seminterrato, avente altezza utile pari a m. 2,10 non risulta vano abitabile. Occorrerà pertanto rimuovere vaso, bidet e doccia per ripristinare la lavanderia; la stessa ha inoltre forma diversa da quella prevista in progetto in quanto la posizione dei tramezzi è stata modificata e la porta di accesso spostata. Tale lieve difformità può essere sanata in accertamento di conformità
- c) Nella parete prospiciente il cortile interno è stata realizzata una porta finestra che conduce al cortile esterno anziché una finestra come prevista in progetto. Tale difformità risulta sanabile in accertamento di conformità.



d) Il locale cantina risulta di maggiore superficie rispetto al progetto, in quanto una porzione del cortile sul vico Diaz, è stata chiusa e annessa alla stessa. Tale difformità ha comportato un aumento di volumetria limitatamente alla parte eccedente il piano di campagna. Anche in questo caso, tenuto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003, ultimo condono edilizio, questa non può essere sanata ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85. Occorrerà pertanto demolire le parti abusive ripristinare lo stato dei luoghi. Tuttavia la demolizione anche in questo caso potrebbe verosimilmente comportare il pregiudizio statico delle parti soprastanti. Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 380/2001, se con perizia giurata si dimostra che con la demolizione della parte in parziale difformità dal titolo abilitativo conseguito, si arreca pregiudizio statico a quella autorizzata, l'Amministrazione può commutare l'eventuale ordinanza di demolizione in una sanzione pecuniaria prevista nello stesso art.34, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392. Ipotizzando pertanto tale soluzione, poiché la superficie dell'ampliamento risulta pari a mq. 5,75 circa e il costo di produzione, così come indicato dai tecnici del Comune di S. Andrea Frius, risulta pari a € 550,00 per metro quadrato di superficie si ha:

$$€ 550,00 \times 2 \times \text{mq. } 5,75 = € 6.325,00$$

e) Nel cortile lato Vico Diaz stato realizzato un locale di sgombero non previsto in progetto. Tale difformità non risulta sanabile pertanto dovrà essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi.;



In conclusione, i costi complessivi comprendenti le demolizioni delle difformità non sanabili, gli oneri da versare al Comune per la regolarizzazione delle difformità sanabili compresi i compensi del tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di sanatoria, variazione catastale, certificazioni e quant'altro, non essendo possibile determinarli univocamente in tale sede, sono stati stimati forfettariamente in euro 7.500,00.

A tale importo occorre sommare gli oneri relativi al costo di produzione in misura doppia già determinato nei precedenti paragrafi; si ha pertanto:

$$€ 7.500.000 + € 4.400,00 + € 8.800,00 + € 6.325,00 = € 27.025,00$$

Nota del consulente: Per quanto riguarda le difformità descritte nei precedenti paragrafi edilizie e indicate come sanabili, come peraltro confermato dai tecnici del Comune, occorre tener presente che l'accertamento di conformità di tali opere è subordinato dal parere insindacabile dell'organo tecnico del Comune di Sant'Andrea Frius e che pertanto ogni decisione in merito alla sanabilità spetterà a quest'ultimo successivamente alla eventuale presentazione di istanza per la richiesta della regolarizzazione di tali immobili.

010) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Territorio è emerso che le planimetrie catastali attuali depositate agli atti sono sostanzialmente conformi allo stato attuale accertato in sede di sopralluogo.

Relativamente al fabbricato ubicato in Via Garibaldi n. 55 e distinto in Catasto al foglio 12 mapp. 37, occorre precisare che una porzione del lotto su cui insiste lo stesso risulta catastalmente una porzione di terreno intestata ad altra ditta e catastalmente censita al foglio 12 mapp. 2394, mq. 9 come area



rurale. Poiché già nel progetto di ristrutturazione relativo alla Licenza di Costruzione n. 5/1974, già citata nel paragrafo 6 punto 1, tale terreno era già compreso nel lotto. Si presume pertanto che alcuni passaggi intermedi di proprietà non siano mai stati regolarizzati con atti pubblici.

011) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla stima sommaria dei beni, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima. Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

I risultati di un indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, hanno condotto ad affermare che, nelle condizioni descritte, il valore di mercato



oscilla tra € 650,00 e 800,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzatura, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi.

Per quanto riguarda il terreno si è considerata la superficie catastale
La superficie commerciale dei fabbricati sarà pertanto:

1) Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37:

Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le mq.
Piano Terra	60,00	1	60,00
Piano Primo	78,00	1	78,00
Balcone	5,50	0,40	2,20
Sottotetto	78,00	0,15	11,70
Garage	18,00	0,40	7,20
Cortile	19,00	0,15	2,85
Sommano			161,95

2) Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le
Piano Terra	50,00	1	50,00
Balcone	6,00	0,40	2,40
Piano Primo	55,00	1	55,00
Piano seminterrato	58,00	0,50	29,00
Sgombero	9,00	0,30	2,70
Cortile ant.	29,00	0,15	4,35
Cortile post.	30,00	0,15	4,50
Sommano			147,95

La superficie del terreno:

3) Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166

Descrizione	Sup. catastale mq.
Terreno	5.075



Nella determinazione del valore commerciale degli immobili si è tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto. Si è inoltre tenuto conto degli oneri da corrispondere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate.

Il valore degli immobili sarà pertanto:

LOTTO N. 1: Immobile in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37:

Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val/mq.	Valore
Appartamento	161,95	€ 680,00	€ 110.126,00
Oneri sanatoria, rimozioni ecc.			€ 7.500,00
Totale			€ 102.626,00

ovvero in cifra tonda € 103.000,00.

Poiché il fallito è proprietario della quota pari ad 1/2 p.p. la quota di pertinenza ricadente nel fallimento sarà: € 103.000,00/2= € 51.500,00.

LOTTO N. 2: Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781

Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val/mq.	Valore
Appartamento	147,95	€ 750,00	€ 110.962,50
Oneri sanatoria, rimozioni, sanzioni			€ 27.025,00
Totale			€ 83.937,50

ovvero in cifra tonda € 84.000,00.

LOTTO N. 3: Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166

Descrizione	Sup. comm.le	Val./mq.	Valore
Terreno	5.075,00	3,00	€ 15.225,00

ovvero in cifra tonda € 15.000,00.

Poiché il fallito è proprietario della quota pari ad 1/2 p.p., la quota di pertinenza ricadente nel fallimento sarà: € 15.000,00/2= € 7.500,00.



012) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi e ribadisco brevemente le conclusioni cui sono giunto:

012.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO**1) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/1**

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in vico 1° Armando Diaz n. 6, distinto in catasto fabbricati al al **foglio 12 mappale 1781** (ex mapp. 83), cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5, piani S1-7-1, rendita catastale Euro 232,41.

1) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/2

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Garibaldi n. 55, distinto in catasto fabbricati al **foglio 12 mappale 37**, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 7,5, piani T-1, rendita catastale Euro 406,71.

2) In Comune di Sant'Andrea Frius (CA), proprietà 1/2

Terreno in agro di Sant'Andrea Frius, Loc. S'Ottu Sa Canna, distinto in catasto terreni al **foglio 9 mapp. 166** di are 50.75.

Si rimanda per brevità al paragrafo 02.

012.2) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 04.

Sugli immobili oggetto di stima grava la seguente formalità pregiudizievole:



013.2.1) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 01/03/2019, disposta dal Tribunale di Cagliari, rep. 32; trascritto a Cagliari il 23/04/2019, Reg. Gen. 11824, Reg. Part. 8890.

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]

[REDACTED]

Nota del Consulente: nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento non sono indicati immobili.

012.3) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 05.

012.4) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

E CONCESSIONI EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 06.

012.5) STATO DEGLI IMMOBILI RICADENTE NEL FALLIMENTO

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 07.

012.6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 08.

012.7) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Sono presenti difformità edilizie.

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 09.



012.8) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 10.

012.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo 11.

Gli immobili ubicati in Comune di Sant'Andrea Frius ricadenti nel fallimento, relativamente alle quote di proprietà del fallito sono stati complessivamente stimati € 143.000,00 così ripartiti:

LOTTO N. 1

Fabbricato in Via Garibaldi n. 55, foglio 12 mapp. 37: **proprietà 1/2**

Valore stimato € 103.000,00

Quota di pertinenza del fallito € 103.000,00/2 = € 51.500,00

LOTTO N. 2

Fabbricato in vico 1° Diaz n. 6 - foglio 12 mapp. 1781: **proprietà 1/1**

Valore stimato € 84.000,00

LOTTO N. 3

Terreno in Loc. S'Ottu Sa Canna - foglio 9 mapp. 166: **proprietà 1/2**

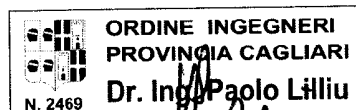
Valore stimato € 15.000,00

Quota di pertinenza del fallito € 15.000,00/2 = € 7.500,00

Quartu S. Elena 06 novembre 2020

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Verbale di nomina C.T.U.
- 2) Ispezioni Conservatoria dei Reg. Immobiliari
- 3) Visure catastale attuali
- 4) Planimetrie catastali, estratti di mappa catastali
- 5) Stralcio P.U.C.
- 6) Schema situazione attuale degli immobili
- 7) Ortofoto
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Concessioni e licenze edilizie, relazioni, elaborati grafici, agibilità
- 10) Documentazione fotografica



Indice

1) Premessa.....	pag. 1
2) Consistenza immobiliare del fallito.....	pag. 1
3) Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 2
4) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza.....	pag. 2
5) Inquadramento urbanistico degli immobili.....	pag. 5
6) Data di edificazione degli immobili ricadenti nel fallimento e concessioni edilizie.....	pag. 9
7) Stato degli immobili ricadenti nel fallimento.....	pag. 10
8) Descrizione degli immobili.....	pag. 10
9) Conformità degli immobili alle licenze o conc. Edilizie.....	pag. 14
10) Conformità catastale degli immobili.....	pag. 21
11) Determinazione del valore commerciale degli immobili.....	pag. 22
12) Conclusioni.....	pag. 25

