



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 87/2020:
PILLONI SANDRO

Giudice Delegato

dott. Andrea Bernardino

Curatore Fallimentare

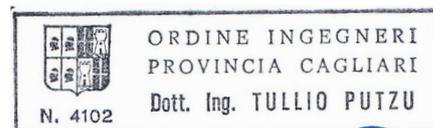
dott.ssa Danila Meloni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari, li 14 febbraio 2022

il C.T.U.

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

ALLEGATI:

Allegato A – RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATI

Allegato B – RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato C – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato D – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Allegato E – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Allegato F – NORME DI ATTUAZIONE PREVISTE NEL P.U.C.

Allegato G – COMPARATIVI UTILIZZATI PER STIMA IMMOBILI



dott. ing. Tullio Putzu

via Gutturu su Conti, 7 - San Sperate (SU)

III.^{mo} Sig. Giudice Delegato

dott. Andrea Bernardino

III.^{mo} Sig. Curatore Fallimentare

dott.ssa Danila Meloni

via Sidney Sonnino, 128 - Cagliari

FALLIMENTO N° 87/2020:

PILLONI SANDRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. INCARICO.

Il sottoscritto dott. ing. Tullio Putzu, nato a Cagliari il 02/08/1969, residente in San Sperate (SU), via Gutturu su Conti n° 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4102 (sez. A) e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in esecuzione dell'incarico conferitogli dalla dott.ssa Danila Meloni, Curatore del Fallimento in epigrafe, relativo alla stima dei beni immobili di proprietà del signor Pilloni Sandro della Procedura emarginata, ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL FALLIMENTO.**

Il sottoscritto ha proceduto ad individuare i cespiti inerenti al Fallimento sulla base della documentazione fornita dal Curatore fallimentare dott.ssa Danila Meloni, e di ulteriore documentazione di tipo ipotecario-catastale, costituita da registri, note ed annotazioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., e da visure ed elaborati planimetrici agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegati D e C).

Dalla disamina dei suddetti documenti è risultato che i cespiti pertinenti al Fallimento in oggetto risultano i seguenti:

IMMOBILE A: Porzione di fabbricato a destinazione residenziale sito in Sanluri (SU), via Palestrina n. 3, Piani T-1-2, censito al N.C.E.U. con Foglio 20, Particella 560, Subalterno 7, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile).

Origine: vedasi trascrizioni del successivo elenco n° 1 (Repertorio n° 15759/3081 del 29/06/1990) e n° 18 (Repertorio n° 21823/7815 del 28/02/2008).

Quota di proprietà di 1/2.

IMMOBILE B: Immobile a destinazione commerciale sito in Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 333, Piani S1-T-1, censito al N.C.E.U. con Foglio 27, Particella 5627, Categoria C/1 (*Negozi e botteghe*).

Origine: vedasi trascrizione n° 24 del successivo elenco (Repertorio n° 6822/5680 del 30/12/2014).

Quota di proprietà di 1/1.

IMMOBILE C: Locale interrato ad uso deposito sito in Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 341, Piano S1, censito al N.C.E.U. con Foglio 27, Particella 4331, Subalterno 4, Categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*).

Origine: vedasi trascrizione n° 28 del successivo elenco (Repertorio n° 427178/88888 del 01/12/2020).

Quota di proprietà di 2/18.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE D: Terreni contigui ad uso deposito e stoccaggio di materiali edili, siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 36, Particella 11, Superficie are 12 ca 10, R.D. Euro 8,75 - R.A. Euro 3,75;
- Foglio 36, Particella 12, Superficie are 03 ca 25, R.D. Euro 2,43 - R.A. Euro 1,17;
- Foglio 36, Particella 13, Superficie are 03 ca 05, R.D. Euro 2,21 - R.A. Euro 0,95;
- Foglio 36, Particella 14, Superficie are 13 ca 50, R.D. Euro 9,76 - R.A. Euro 4,18;
- Foglio 36, Particella 15, Superficie are 09 ca 55, R.D. Euro 7,15 - R.A. Euro 2,71;
- Foglio 36, Particella 16, Superficie are 19 ca 70, R.D. Euro 14,24 - R.A. Euro 6,10.

Origine: vedasi trascrizione n° 24 del successivo elenco (Repertorio n° 6822/5680 del 30/12/2014).

Quote di proprietà di 1/1.

IMMOBILE E: Terreni contigui a destinazione agricola siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 28, Particella 238, Superficie are 26 ca 50, R.D. Euro 19,16 - R.A. Euro 8,21;
- Foglio 28, Particella 239, Superficie are 19 ca 15, R.D. Euro 13,85 - R.A. Euro 5,93;
- Foglio 28, Particella 240, Superficie are 22 ca 65, R.D. Euro 16,38 - R.A. Euro 7,02.

Origine: vedasi trascrizione n° 20 del successivo elenco (Repertorio n° 22501/8313 del 11/11/2008).

Quote di proprietà di 3/12.

IMMOBILE F: Terreni contigui a destinazione agricola siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 53 Particella 259, Superficie are 11 ca 20, R.D. Euro 7,52 - R.A. Euro 4,63;
- Foglio 53:Particella 276, Superficie are 16 ca 50, R.D. Euro 2,56 - R.A. Euro 1,70.

Origine: vedasi trascrizione n° 28 del successivo elenco (Repertorio n° 427178/88888 del 01/12/2020).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Quote di proprietà di 2/9.

IMMOBILE G: Terreno agricolo sito in comune di Sanluri (SU), censito al N.C.T. come segue:

- Foglio 54, Particella 178, Superficie are 11 ca 25, R.D. Euro 3,78 - R.A. Euro 1,74.

Origine: vedasi trascrizione n° 28 del successivo elenco (Repertorio n° 427178/88888 del 01/12/2020).

Quota di proprietà di 2/9.

IMMOBILE H: Terreno agricolo sito in comune di Dolianova (SU), censito al N.C.T. come segue:

- Foglio 10, Particella 208, Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Superficie are 25 ca 00, R.D. Euro 0,39 - R.A. Euro 0,26.

Origine: vedasi trascrizione n° 28 del successivo elenco (Repertorio n° 427178/88888 del 01/12/2020).

Quota di proprietà di 2/36.

NOTE DELLO SCRIVENTE:

- Su indicazione del Curatore del Fallimento, si è ritenuto opportuno escludere dalla presente perizia di stima il succitato terreno agricolo sito in comune di Dolianova, in quanto, vista l'esigua quota di proprietà, i costi per la vendita del bene sarebbero sicuramente superiori ai possibili realizzi del Fallimento.
- Gli immobili sopra individuati risultano catastalmente intestati a Pilloni Sandro nato a Torino il 01/04/1963 (C.F. PLLSDR63D01L219T) per la propria quota di proprietà, benché egli sia deceduto in data 14/06/2021, ed ad oggi non risultano effettuati aggiornamenti catastali che lo attestino.
- I signori Pilloni Eleonora nata a San Gavino Monreale il 01/06/1989 (C.F. PLLLNR89H41H856F), e Pilloni Federico nato a San Gavino Monreale il 03/03/1993 (C.F. PLLFRC93C03H856L), chiamati all'eredità del padre deceduto, signor Pilloni Sandro, hanno firmato in data 09/09/2021 l'Atto di rinuncia all'eredità a rogito della Dr.ssa Paola Ghiglieri, Notaio in Villacidro, Repertorio n. 34.166, Raccolta n. 16.799, registrato a Cagliari il 13/09/2021 al numero 19.442 Serie 1T.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, dopo un attento studio della documentazione fornita dal Curatore fallimentare dott.ssa Danila Meloni, individuati i cespiti pertinenti al Fallimento, ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto, ed eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II.. Le operazioni peritali sono proseguite espletando gli accertamenti presso gli uffici del Comune di Sanluri, dell'Unione Comuni Marmilla e del Consorzio Intercomunale Salvaguardia Ambientale C.I.S.A., ed eseguendo i sopralluoghi presso gli immobili.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

Il sottoscritto ha espletato i seguenti accertamenti:

- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in date 08/10/2021 e 11/11/2021, ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in date 29/10/2021, 10/11/2021 e 02/02/2022, ha effettuato le verifiche ipotecarie degli immobili, e acquisito trascrizioni ed iscrizioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri, in data 04/11/2021 ha effettuato l'accesso agli atti per l'esame della documentazione depositata relativa a tutti i fabbricati, e in data 22/11/2021 ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di perizia;
- dall'Unione Comuni Marmilla, che attualmente gestisce il servizio Suape e precedentemente il servizio Suap dal 2012 fino all'istituzione del Suape, in data 11/11/2021 ha ricevuto le pratiche edilizie presentate mediante gli sportelli digitali relative all'immobile a destinazione commerciale sito in Sanluri, via Carlo Felice n. 333 (Immobile B);
- dall'Ufficio Tecnico del Consorzio Intercomunale Salvaguardia Ambientale C.I.S.A., che gestiva dal 2004 fino al 2015 le pratiche Suap in conferenza di servizi, in data 09/12/2021 ha ricevuto la documentazione depositata agli atti, riscontrando che non comprende pratiche edilizie rilevanti ai fini dell'accertamento della regolarità tecnico-urbanistico degli immobili.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI**

Il sottoscritto, con la scorta della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare e delle planimetrie catastali, ha proceduto, in data 21/10/2021, ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili, anche mediante misure a campione, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico di dettaglio.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti durante gli accessi agli atti, i sopralluoghi, le indagini di mercato, e dei rilievi fotografici eseguiti sui beni immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

4. RISULTANZE DELLE VERIFICHE E DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI.

A seguito degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione, il sottoscritto consulente espone quanto segue.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari relativamente a PILLONI SANDRO, codice fiscale PLLSDR63D01L219T, e per gli omonimi PILLONI LUIGI E FIGLI S.N.C., codice fiscale 00290390921, PILLONI CLAUDIO E SANDRO S.N.C., PILLONI LUIGI E FIGLI S.A.S., PILLONI LUIGI E FIGLI S.N.C., tutti con codice fiscale 02083120929, riportata nell'Allegato D, si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili in oggetto siti nel comune di Sanluri (SU):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/1990: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 12040, Registro Generale n° 16962

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 15759, Raccolta n° 3081, del 29/06/1990

Oggetto: Piena proprietà appartamento di civile abitazione in Sanluri (CA), via Palestrina n° 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 20, Mappale 560 sub. 3, piano 1, e nuda proprietà magazzino in Sanluri (CA), via Palestrina n° 1 angolo via Pergolesi n° 12, censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Mappale 560 sub. 1, piano Terra;



SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Sandro, Figus Gabriella;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina.

NOTA DELLO SCRIVENTE: i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 del Foglio 20 Mappale 560 risultano soppressi; il sub. 1 è stato frazionato nei sub. 4 e 5; la porzione di fabbricato oggetto di perizia, individuata come sub. 7, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 3 e 5; la restante porzione di fabbricato, non facente parte del Fallimento, individuata come sub. 6, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 2 e 4. Si allegano al riguardo gli elaborati planimetrici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (Allegato C).

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1992: ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ

Registro Particolare n° 14871, Registro Generale n° 21234

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 28337 del 08/09/1992

Oggetto: Piena proprietà negozio in Sanluri (CA), via Carlo Felice n. 431, Piano T/S1, censito al N.C.E.U. al

Foglio 27 Particella 3296;

SOGGETTI A FAVORE: PILLONI LUIGI E FIGLI S.N.C.;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina.

NOTA DELLO SCRIVENTE: la particella 3296 corrisponde all'attuale particella 5627 a seguito della Variazione del 19/07/2007 protocollo n. CA0471310 in atti dal 19/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 48772.2/2007); in base all'attuale toponomastica il numero civico 431 della via Carlo Felice corrisponde al numero civico 333.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/1997: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Registro Particolare n° 169, Registro Generale n° 1720

Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA, Repertorio n° 15035 del 17/01/1997

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2115 del 12/05/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 6429 del 03/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/1997: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 5394, Registro Generale n° 7714



Pubblico ufficiale LOBINA MARIA CRISTINA, Repertorio n° 1129 del 05/03/1997

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2001: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO**

Registro Particolare n° 5559, Registro Generale n° 51085

Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO, Repertorio 60146 del 17/12/2001

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2402 del 01/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2013
2. Cancellazione totale eseguita in data 03/07/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2002: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 3266, Registro Generale n° 4454

Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO, Repertorio n° 60360 del 16/01/2002

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO VENDITORE

**7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2002: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO**

Registro Particolare n° 1388, Registro Generale n° 15706

Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO, Repertorio 60910 del 20/03/2002

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4048 del 23/08/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Comunicazione n. 3173 del 17/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017
- Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2002: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Registro Particolare n° 19490, Registro Generale n° 24278

Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO, Repertorio n° 61307 del 03/05/2002

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 23892, Registro Generale n° 29944

Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO, Repertorio n° 61597 del 04/06/2002

Immobili siti in SANLURI (CA)

SOGGETTO VENDITORE

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/2005: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 10367, Registro Generale n° 15329

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 71634/17405 del 13/04/2005

Oggetto: Piena proprietà terreno in Sanluri (CA), località “Mori Nuragonnus”, censito al N.C.T. al Foglio 20

Particella 1045;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Luigi, Pilloni Lorella, Pilloni Sandro, Pilloni Claudio;

SOGGETTI CONTRO: Congia Antonia, Congia Maria, Congia Ottaviana, Congia Pietro, Congia Pinuccia,

Congia Salvatore, Rubiu Antonello, Rubiu Maria Vincenza.

11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/2006: ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

Registro Particolare n° 8987, Registro Generale n° 13191

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 19496 del 14/03/2006

Immobili siti in SANLURI (CA)

12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/2006: ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

Registro Particolare n° 8988, Registro Generale n° 13192

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 19496 del 14/03/2006

Immobili siti in SANLURI (CA)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2006: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 8989, Registro Generale n° 13193



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 19497/6397 del 14/03/2006

Oggetto: Piena proprietà deposito interrato in Sanluri (CA), via Carlo Felice n° 341, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 4331 sub. 4;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Luigi, Pisci Caterina;

SOGGETTI CONTRO: PILLONI CLAUDIO E SANDRO S.N.C..

14. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2006: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare n° 4330, Registro Generale n° 25911

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 19989/6607 del 13/06/2006

Oggetto: Piena proprietà negozio in Sanluri (CA), via Carlo Felice n. 333, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 3296;

SOGGETTI A FAVORE: BANCO DI SARDEGNA S.P.A.;

SOGGETTI CONTRO: PILLONI CLAUDIO E SANDRO S.N.C..

NOTA DELLO SCRIVENTE: la particella 3296 corrisponde all'attuale particella 5627 a seguito della Variazione del 19/07/2007 protocollo n. CA0471310 in atti dal 19/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 48772.2/2007).

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 5797, Registro Generale n° 8489

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 21822/7814 del 28.02.2008

Oggetto: Piena proprietà lotto edificabile in Sanluri (CA), località "Mori Uragonnos", censito al N.C.T. al Foglio 20 Particella 940;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella, Pilloni Claudio, Collu Daniela;

SOGGETTI CONTRO: Pontis Luca.

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 5798, Registro Generale n° 8490

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 21822/7814 del 28.02.2008

Oggetto: Piena proprietà lotti edificabili in Sanluri (CA), località "Mori Uragonnos", censiti al N.C.T. al Foglio 20 Particelle 193, 365 e 366;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella, Pilloni Claudio, Collu Daniela, Pilloni Lorella;

SOGGETTI CONTRO: Garau Luigi, Garau Giuseppe, Garau Giovanna Rosa, Garau Maria Bonaria.

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 5799, Registro Generale n° 8491

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 21823/7815 del 28.02.2008

Oggetto: Piena proprietà magazzino in Sanluri (CA), via Pergolesi n° 10, censito al N.C.E.U. al Foglio 20

Particella 560 sub. 4, piano Terra;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Claudio;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella.

NOTA DELLO SCRIVENTE: i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 del Foglio 20 Mappale 560 risultano soppressi; il sub. 1 è stato frazionato nei sub. 4 e 5; la porzione di fabbricato oggetto di perizia, individuata come sub. 7, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 3 e 5; la restante porzione di fabbricato, non facente parte del Fallimento, individuata come sub. 6, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 2 e 4. Si allegano al riguardo gli elaborati planimetrici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (Allegato C).

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 5800, Registro Generale n° 8492

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 21823/7815 del 28.02.2008

Oggetto: Piena proprietà magazzino in Sanluri (CA), via Palestrina n° 3, censito al N.C.E.U. al Foglio 20

Particella 560 sub. 5, piano Terra;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Sandro, Figus Gabriella;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Claudio.

NOTA DELLO SCRIVENTE: i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 del Foglio 20 Mappale 560 risultano soppressi; il sub. 1 è stato frazionato nei sub. 4 e 5; la porzione di fabbricato oggetto di perizia, individuata come sub. 7, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 3 e 5; la restante porzione di fabbricato, non facente parte del Fallimento, individuata come sub. 6, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 2 e 4. Si allegano al riguardo gli elaborati planimetrici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (Allegato C).

19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 25531, Registro Generale n° 37439

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 22431/8260 del 21/10/2008



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Piena proprietà lotti edificabili in Sanluri (CA), località "Argiola de los", censiti al N.C.T. al Foglio 36

Particelle 11, 12, 13, 14, 15 e 16;

SOGGETTI A FAVORE: PILLONI CLAUDIO E SANDRO S.N.C.;

SOGGETTI CONTRO: Murgia Roberto, Murgia Annalisa.

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2008: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 26929, Registro Generale n° 39556

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 22501/8313 del 11/11/2008

Oggetto: Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), località "Pardu los", censiti al N.C.T. al Foglio 28 Particelle 238, 239 e 240;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Claudio, Collu Daniela, Pilloni Sandro, Figus Gabriella;

SOGGETTI CONTRO: Spanu Giovanni.

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 27608, Registro Generale n° 38181

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 83418/24022 del 12/12/2011

Oggetto: Piena proprietà terreno in Sanluri (CA), località "Mori Nuiragonnos", censito al N.C.T. al Foglio 20 Particella 1259;

SOGGETTI A FAVORE: Porceddu Carlo, Porceddu Seriana;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella, Collu Daniela, Pilloni Lorella, Pilloni Claudio.

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 27609, Registro Generale n° 38182

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 83418/24022 del 12/12/2011

Oggetto: Piena proprietà terreno in Sanluri (CA), località "Mori Nuragonnos", censito al N.C.T. al Foglio 20 Particella 1257;

SOGGETTI A FAVORE: Mereu Franco, Garau Sabrina;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella, Collu Daniela, Pilloni Lorella, Pilloni Claudio.

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 27610, Registro Generale n° 38183

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio n° 83418/24022 del 12/12/2011



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), località "Mori Nuragonnos", censiti al N.C.T. al Foglio 20 Particelle 1258 e 365;

SOGGETTI A FAVORE: Garau Luca;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi, Pisci Caterina, Pilloni Sandro, Figus Gabriella, Collu Daniela, Pilloni Lorella, Pilloni Claudio.

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2015: ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETÀ

Registro Particolare n° 124, Registro Generale n° 139

Pubblico ufficiale CLARKSON PIERFRANCESCO, Repertorio n° 6822/5680 del 30/12/2014

Oggetto: Piena proprietà negozio in Sanluri (CA), via Carlo Felice, Piano T/S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 5627; Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), censiti al N.C.T. al Foglio 36 Particelle 11, 12, 13, 14, 15 e 16;

SOGGETTI A FAVORE: Pilloni Sandro;

SOGGETTI CONTRO: PILLONI CLAUDIO E SANDRO S.N.C..

25. ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2017: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Registro Particolare n° 88, Registro Generale n° 1012

Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio n° 321/2016 del 20/10/2016

Oggetto: Piena proprietà negozio in Sanluri (CA), via Carlo Felice n. 333, Piano T/S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 5627; Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), censiti al N.C.T. al Foglio 36 Particelle 11, 12, 13, 14, 15 e 16; Piena proprietà abitazione in Sanluri (CA), via Palestrina n° 1, censito al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 560 sub. 7, piano T/1/2; Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), censiti al N.C.T. al Foglio 28 Particelle 238, 239 e 240;

SOGGETTI A FAVORE: Intesa Sanpaolo S.p.a.;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Sandro.

NOTA DELLO SCRIVENTE: i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 del Foglio 20 Mappale 560 risultano soppressi; il sub. 1 è stato frazionato nei sub. 4 e 5; la porzione di fabbricato oggetto di perizia, individuata come sub. 7, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 3 e 5; la restante porzione di fabbricato, non facente parte del Fallimento, individuata come sub. 6, è il risultato dell'accorpamento dei sub. 2 e 4. Si allegano al riguardo gli elaborati planimetrici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (Allegato C).

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2017: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Registro Particolare n° 8895, Registro Generale n° 11897

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio n° 1732/2017 del 04/04/2017

Oggetto: Piena proprietà negozio in Sanluri (CA), via Carlo Felice n. 333, censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 5627;

SOGGETTI A FAVORE: Banco di Sardegna S.p.a.;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Sandro.

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2020: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Registro Particolare n° 23248, Registro Generale n° 31751

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA, Repertorio n° 33363/16203 del 30/11/2020

Oggetto: Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), località "Bia Su Sali", censiti al N.C.T. al Foglio 44 Particelle 370, 736 e 738;

SOGGETTI A FAVORE: Lobina Marco;

SOGGETTI CONTRO: Pisci Caterina, Pilloni Lorella, Pilloni Sandro, Pilloni Daniel.

28. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2020: ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Registro Particolare n° 23466, Registro Generale n° 32055

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA, Repertorio n° 427178/88888 del 01/12/2020

Oggetto: Piena proprietà terreni in Sanluri (CA), censiti al N.C.T. al Foglio 44 Particella 370, al Foglio 53 Particelle 259 e 276, al Foglio 54 Particella 178, al Foglio 44 Particelle 736 e 738; Piena proprietà deposito in Sanluri (CA), censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 4331 sub. 4; Piena proprietà terreno in Dolianova (CA), censito al N.C.T. al Foglio 10 Particella 208;

SOGGETTI A FAVORE: Pisci Caterina, Pilloni Lorella, Pilloni Daniel, Pilloni Sandro;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Luigi.

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2020: ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Registro Particolare n° 25378, Registro Generale n° 34659

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI, Repertorio n° 88/2020 del 10/12/2020

SOGGETTI A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento di Pilloni Sandro;

SOGGETTI CONTRO: Pilloni Sandro.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***DOCUMENTAZIONE CATASTALE.**

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali e le relative visure aggiornate di ciascun immobile facente parte del Fallimento in epigrafe (Allegato C).

Dall'esame della suddetta documentazione, e dal raffronto delle planimetrie con la situazione riscontrata durante i sopralluoghi e con quanto rappresentato nei progetti autorizzati, risulta quanto segue:

FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI SANLURI CENSITI AL N.C.E.U.:

IMMOBILE A - Immobile a destinazione residenziale sito in Sanluri (SU), via Palestrina n. 3, Piani T-1-2, censito al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 560, Subalterno 7, Categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) Classe 6, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 209 m² - Rendita Euro 760,48.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Eleonora proprietà per 1/4, Pilloni Federico proprietà per 1/4, Pilloni Sandro proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Le planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto risultano conformi alle edificazioni autorizzate, differiscono però rispetto allo stato attuale dell'immobile per quanto di seguito indicato relativamente agli specifici requisiti di conformità urbanistica. Le differenze sono inoltre riscontrabili negli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto (Allegato A).

IMMOBILE B - Immobile a destinazione commerciale sito in Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 333, Piani S1-T, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 5627, Categoria C/1 (*Negozi e botteghe*), Classe 1, Consistenza 418 m², Superficie Catastale Totale 661 m², Rendita Euro 4.922,04.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Sandro proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto risultano conformi alle edificazioni autorizzate, differiscono però rispetto allo stato attuale dell'immobile per quanto di seguito



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

indicato relativamente agli specifici requisiti di conformità urbanistica. Le differenze sono inoltre riscontrabili negli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto (Allegato A).

In particolare si evidenzia che il piano primo non risulta accatastato, in quanto ancora in fase di edificazione, e che nella planimetria catastale non sono state rappresentate tutte le edificazioni non assentite presenti nel cortile.

IMMOBILE C - Locale di deposito sito in Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 341, Piano S1, censito al N.C.E.U. con Foglio 27, Particella 4331, Subalterno 4, Categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), Classe 6, Consistenza 274 m², Superficie Catastale Totale 302 m², Rendita Euro 580,19.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Daniel proprietà per 2/18, Pilloni Lorella proprietà per 2/18, Pilloni Sandro proprietà per 2/18, Pisci Caterina proprietà per 3/18, Pisci Caterina proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Pilloni Luigi.

La planimetria catastale acquisita dal sottoscritto risulta conforme sia allo stato attuale, che a quanto autorizzato, come riscontrabile nell'elaborato grafico che rappresenta lo stato di fatto (Allegato A).

TERRENI SITI NEL COMUNE DI SANLURI:CENSITI AL N.C.T.

IMMOBILE D - Terreni contigui ad uso deposito e stoccaggio di materiali edili, siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 36, Particella 11, Qualità Seminativo (Annotazione: ora mandorleto), Classe 1, Superficie are 12 ca 10, Reddito Dominicale Euro 8,75 - Agrario Euro 3,75;
- Foglio 36, Particella 12, Qualità Seminativo arboreo, Classe 1, Superficie are 03 ca 25, Reddito Dominicale Euro 2,43 - Agrario Euro 1,17;
- Foglio 36, Particella 13, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 03 ca 05, Reddito Dominicale Euro 2,21 - Agrario Euro 0,95;
- Foglio 36, Particella 14, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 13 ca 50, Reddito



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Dominicale Euro 9,76 - Agrario Euro 4,18;

- Foglio 36, Particella 15, Qualità Mandorleto, Classe 1, Superficie are 09 ca 55, Reddito

Dominicale Euro 7,15 - Agrario Euro 2,71;

- Foglio 36, Particella 16, Qualità Seminato, Classe 1, Superficie are 19 ca 70, Reddito

Dominicale Euro 14,24 - Agrario Euro 6,10.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Sandro proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

IMMOBILE E - Terreni contigui ad uso agricolo siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 28, Particella 238, Qualità Seminato, Classe 1, Superficie are 26 ca 50, Reddito

Dominicale Euro 19,16 - Agrario Euro 8,21;

- Foglio 28, Particella 239, Qualità Seminato, Classe 1, Superficie are 19 ca 15, Reddito

Dominicale Euro 13,85 - Agrario Euro 5,93;

- Foglio 28, Particella 240, Qualità Seminato, Classe 1, Superficie are 22 ca 65, Reddito

Dominicale Euro 16,38 - Agrario Euro 7,02.

Intestazione diritti e oneri reali: Collu Daniela proprietà per 3/12, Pilloni Daniel proprietà per 1/12, Pilloni Eleonora proprietà per 3/24, Pilloni Federico proprietà per 3/24, Pilloni Mirko per 1/12, Pilloni Sandro proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni, Pilloni Simona proprietà per 1/12.

IMMOBILE F - Terreni contigui ad uso agricolo, siti in comune di Sanluri (SU), censiti al N.C.T. come segue:

- Foglio 53, Particella 259, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie are 11 ca 20, Reddito

Dominicale Euro 7,52 - Agrario Euro 4,63;

- Foglio 53, Particella 276, Qualità Seminato, Classe 4, Superficie are 16 ca 50, Reddito

Dominicale Euro 2,56 - Agrario Euro 1,70.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Daniel proprietà per 2/9, Pilloni Lorella proprietà per



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2/9, Pilloni Sandro proprietà per 2/9, Pisci Caterina proprietà per 3/9.

IMMOBILE G - Terreno ad uso agricolo sito in comune di Sanluri (SU), censito al N.C.T. come segue:

- Foglio 54, Particella 178, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie are 11 ca 25, Reddito Dominicale Euro 3,78 - Agrario Euro 1,74.

Intestazione diritti e oneri reali: Pilloni Daniel proprietà per 2/9, Pilloni Lorella proprietà per 2/9, Pilloni Sandro proprietà per 2/9, Pisci Caterina proprietà per 3/9.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

Si allegano alla presente relazione la documentazione urbanistica relativa agli immobili acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri e l'Unione Comuni Marmilla e i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni (Allegato E).

5 – ANALISI DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Sanluri, facente parte della provincia del Sud Sardegna.

Sanluri è un centro dotato del titolo di città, sede dell'azienda sanitaria locale (Asl N°6 Sanluri), di una sezione distaccata del tribunale di Cagliari, e dell'Unione Comuni Marmilla, ente che ha quale finalità preminente la promozione dello sviluppo socio-economico del proprio territorio e la gestione, nonché l'ampliamento, del numero delle funzioni e dei servizi rispetto a quelli gestiti dai singoli 18 Comuni che la compongono, assicurandone maggiore efficienza ed economicità. Tra i servizi gestiti dall'Unione Comuni Marmilla vi è il SUAPE (Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia). Scopo dell'Unione è, inoltre, il miglioramento della qualità della vita della propria popolazione e l'esercizio di un'efficace influenza sugli organismi sovracomunali che gestiscono servizi di competenza dell'Unione o dei Comuni.

L'economia di Sanluri originariamente era quasi esclusivamente agricolo-pastorale, mentre in una fase successiva si sono sviluppati anche la piccola industria, il commercio e i servizi, diventando attualmente settori rilevanti, grazie anche alla posizione favorevole in prossimità della Strada Statale 131, principale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

arteria viaria della Sardegna, che la collega con il resto dell'Isola, grazie alla quale è possibile raggiungere l'aeroporto di Cagliari Elmas in circa 35', percorrendo poco più di 40 km, e il porto di Cagliari in circa 40', percorrendo meno di 50 km.

5.1 – IMMOBILE A: Porzione di fabbricato per abitazione sita nel Comune di Sanluri, via Pierluigi da Palestrina n. 3.

L'immobile in esame è costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo bifamiliare, sito nel comune di Sanluri, in via Pierluigi da Palestrina, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 560, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 6, consistenza catastale 9,5 vani, edificato nei primi anni 80 su tre livelli fuori terra.

Il fabbricato risulta costruito su un lotto di terreno di forma abbastanza regolare, pressoché trapezoidale, della superficie di circa 924 m², compreso tra la via Palestrina e la via Giovanni Battista Pergolesi, e due lotti edificati di altra proprietà.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Sanluri, in un contesto di tipo residenziale, caratterizzato da villette uni e bifamiliari con buon livello di finitura e manutentivo.

L'accesso al lotto avviene tramite un cancello pedonale e un ampio cancello carrabile scorrevole motorizzato, entrambi realizzati in ferro battuto verniciato, posti rispettivamente ai civici 3 e 1 della via Pierluigi da Palestrina, da cui si accede all'ampio cortile pertinenziale della porzione di immobile in esame.

Dal cortile si accede direttamente ai locali del piano terra attraverso il garage, mentre tramite il corpo scala esterno, posto nel prospetto ovest del fabbricato, si accede sia ai locali al piano terra, che a quelli ubicati al piano primo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava completamente arredato ed abitato.

In dettaglio l'immobile, come si evince dalle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegato A), è composto come segue:

– PIANO TERRA

Dal pianerottolo della scala esterna si accede ai vari locali. Risulta costituito, allo stato attuale, da un



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ampio vano utilizzato come cucina rustica/tinello, dotata di caminetto in muratura, da un vano destinato a camera da letto, un bagno e una zona destinata a garage, accessibile anche direttamente dal cortile tramite un portellone carrabile completo di porta pedonale elettrico di tipo basculante, utilizzata in parte come piccola officina con annesso ripostiglio. È da evidenziare che i locali a tale piano, aventi superfici finestrate inferiori a quelle minime richieste, poiché non rispettano i requisiti igienico sanitari necessari per la destinazione residenziale (superficie finestrata minima pari a 1/8 della superficie del pavimento), sono da considerarsi ad uso locale di sgombero non abitabile, ferma restando la destinazione a bagno, così come indicato nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto forniti dall'Ufficio Tecnico comunale.

– PIANO PRIMO

Dalla scala esterna, attraverso una veranda chiusa, si accede all'appartamento al piano primo tramite il portoncino d'ingresso. L'appartamento risulta costituito da un ingresso/soggiorno, con angolo cottura e scala a chiocciola di collegamento col piano sottotetto, da cui si accede al vano utilizzato come tinello/studio, dotato di caminetto in muratura, direttamente comunicante con un piccolo locale lavanderia con annesso ripostiglio; sempre dall'ingresso/soggiorno si accede ad un disimpegno a servizio della zona notte, costituita da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, una doppia e una singola, e un bagno; completa la consistenza un balcone cui si accede sia dalla camera da letto matrimoniale che dal tinello/studio.

– PIANO SECONDO SOTTOTETTO

Dalla scala a chiocciola si sbarca in un piccolo disimpegno da cui si accede a due zone distinte: la prima, costituita allo stato attuale da un ampio vano pluriuso, attraverso cui si accede a un vano destinato a camera da letto e a un bagno; la seconda, pavimentata ma con pareti e soffitto ancora al grezzo, utilizzata come magazzino e locali tecnici. È da evidenziare che i locali a tale piano, aventi altezza media pari a circa m 1,85 (altezza minima m 1,25 e massima m 2,43) e superfici finestrate inferiori a quelle minime richieste, poiché non rispettano i requisiti igienico sanitari necessari per la



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

destinazione residenziale (altezza media utile uguale o superiore a m 2,70 e altezza minima non inferiore a m 2,00, superficie finestrata minima pari a 1/8 della superficie del pavimento), sono da considerarsi ad uso locale di sgombero non abitabile, così come indicato nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto forniti dall'Ufficio Tecnico comunale.

– PARTI ESTERNE

Un ampio cortile pertinenziale di superficie pari a circa 260 m², completamente pavimentato, circonda le tre facciate della casa (lati nord, est e ovest). Vi si accede attraverso un cancello pedonale, coperto da una pensilina in muratura, e un ampio cancello carrabile scorrevole motorizzato, entrambi realizzati in ferro battuto verniciato. Il lotto risulta interamente recintato con muratura di altezza variabile, intonacata e tinteggiata, con copertine coprimuro in cotto, dotata sul lato strada di sovrastante recinzione in ferro battuto verniciato. Nel cortile è presente anche una struttura in legno coperta, di misure in pianta pari a circa 3,00x5,00 m, utilizzata come riparo per auto, la scala esterna con sottostante ripostiglio e un ampio barbecue in muratura; lungo la recinzione sono presenti alcune aiuole piantumate.

Le caratteristiche tecnico costruttive rilevate durante gli accertamenti, sono le seguenti:

STRUTTURE: struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato; solaio d'interpiano del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); tamponature in laterizio coibentate con cappotto termico esterno costituito da lastre di polistirene espanso di spessore 3 cm; tramezzi in laterizio.

FINITURE ESTERNE E GENERALI: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pavimentazione area di cortile realizzata con lastre di pietra a spacco posate "ad opus incertum", così come la zoccolatura del fabbricato e dei muri di recinzione; coperture a doppia falda rivestita in coppi di laterizio; scala esterna parapetti in muratura, copertine in cotto e corrimano in alluminio bianco, avente pedate e alzate realizzate in cotto, così come i battiscopa e i pavimenti dei pianerottoli e della veranda al piano primo.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*FINITURE INTERNE:

- PIANO TERRA: pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, ad eccezione della cucina rustica che risulta controsoffittata con perlinato e travi in legno a vista; pavimenti e battiscopa in piastrelle di gres, di tipo rustico di dimensioni 30x30 cm nel garage/officina, di dimensioni 40x40 cm nei restanti ambienti; pareti del bagno, dell'angolo cottura e della zona caminetto rivestite con piastrelle in ceramica fino a una altezza di circa 2 metri; porte interne in legno, del tipo a battente quella tra garage e cucina rustica, del tipo scorrevole entro scrigno metallico quelle del ripostiglio, della camera da letto e del bagno, finestre esterne in alluminio elettrocolorato a vetro singolo; portoncino esterno di ingresso dalla scala in legno; portellone di accesso al garage del tipo sezionale automatizzato a scorrimento su guide a soffitto, dotato di porta pedonale, con telaio in acciaio e tamponatura in pannelli coibentati.
- PIANO PRIMO: pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pavimenti con piastrelle di ampio formato e battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti interni, in cotto di dimensioni più piccole nel balcone e nella veranda; soglie in granito grigio; pareti del bagno rivestite sino a m 2,00 circa con piastrelle in ceramica, così come le pareti dell'angolo cottura, e una parete della camera singola; porte interne in legno; infissi esterni in legno con vetri doppi, completi di persiane ad alette orientabili in alluminio bianco; chiusura della veranda con struttura in alluminio elettrocolorato bianco e ampie superfici vetrate; scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, ubicata nel soggiorno, realizzata in legno.
- PIANO SECONDO SOTTOTETTO: pareti interne e soffitti intonacati, liscati e tinteggiati nel vano pluriuso, nella camera da letto, nel bagno e nel disimpegno, con semplice sbruffatura in malta cementizia, parzialmente tinteggiata di bianco nei restanti ambienti; pareti del bagno rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica; pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, completi di battiscopa nel soggiorno/studio, nella camera da letto e nel disimpegno; porte interne in legno.

IMPIANTI:

- GENERALI: impianto di smaltimento delle acque meteoriche realizzato tramite gronde e pluviali in



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

alluminio; impianto idrico e di illuminazione esterna sotto traccia.

- PIANO TERRA: impianti idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite n° 2 pompe di calore ciascuna costituita da unità esterna e split interno, posizionati nella cucina rustica e nella camera da letto; produzione acqua calda sanitaria con scaldacqua elettrico e caldaia a GPL alimentata da bombole portatili; bagno dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie (wc, bidet, lavabo e doccia) complete di rubinetteria.
- PIANO PRIMO: impianti idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia; riscaldamento con stufa a pellet ubicata nel soggiorno e canalizzata verso gli altri ambienti; impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite n° 3 pompe di calore ciascuna costituita da unità esterna e split interno, posizionati nel soggiorno, nella camera matrimoniale e nella camera doppia; acqua calda sanitaria tramite scaldacqua a gas; bagno dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie (wc, bidet, lavabo e doccia) complete di rubinetteria.
- PIANO SECONDO: impianti idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia; produzione acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico; bagno dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie (wc, bidet, lavabo e doccia) complete di rubinetteria.

STATO D'USO E MANUTENZIONE.

L'immobile nel complesso presenta un buon livello di finitura mentre, relativamente allo stato di manutenzione, per quanto anch'esso di buon grado, si evidenzia quanto segue:

- sono visibili nei prospetti esterni alcune leggere filature e "sbollamenti" dell'intonaco nel corpo scala esterno e nell'intradosso dei solai dei balconi e della veranda;
- sono presenti segni di umidità nel solaio sopra la doccia del secondo piano.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico adottato dal Comune di Sanluri nella ZONA B SOTTOZONA B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, che consente l'uso residenziale e, pertanto, la destinazione d'uso



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato F).

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame è stato edificato in base alle concessioni/autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri, come di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n° 49, rilasciata in data 26/03/1981, con cui si autorizzavano i lavori di “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;
- Concessione Edilizia n° 96, rilasciata in data 22/07/1982, con cui si autorizzavano i lavori di “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e deposito materiali edili”;
- Concessione Edilizia n° 118, rilasciata in data 08/10/1987, con cui si autorizzavano i lavori di “Diversa distribuzione interna al 1° piano e variazione della copertura di un fabbricato uso civile abitazione”;
- D.I.A. del 18.07.2006, per l'esecuzione di “Alcune opere di lieve entità da realizzarsi in un fabbricato”;
- Concessione Edilizia n° C039.07, rilasciata in data 24/05/2007, con cui si autorizzava lo “Accertamento di conformità e variante con parziale cambio di destinazione d'uso e frazionamento al piano terra in un fabbricato esistente”.

Non risulta rilasciata alcuna autorizzazione di abitabilità dello stabile.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile risulta conforme all'edificazione rappresentata nell'ultima autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Sanluri, pur risultando piccole differenze dimensionali, comunque rientranti nella tolleranza edilizia ammessa del 2%, così come consentito dall'art. 34 del DPR 380/2001, ad eccezione delle seguenti difformità:

Piano Terra: non risulta autorizzata la realizzazione del vano destinato a camera da letto e del vano ripostiglio.

Piano Primo: non risulta autorizzata la chiusura della veranda.

Piano Secondo: non risulta autorizzata la realizzazione del lucernario riscontrato in copertura;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Cortile:
- non risulta autorizzata la realizzazione della tettoia in legno e del barbecue esterno in muratura ubicato a ridosso del muro di recinzione;
 - non risulta autorizzato il forno per le pizze in muratura, con bocca di carico dal caminetto interno ubicato al piano terra, edificato in prossimità del ripostiglio sottoscala esterno;
 - non risulta autorizzata la chiusura del volume sotto la rampa intermedia della scala esterna, utilizzato come ulteriore ripostiglio.

Verranno individuate e stimate tra i comodi negativi le opere necessarie per il ripristino della conformità urbanistica dell'immobile a quanto assentito.

COMODI NEGATIVI

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi, ai fini della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, si è valutato e stimato, quale necessario, quanto segue:

- per la regolarizzazione urbanistica della chiusura della veranda, poiché risulta un'opera realizzata senza titolo abilitativo e non sanabile, si valuta che la stessa debba essere rimossa; si stima che i costi necessari a tale lavorazione, compreso lo smaltimento delle parti non recuperabili e i ripristini murari e di tinteggiatura, possano essere quantificati a corpo pari ad € 1.500,00;
- per la regolarizzazione urbanistica della diversa distribuzione interna riscontrata e del lucernario presente in copertura, si può affermare che le suddette opere, rientrando nell'ambito degli interventi subordinati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001), ed essendo conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, potranno essere sanati con una comunicazione di mancata SCIA da parte del proprietario, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento di una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 23/85 (come modificato dall'art. 17 della L.R. 11/2017); tale sanzione sarà pari a € 1.000,00 qualora l'abuso sia accertato prima della suddetta comunicazione; il sottoscritto pertanto valuta che i costi per sanare tali opere abusive, comprensivi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 1.800,00;

- per la regolarizzazione urbanistica della tettoia in legno, poiché risulta un'opera realizzata senza titolo abilitativo e che, vista la sua dimensione, avrebbe necessitato di specifico permesso di costruire per poter essere realizzata, ed essendo conforme alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, potranno essere sanati con una richiesta di Accertamento di Conformità da parte del proprietario, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento di una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 16 della L.R. 23/85; tale sanzione sarà pari a € 1.000,00 qualora l'abuso sia accertato prima della suddetta comunicazione; il sottoscritto pertanto valuta che i costi per sanare tale opera abusiva, comprensivi degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 1.800,00;
- per la regolarizzazione catastale dell'immobile e per la richiesta di agibilità del fabbricato, nonché per la redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti, indispensabili per l'ottenimento dell'agibilità, il sottoscritto valuta che gli oneri professionali per l'espletamento delle suddette pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 3.500,00;
- per la regolarizzazione delle altre difformità esterne precedentemente descritte, si prevede di ripristinare la situazione autorizzata, mediante la demolizione di quanto non assentito e il successivo ripristino dello stato dei luoghi; il costo complessivo per l'esecuzione di tali opere si stima pari a € 2.500,00;
- non risulta invece sanabile l'utilizzo difforme dei locali al piano terra e al piano secondo sottotetto, compreso il bagno presente a tale piano, poiché non rispettano gli standard minimi richiesti dalle norme urbanistiche vigenti e i requisiti igienico-sanitari; pertanto tali locali potranno essere utilizzati esclusivamente come accessori alla residenza.

L'importo complessivo dei comodi negativi risultato pertanto essere stimato pari a € 11.100,00.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Sul bene non esistono vincoli o oneri condominiali.

PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà del signor Pilloni Sandro nato a Torino il 01/04/1963 (C.F. PLLSDR63D01L219T) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, della signora Pilloni Eleonora nata a San Gavino Monreale il 01/06/1989 (C.F. PLLLN89H41H856F) per la quota di 1/4, e del signor Pilloni Federico nato a San Gavino Monreale il 03/03/1993 (C.F. PLLFRC93C03H856L) per la quota di 1/4.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta utilizzato come residenza dal signor Federico Pilloni, figlio del signor Sandro Pilloni, nonché comproprietario dell'immobile.

POSSIBILITÀ DI VENDITA O DIVISIONE IN LOTTI.

L'immobile non risulta vendibile o divisibile in lotti.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

La consistenza dell'immobile, determinata sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate, risulta la seguente:

SUPERFICI NETTE:Piano terra

cucina rustica/tinello	m ²	46,34
letto	m ²	16,76
bagno	m ²	4,43
garage	m ²	54,46
ripostiglio	m ²	6,52
<i>superfici nette Piano terra</i>	<i>m²</i>	<i>128,51</i>



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Piano primo

soggiorno con angolo cottura	m ²	34,64
letto 1	m ²	17,88
letto 2	m ²	14,30
letto 3	m ²	10,79
bagno	m ²	8,90
tinello-studio	m ²	17,88
lavanderia	m ²	5,44
ripostiglio	m ²	1,99
disimpegno	m ²	3,59

superfici nette Piano primo **m² 115,32**

Piano secondo sottotetto

Vano pluriuso	m ²	31,61
letto	m ²	16,06
bagno	m ²	7,53
disimpegno	m ²	7,20
soffitta 1	m ²	47,34
soffitta 2	m ²	16,24

superfici nette Piano secondo sottotetto **m² 125,98**

Superficie interna netta complessiva **m² 369,81**

SUPERFICI LORDE:

Piano terra **m² 145,29**

Piano primo **m² 132,09**

Piano secondo sottotetto **m² 142,62**

Veranda piano primo m² 18,66

Balcone piano primo m² 16,12

Scala esterna m² 13,43

Ripostiglio sottoscala esterno m² 2,29

Posto auto coperto m² 15,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cortile esterno m² 231,88

Tenuto conto della destinazione d'uso dei vari ambienti, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando al 100% le superfici coperte a destinazione residenziale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine), al 65% le superfici dei locali al piano terra al piano terra (tenuto conto dello stato di finitura equivalente alla parte residenziale) ad eccezione del garage e del ripostiglio, questi computati al 50%, al 30% le superfici dei balconi e della veranda d'ingresso, al 50% le superfici delle dotazioni accessorie al piano secondo sottotetto, al 35% le superfici della scala esterna (tenuto conto dello stato di finitura), al 15% le superfici cortilizie (tenuto conto della completa pavimentazione delle stesse), al 25% le superfici del posto auto coperto, come indicato nella seguente tabella riepilogativa:

Posizione di piano e destinazione d'uso	Superficie lorda (m²)	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda commerciale (m²)
Locali al piano terra	75,82	65%	49,28
Garage e ripostiglio al piano terra	68,86	50%	34,43
Appartamento piano primo	135,90	100%	135,90
Balcone e veranda piano primo	34,78	30%	10,43
Locali al piano mansarda	144,69	50%	72,35
Scala e ripostiglio esterno	13,43	35%	4,70
Superfici cortilizie	231,88	15%	34,78
Posto auto coperto	15,00	25%	3,75
TOTALE SUPERFICI	406,55		345,62

In base a quanto sopra esposto per l'immobile in esame, considerate le sole parti conformi alla situazione concessionata, si ottiene una superficie lorda commerciale pari a m² 345,62, arrotondata a m² 346,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente. Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti immobili con tipologia simile quello in oggetto, sia di nuova costruzione che da ristrutturare. Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel Comune di Sanluri, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 850,00 e 1.150,00 €/m².

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2021, attribuiscono ad immobili residenziali in zona Periferica/PERIFERIA ABITATO del Comune di Sanluri, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo normale, un valore oscillante tra 800,00 e 1.050,00 €/m².

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle peculiarità intrinseche dell'immobile, si è ritenuto di stimare quale congruo un valore medio di mercato pari a 1.000,00 €/m² per gli immobili comparabili.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'immobile si trova in prossimità di zona periferica del Comune di



Sanluri, in un contesto di tipo residenziale, caratterizzato da villette uni e bifamiliari con buon livello di finitura e manutentivo, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,05;

- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, della sua superficie e delle caratteristiche di finitura, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 1,00;
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del buono stato di manutenzione e conservazione, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 1,00;
- Coefficiente di regolarità edilizia: tenuto conto di quanto descritto nello specifico paragrafo e della stima dei comodi negativi per la regolarizzazione, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile a quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi precedentemente determinati, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo: $1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$.

Pertanto il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

$$\text{€/m}^2 1.000,00 \times 1,05 \times \text{m}^2 348,00 = \text{€ } 365.400,00$$

Tale valore andrà poi decurtato dei comodi negativi, come precedentemente stimati, per l'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile e per la variazione delle planimetrie catastali:

$$\text{€ } 365.400,00 - \text{€ } 11.100,00 = \text{€ } 354.300,00, \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{354.000,00}.$$

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'immobile in esame, costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale su tre livelli fuori terra, con accesso dai civici n. 1 e n. 3 della via Pierluigi da Palestrina, individuato al N.C.E.U. al Foglio 20 particella 560 subalterno 7, come meglio descritto precedentemente, risulti pari a **€ 354.000,00** (diconsi euro trecentocinquantaquattromila/00).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO AL FALLIMENTO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

pari ad 1/2, il valore della quota di proprietà in capo al fallimento risulta essere:

€ 354.000,00 x 1/2 = € **177.000,00** (*diconsi euro centosettantasettemila/00*).

5.2 - IMMOBILE B: Fabbricato commerciale sito nel Comune di Sanluri, via Carlo Felice n. 333.

L'immobile in esame è costituito da un fabbricato ad uso commerciale sito nel comune di Sanluri in via Carlo Felice n. 333, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 5627, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza catastale 418 m², edificato nei primi anni '90 e attualmente costituito da due livelli fuori terra e un piano interrato.

Il fabbricato risulta costruito su un lotto di terreno pianeggiante di forma regolare pressoché trapezoidale, della superficie catastale di 1.769 mq, confinante a Nord con la via Carlo Felice e sugli altri lati con vari lotti di altra proprietà per lo più edificati.

L'edificio è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Sanluri, in un contesto di tipo residenziale non intensivo, nella via Carlo Felice, strada che collega il centro cittadino con la Strada Comunale per Villamar, in una posizione commercialmente strategica perché in prossimità della rotonda di accesso alla vicina Strada Statale 131 e lontano dai flussi di traffico interno.

Il complesso commerciale è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare avente prospetto principale prospiciente la via Carlo Felice, e da un ampio piazzale pertinenziale ubicato posteriormente. Il fabbricato, che si articola su due livelli fuori terra e un piano interrato, presenta un volume estremamente semplice e un prospetto principale caratterizzato da ampie superfici vetrate al piano terra e un grande telo pubblicitario al piano primo.

Dalla via Carlo Felice si accede sia ai locali commerciali del piano terra, attraverso porte vetrate, sia al vano scala che conduce agli altri piani del fabbricato, attraverso il portone centrale, oltre che al piazzale posteriore, tramite due cancelli carrabili in ferro, posti sui due lati dell'edificio.

In dettaglio l'immobile, come si evince dalle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegato A), è



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

composto come segue:

– PIANO INTERRATO

Risulta costituito da un ampio locale di deposito di altezza interna di 3,50 m con pavimento in battuto di cemento, aerato e illuminato naturalmente mediante aperture finestrate con affaccio su “bocche di lupo”. Si accede tramite il corpo scala adiacente al prospetto principale, e mediante una rampa carrabile che lo mette in comunicazione con il piazzale pertinenziale soprastante.

– PIANO TERRA

Risulta costituito da un ampio locale commerciale con altezza interna di m 3,45, che si affaccia con ampie vetrate sulla via Carlo Felice, destinato ad attività di rivendita di materiali edili. All'interno del vano principale, mediante partizioni mobili in profili di alluminio con pannelli ciechi e specchiature vetrate, è stata delimitata una zona di servizio costituita da un locale di sgombero/archivio e da un ufficio, attraverso cui si accede a un bagno con disimpegno, realizzati con tramezzature in laterizio.

I collegamenti verticali sono garantiti da due corpi scala indipendenti: il primo, ubicato all'interno del fabbricato in posizione adiacente al prospetto sulla via Carlo Felice, collega tutti i piani del fabbricato, mentre l'altro, ubicato sul prospetto posteriore, al di sopra della rampa carrabile che conduce al piano interrato, collega esclusivamente il piano terra con il piano primo.

Il locale commerciale comunica con il cortile, oltre che mediante una rampa di scale esterna, che dalla rampa carrabile conduce al corpo scala posteriore, anche attraverso una porta ubicata sulla facciata laterale ovest, riparata da una piccola pensilina curva in policarbonato.

– PIANO PRIMO

Risulta suddiviso in due distinte zone con destinazione d'uso di deposito, disimpegnate dal pianerottolo d'arrivo della scala interna; la zona ubicata ad est, servita da entrambe le scale, è costituita da un unico ampio locale di deposito allo stato grezzo e non ultimato; la zona ubicata ad ovest, sulla destra arrivando dalla scala interna, di altezza interna di 2,80 m, rifinita e ultimata, è costituita da due locali di deposito e un bagno con relativo disimpegno.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sono presenti due solette in aggetto, attualmente prive di parapetti, che si sviluppano una lungo il lato strada, che funge da protezione coperta delle vetrine e degli accessi, e l'altra lungo il lato opposto rivolto verso il piazzale posteriore.

– PARTI ESTERNE

Il piazzale pertinenziale, delimitato su tutti i lati da recinzione in blocchetti cementizi non intonacati, risulta interamente pavimentato con massetto in calcestruzzo per esterni ed utilizzato come area di carico, scarico e stoccaggio di materiali edili destinati alla vendita. A ridosso del prospetto posteriore è presente un'ampia tettoia per lo stoccaggio coperto dei materiali, realizzata con struttura costituita da pilastri in cemento armato e travi in acciaio, e manto di copertura in lastre ondulate in cemento-amianto; al di sopra della tettoia è stata realizzata un'ulteriore struttura non autorizzata, delle misure in pianta pari a circa 15,00x4,00 m, realizzata con materiali di recupero e copertura in lamiera grecata in materiale plastico, raggiungibile tramite una scala in ferro presente nel piazzale; in prossimità della rampa carrabile che dal piazzale conduce al piano interrato, è stata riscontrata la presenza di un'ulteriore tettoia di forma semicircolare, che si raccorda con l'adiacente copertura esterna concessionata, realizzata con struttura in profilati metallici e manto di copertura in lastre ondulate in cemento-amianto.

Nel piazzale sono stati riscontrati ulteriori piccoli volumi tecnici accessori e altre strutture per lo più precarie e fatiscenti; nello specifico essi consistono nei locali di seguito descritti:

- locale di sgombero allo "stato grezzo" di misure in pianta pari a circa 2,40x4,20 m e altezza media di circa 2,35 m, realizzato con blocchi di calcestruzzo non intonacati e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto, privo di pavimentazione, impianti e serramenti;
- locale di sgombero di misure in pianta pari a circa 5,50x4,50 m e altezza media di circa 3,15 m, realizzato con struttura in ferro scatolare e tamponature in pannelli sandwich coibentati;
- due locali tecnici attigui di misure complessive in pianta pari a circa 3,20x1,90 m e altezza media di circa 2,35 m, privi di pavimentazione, realizzati con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

non intonacata, copertura in lastre ondulate di fibrocemento e porte in lamiera.

Le caratteristiche tecnico-costruttive e distributive, rilevate durante gli accertamenti, sono le seguenti:

STRUTTURE: struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato; solaio d'interpiano e di copertura del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); tamponature e tramezzi in laterizio.

FINITURE ESTERNE E GENERALI: tamponature del prospetto principale e del prospetto laterale ovest intonacate e tinteggiate, al rustico tutte le altre; vano scala esterno al rustico e scala priva di rivestimento dei gradini e di parapetto; vano scala interno intonacato e tinteggiato, con gradini al grezzo privi di rivestimento e ringhiere parapetto in acciaio; copertura piana, rivestita nella parte ovest da una guaina impermeabilizzante, che risulta ammalorata e da sostituire; copertura del vano scala interno realizzata in modo provvisorio con lastre ondulate in cemento-amianto; serramenti vetrati esterni in alluminio bianco; cancelli del cortile a due ante apribili elettricamente, realizzati in acciaio; rampa carrabile inclinata in calcestruzzo con finitura antiscivolo.

FINITURE INTERNE:

- **PIANO INTERRATO:** pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in battuto di cemento; finestre vetrate esterne in alluminio bianco, porta interna del vano scala di tipo scorrevole in lamiera metallica, portellone esterno di accesso dalla rampa di tipo scorrevole in lamiera metallica.
- **PIANO TERRA:** pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con colori e/o finiture varie per esigenze espositive; pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di svariati cromatismi, aventi dimensioni 30x30 cm, e battiscopa in gres porcellanato; pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni 30x25 cm fino a una altezza di circa 2,25 metri; porte interne in legno tamburato bianco, porte e finestre esterne in alluminio bianco e infissi di separazione con il vano scala interno in alluminio bianco, porta di collegamento con il vano scala esterno in alluminio grigio, ampie vetrate in alluminio bianco sul prospetto principale; soglie degli infissi in granito.
- **PIANO PRIMO:** nella zona ovest, sulla destra arrivando dalla scala interna, così come nel pianerottolo,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

pareti interne intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 33x33 cm, completi di battiscopa; pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni 25x25 cm fino a una altezza di circa 2,10 metri; porte interne in legno tamburato, finestre esterne in alluminio bianco complete di zanzariere; soglie degli infissi in granito; nella zona est, sulla sinistra arrivando dalla scala interna, le pareti risultano al rustico, mancano sia i pavimenti che gli infissi. Sono evidenti segni di infiltrazioni diffuse e tracce di umidità provenienti dalla copertura soprastante.

FINITURE AREE CORTILIZIE: il cortile di pertinenza risulta pavimentato con un battuto di cemento; le recinzioni sono in blocchi cementizi non intonacati.

IMPIANTI:

- GENERALI: impianto di raccolta delle acque piovane nel cortile costituito da caditoie e canali grigliati; impianto di videosorveglianza.
- PIANO INTERRATO: impianti elettrico e di illuminazione con linee a vista su tubo RK in tutti gli ambienti.
- PIANO TERRA: impianti idrico-sanitario ed elettrico a sotto traccia; impianto di illuminazione realizzato con lampade tubolari a sospensione; impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore; acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico; antibagno dotato di lavabo completo di rubinetteria e bagno di solo wc.
- PIANO PRIMO: nella zona ovest, impianti idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia; antibagno dotato di lavabo completo di rubinetteria, e bagno di solo wc; nella zona est, impianto di illuminazione con cavi in esterno.

STATO D'USO E MANUTENZIONE.

Alla data del sopralluogo gli ambienti interni e le aree di cortile risultavano occupati da arredi, scaffalature metalliche, espositori e materiali vari interessati dalla vendita fallimentare.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il piano interrato, il piano terra e la parte ovest del piano primo dell'immobile presentano un sufficiente grado di finitura e manutenzione, consono alla loro destinazione d'uso e alla vetustà, mentre la parte est del piano primo risulta ancora al grezzo e non ultimato. Si evidenzia, inoltre, quanto segue:

- nei locali al piano primo sono evidenti segni di infiltrazioni diffuse e tracce di umidità provenienti dalla copertura soprastante; le impermeabilizzazioni delle coperture, viste le diffuse infiltrazioni riscontrate, hanno perso la loro funzionalità e pertanto andranno rifatte;
- le pavimentazioni del piazzale esterno risultano ammalorate, con lesioni diffuse.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico adottato dal Comune di Sanluri nella ZONA B SOTTOZONA B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, che consente l'uso commerciale e, pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Le specifiche norme urbanistiche previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale sono le seguenti:

ZONA B - Completamento e ristrutturazione (Art. 2.2. Norme Tecniche di Attuazione)

La Zona B si articola in due sottozone:

- * B1 - Ristrutturazione.*
- * B2 - Completamento.*

L'edificazione è consentita con concessione diretta per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e interventi minori. Oltre alle residenze, nelle Zone B, è ammesso l'insediamento di attrezzature urbane connesse con la residenza, uffici pubblici e privati, attività culturali e sociali, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali non moleste o pericolose o inquinanti, attività commerciali.

Nei fabbricati di pregio ambientale e tradizionale, presenti nelle zone B, non sono consentite le demolizioni.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DISTANZE DALLA STRADA: I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dovranno obbligatoriamente rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati preesistenti.

E' consentito l'arretramento, per una profondità minima di metri 2 dal filo strada, quando interessa un fronte di almeno 20 metri. Quando il fronte è inferiore la misura minima può essere raggiunta con una convenzione con i proprietari dei lotti contigui che si impegnano a rispettare l'arretramento previsto.

DAI CONFINI LATERALI: I nuovi edifici possono essere costruiti in aderenza o a confine, oppure a distanza pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di 5 metri.

TRA EDIFICI: Se non in aderenza deve essere rispettata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri. Tra pareti non finestrate nel caso di impossibilità di costruzione in aderenza la distanza può essere ridotta sino a metri 5.

TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO: Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza di metri 10. Il rapporto massimo tra profondità e ampiezza delle rientranze deve essere di tre a due.

SOTTOZONA B2

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 3 metri cubi a metro quadro.

Questo limite può essere superato, con un massimo di 5 mc/mq, con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda una dotazione di servizi pubblici pari a 18 metri quadri ogni 100 metri cubi di volumetria maggiore di quella ottenibile utilizzando l'indice di 3 mc/mq.

INDICE DI COPERTURA: La superficie coperta massima è stabilita nel 60 % della superficie del lotto.

LOTTO MINIMO: Non si hanno limitazioni di superficie.

ALTEZZA PROSPETTI: L'altezza massima è stabilita in metri 7,50 ad eccezione dei lotti su strade principali dove l'altezza massima è fissata in m 12.00.

L'altezza massima deve essere rispettata in tutti i prospetti.

DEROGHE ALLE DISTANZE: Nelle zone non edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

inutilizzazione dell'area o a una soluzione tecnica inaccettabile possono essere ridotte tali distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

E' consentita la costruzione a confine di fabbricati accessori (garage, locali di sgombero e simili di pertinenza del fabbricato principale) con altezza massima (misurata al colmo in caso di solai non orizzontali) non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 3 metri.

Tali fabbricati dovranno essere edificati in aderenza al fabbricato principale (almeno in un punto). Nel caso di provata impossibilità di costruzione in aderenza (presenza di pareti finestrate, particolare ubicazione del fabbricato principale etc.) è consentita l'edificazione a distanza non inferiore a 3 metri.

La costruzione di tali accessori è ammessa per un volume non superiore al 30 % del volume del fabbricato principale. Il volume e la superficie coperta complessiva del lotto non devono superare gli indici di zona.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame è stato edificato in base ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri e dall'Unione Comuni Marmilla:

- Concessione edilizia n° 102, rilasciata in data 07/09/1990, con cui si autorizzavano i lavori di “Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale da adibire a rivendita di materiali edili”;
- Concessione edilizia n° 26, rilasciata in data 08/04/1992, con cui si autorizzavano i lavori di “Variante in corso d'opera del piano interrato e sopraelevazione del piano 1° da adibire a civile abitazione di un fabbricato”;
- Variante in corso d'opera del 29/01/1993 dei lavori di cui alla C.E. n° 26 del 08/04/1992;
- Ordine motivato di non esecuzione lavori di “Realizzazione di una tettoia (per l'utilizzo stagionale) a servizio di un fabbricato ad uso locale commerciale, di cui alla D.I.A. Prat. 0034/04 del 13/04/2004”;
- Concessione edilizia n° C037/07, rilasciata in data 24/05/2007, con cui si autorizzavano i lavori di “Sopraelevazione e completamento di un fabbricato a destinazione commerciale e residenziale”;
- D.U.A.A.P. n° 31/08 del 17/11/2008, per l'esecuzione dei lavori di “Sostituzione di un infisso in alluminio



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- e vetro”;
- D.U.A.A.P. n° 62/10 del 19/11/2010, per l'esecuzione dei lavori di “Installazione di un tabellone pubblicitario in un fabbricato ad uso commerciale”;
 - D.U.A.A.P. n° 3816 del 27/02/2015, inerente alla “variante alla concessione edilizia n° C037/2007 del 24/05/2007” con la quale non verrà più realizzata la sopraelevazione del piano secondo, non verranno più realizzate le partizioni interne nel piano terra e i parcheggi a servizio delle unità residenziali al piano interrato;
 - D.U.A.A.P. n° 25 del 04/03/2015, inerente alle “Opere interne di variante alla concessione edilizia n° C037/07 del 24/05/2007” riguardanti le partizioni interne al piano terra;
 - Agibilità Parziale in Autocertificazione (riferita alla sola consistenza censita al N.C.E.U. al Foglio 27 Mappale 5627, ossia al Piano Interrato e al Piano Terra), Pratica n° 46 del 19/03/2015.

Il fabbricato risulta conforme per sagoma e dimensioni agli elaborati di progetto, ma alcune opere risultano non autorizzate o eseguite in difformità rispetto allo stato assentito. Dal confronto fra gli elaborati progettuali e l'eseguito rilievo dell'immobile si è riscontrato quanto segue:

Piano Interrato: non sono emerse difformità.

Piano Terra: nel locale commerciale è presente un'apertura finestrata verso il vano scala esterno non presente negli elaborati di progetto.

Piano Primo: il deposito ubicato sul lato est risulta al rustico, incompleto nella realizzazione delle tamponature e privo di chiusure finestrate, mentre risulta conforme per sagoma e dimensione agli elaborati progettuali; il vano scala sul prospetto principale consente l'accesso al lastrico solare, vista la mancata realizzazione del secondo piano, e risulta coperto in modo “provvisorio” con lastre ondulate in cemento-amianto.

Piazzale: - la tettoia di forma semicircolare in lastre ondulate di cemento-amianto non risulta autorizzata;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- la tettoia esterna concessionata risulta avere un'altezza media dal piano di sistemazione del cortile di 3,65 m, superiore ai 3,30 m previsti in progetto, inoltre risulta chiusa sui lati da murature in blocchetti cementizi completate superiormente in modo precario con pannelli lisci in vetroresina e altri materiali di recupero, mentre il progetto approvato la prevedeva aperta sia frontalmente che lateralmente;
- l'ulteriore struttura realizzata sopra la tettoia esterna concessionata non risulta essere stata oggetto di alcuna autorizzazione;
- tutti i volumi tecnici accessori e le strutture presenti nell'area cortilizia non risultano indicati negli elaborati dei progetti autorizzati.

Verranno individuate e stimate tra i comodi negativi le opere necessarie per il ripristino della conformità urbanistica dell'immobile a quanto assentito.

Non sono state considerate opere da regolarizzare le difformità riscontrate nella facciata laterale est poiché considerate come ancora in fase di esecuzione.

COMODI NEGATIVI

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi, ai fini della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, si è valutato e stimato, quale necessario, quanto segue:

- per la regolarizzazione urbanistica dell'infisso presente nel locale commerciale al piano terra, si può affermare che, rientrando nell'ambito degli interventi subordinati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001), ed essendo conforme alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, potrà essere sanato con una comunicazione di mancata SCIA da parte del proprietario, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento di una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 23/85 (come modificato con l'art. 17 della L.R. 11/2017); tale sanzione sarà pari a € 1.000,00 qualora l'abuso sia accertato prima della suddetta comunicazione;
- per la regolarizzazione urbanistica della struttura realizzata sopra la tettoia assentita, delle coperture



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- dei locali tecnici e delle strutture fatiscenti presenti nell'area di cortile, nonché della parte non autorizzata della tettoia esterna, si ritiene che la soluzione più vantaggiosa sia tecnicamente che economicamente sia quella di rimuovere quanto non assentito e così ripristinando lo stato dei luoghi a quanto assentito con l'Agibilità; vista la presenza di pannelli in cemento-amianto bisognerà tener conto dei costi della bonifica, della rimozione e del conferimento in piena sicurezza presso le discariche autorizzate eseguita da apposita ditta specializzata; per tale intervento, si dovrà procedere con la presentazione agli enti preposti della necessaria documentazione prevista dalla vigente normativa;
- per la regolarizzazione urbanistica dell'altezza media della tettoia assentita rispetto ai progetti approvati si ritiene che possano intraprendersi due strade:
 - a. Presentazione di una pratica in accertamento di conformità;
 - b. Ripristino dell'altezza della tettoia prevista nel progetto approvato.

Sicuramente la soluzione a) ipotizzata risulta più economica, ma considerato che durante le lavorazioni di rimozione della struttura realizzata sopra la tettoia assentita ci sono alte probabilità di rottura degli elementi in cemento-amianto, il sottoscritto valuta quale soluzione più idonea quella della rimozione della tettoia e il rifacimento secondo la quota prevista nel progetto approvato utilizzando lastre ondulate similari non contenenti amianto.

QUANTIFICAZIONE DEI COMODI NEGATIVI

- comunicazione di mancata SCIA per la regolarizzazione urbanistica dell'infisso presente nel locale commerciale al piano terra, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento della sanzione; la stima a corpo per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, comprensivo degli oneri professionali, risulta essere complessivamente pari a € 1.500,00;
- bonifica della coperture in cemento-amianto comprendente la rimozione della parte autorizzata della tettoia esterna, ma realizzata in difformità di altezza, e di quella non autorizzata, nonché la rimozione delle coperture dei locali e delle strutture fatiscenti presenti nel piazzale, compreso il conferimento a discarica controllata dei materiali rimossi e il piano di smaltimento dei materiali contenenti amianto; la



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

stima a corpo per l'esecuzione di tali lavorazione risulta essere pari ad € 5.000,00;

- demolizione delle partizioni murarie in blocchi cementizi di delimitazione delle aree di stoccaggio e dell'area di deposito ubicata sotto la tettoia, rimozione dei locali tecnici e delle strutture fatiscenti presenti nel piazzale, demolizione delle strutture di appoggio della tettoia autorizzata, con rimozione delle parti strutturali metalliche e demolizione parziale dei pilastri in c.a., compreso il conferimento a discarica controllata dei materiali rimossi; la stima a corpo per l'esecuzione di tali lavorazioni risulta essere pari ad € 9.000,00.
- rifacimento della tettoia autorizzata secondo la quota d'imposta prevista in progetto con struttura metallica e lastre ondulate di fibrocemento non contenenti amianto; la stima a corpo per l'esecuzione di tali lavorazione risulta essere pari ad € 6.000,00.

L'importo totale dei comodi negativi risultato pertanto essere stimato pari a € 21.500,00.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sul bene non esistono vincoli o oneri condominiali.

PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà del signor Pilloni Sandro nato a Torino il 01/04/1963 (C.F. PLLSDR63D01L219T) per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta utilizzato come rivendita di materiali edili.

POSSIBILITÀ DI VENDITA O DIVISIONE IN LOTTI.

L'immobile non risulta vendibile o divisibile in lotti.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

La consistenza dell'immobile, determinata sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate, risulta la seguente:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SUPERFICI NETTE:Piano interrato

deposito	m ²	230,60
scala	m ²	10,82
<hr/>		
<i>superfici nette Piano interrato</i>	<i>m²</i>	<i>241,42</i>

Piano terra

negozio	m ²	196,28
box ripostiglio	m ²	6,79
box ufficio	m ²	21,52
antibagno e bagno	m ²	2,88
<hr/>		
<i>superfici nette Piano primo</i>	<i>m²</i>	<i>227,47</i>

Piano primo

deposito – lato est (al grezzo)	m ²	120,28
deposito lato ovest	m ²	80,69
ufficio	m ²	21,87
bagno e antibagno	m ²	3,29
<hr/>		
<i>superfici nette Piano secondo</i>	<i>m²</i>	<i>226,15</i>
<hr/>		
<i>Superficie interna netta complessiva</i>	<i>m²</i>	<i>695,04</i>

SUPERFICI LORDE:

Piano interrato	m ²	251,90
Piano terra	m ²	264,00
Piano primo – lato est (al grezzo)	m ²	131,44
Piano primo – lato ovest	m ²	43,36
Pertinenze esterne:		
balcone piano primo (lato nord)	m ²	24,00
balcone piano primo (lato sud)	m ²	18,24
deposito sotto tettoia esterna	m ²	119,92
corpo scala esterna	m ²	17,81



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

piazzale pertinenziale esterno m² 1.366,30 (di cui 90,00 m² destinati a rampa carrabile)

Per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'immobile, si procederà inizialmente a omogeneizzare con specifici coefficienti le superfici degli ambienti non ancora ultimati con quelli ultimati, e successivamente ad attribuire alle superfici così determinate degli opportuni coefficienti di ragguaglio, che permettano di ponderare le superfici accessorie e le pertinenze alla superficie principale lorda.

Per la stima dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici degli ambienti non ancora ultimati con quelli ultimati, si è utilizzato il prezzo parametrico "Prezzi delle tipologie edilizie", edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, edizione del 2019, che fornisce una documentazione sui costi parametrici delle opere edilizie, comprensivi delle spese generali e degli utili di impresa, diversificati per varie tipologie e destinazioni di fabbricati; nel caso specifico si evidenzia che l'incidenza del costo delle parti non ultimate in un fabbricato similare è pari a circa al 35% del costo complessivo della costruzione ultimata.

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando al 100% le superfici coperte a destinazione terziaria e commerciale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine), al 65% le superfici dei depositi al piano primo (tenuto conto della equivalenza alla parte commerciale), al 30% le superfici dei balconi, al 50% le superfici del deposito al piano interrato, al 30% la superficie del deposito sotto la tettoia esterna e del corpo scale esterno, al 10% la superficie del piazzale.

Verificato che il lotto possiede ancora una residua capacità edificatoria, si differenzierà la quota di piazzale pertinenziale assentita a quanto edificato dalla restante quota di piazzale avente ancora volumetria edificabile, tenendo conto nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile esclusivamente della quota di piazzale assentita a quanto edificato, e stimando separatamente la restante parte come



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

area edificabile. Sulla base di quanto riscontrato nei progetti depositati e sulla base di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione per le zone B1, allegate al P.U.C. del Comune di Sanluri, si riporta quanto segue:

- Superficie del lotto: m² 1.769,00
- Volumetria edificata: m² 2.328,48
- Piazzale assentito alla volumetria edificata (3 m³/m²): m² 776,16
- Piazzale con residua volumetria edificabile: m² 992,84

Si riporta la seguente tabella riepilogativa delle superfici e dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'immobile in esame:

Posizione di piano e destinazione d'uso	Sup. lorda (m ²)	Omog. per completamento finiture	Coefficiente di ragguaglio	Sup. lorda commerciale (m ²)
Deposito piano interrato	251,90		50%	125,95
Locale commerciale piano terra	264,00		100%	264,00
Locale deposito piano primo - lato est (al grezzo)	131,44	35%	65%	29,90
Locale deposito piano primo - lato ovest	43,36		65%	28,18
Deposito sotto tettoia esterna	119,92		30%	35,98
Corpo scale esterno	17,81	35%	30%	1,87
Balconi	42,24	35%	30%	4,44
Piazzale assentito alla volumetria edificata	776,16		10%	77,62
TOTALE SUPERFICI	1.646,83			567,93

In base a quanto sopra esposto per l'immobile in esame, considerate le sole parti conformi alla situazione concessionata, si è ottenuta una superficie lorda commerciale del fabbricato e della quota di piazzale assentito alla volumetria edificata pari a circa m² 567,93, arrotondata a m² 568,00, con ulteriori m² 992,84, arrotondati a m² 993,00, di piazzale con volumetria edificabile.

STIMA DELL'IMMOBILE

Verificato che il lotto possiede ancora una residua capacità edificatoria, si procederà precedentemente alla valutazione del fabbricato con annessa la quota di piazzale pertinenziale assentita a quanto edificato, e successivamente alla valutazione della restante quota di piazzale come area edificabile.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (per i fabbricati: stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato; per i terreni edificabili: zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

A) STIMA DEL FABBRICATO E DELLA QUOTA DI PIAZZALE ANNESSO ALLA VOLUMETRIA EDIFICATA

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti immobili con tipologia simile quello in oggetto, sia di nuova costruzione che da ristrutturare. Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel Comune di Sanluri, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 850,00 e 1.150,00 €/m².

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2021, attribuiscono ad immobili a destinazione commerciale in zona Periferica/PERIFERIA ABITATO del Comune di Sanluri, tipologia negozi, con stato conservativo normale, un valore oscillante tra 750,00 e 1.000,00 €/m².

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle peculiarità intrinseche dell'immobile, si è ritenuto di stimare quale congruo un valore medio di mercato paria a 950,00 €/m² per gli immobili comparabili.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'edificio è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Sanluri, in un contesto di tipo residenziale non intensivo, lontano dai flussi di traffico interno, e in una posizione commercialmente strategica perché in prossimità della rotonda di accesso alla vicina Strada Statale 131, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,05;
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, della sua superficie, delle caratteristiche di finitura dell'edificio, nonché della mancata ultimazione di parte del piano primo, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,95;
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, e delle problematiche riscontrate, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,95;
- Coefficiente di regolarità edilizia: tenuto conto di quanto descritto nello specifico paragrafo e della stima dei comodi negativi per la regolarizzazione, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della mancanza sul mercato locale di immobili con analoga superficie e tipologia, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi precedentemente determinati, si ottiene il seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

coefficiente correttivo complessivo: $1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,948$.

Pertanto il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

$\text{€/m}^2 950,00 \times 0,948 \times \text{m}^2 568,00 = \text{€ } 511.540,80$.

Tale valore andrà poi decurtato dei comodi negativi, come precedentemente stimati, per l'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile e per la variazione delle planimetrie catastali:

$\text{€ } 511.540,80 - \text{€ } 21.500,00 = \text{€ } 490.040,80$.

B) STIMA DELLA QUOTA DI PIAZZALE CON EDIFICABILITÀ RESIDUA

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente sul mercato locale risultano presenti immobili con tipologia simile quello in oggetto, anche se di superficie inferiore. Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel Comune di Sanluri, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 120,00 e 150,00 €/m².

A titolo comparativo si è verificato che il valore utilizzato dal Comune di Sanluri per la stima dei terreni edificabili, ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2020, per le aree B2 in semi-periferia urbanizzata, risulta pari a 100,00 €/m².

Tenuto conto che il lotto risulta già parzialmente costruito, pertanto con una sfruttabilità degli indici di edificabilità limitata e vincolata da quanto già presente, delle specifiche caratteristiche del lotto, come precedentemente descritte, e comunque della buona commerciabilità dello stesso, stima congruo attribuire allo stesso un valore medio pari a €/m² 130,00, ottenuto dalla media dei valori sopra individuati.

Pertanto il più probabile valore di mercato della quota di piazzale con edificabilità residua risulta essere pari a $\text{€ } 130,00 \times \text{m}^2 993,00 = \text{€ } 129.090,00$.

Sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'immobile in esame, costituito da un fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Sanluri



in via Carlo Felice n. 333, con piazzale pertinenziale di circa 1365 m², distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 5627, come meglio descritti precedentemente, di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 1/1, risulta pari a € 490.040,80 + € 129.090,00 = € 619.130,80, arrotondato a € **619.000,00** (*diconsi euro seicentodiciannovemila/00*).

5.3 - IMMOBILE C: Magazzino interrato sito nel Comune di Sanluri, via Carlo Felice n. 341.

L'immobile in esame è costituito da un magazzino interrato facente parte di un fabbricato ad uso misto residenziale-deposito, sito nel comune di Sanluri in via Carlo Felice N. 341, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 4331, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza catastale 274 m², edificato nei primi anni 2000 su due livelli fuori terra e un piano interrato.

Il fabbricato risulta edificato su un lotto di terreno di forma abbastanza regolare, pressoché trapezoidale, della superficie di circa 455 m², compreso tra la via via Carlo Felice e vari lotti, per lo più edificati, di altra proprietà; al piano terra sono presenti due unità abitative indipendenti, al piano primo una sola unità abitativa.

L'edificio è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Sanluri, in un contesto di tipo residenziale non intensivo, nella via Carlo Felice, strada che collega il centro cittadino con la Strada Comunale per Villamar, in prossimità della rotonda di accesso alla vicina Strada Statale 131.

Al deposito interrato in oggetto si accede dal civico n. 341 della via Carlo Felice attraverso un cancello carrabile in acciaio, tramite una rampa inclinata.

In dettaglio l'immobile, come si evince dalla planimetria allegata alla presente relazione (Allegato A), è composto come segue:

– PIANO INTERRATO

Risulta costituito da un ampio vano unico di altezza interna di 3,50 m, con pavimento in battuto di cemento, aerato e illuminato naturalmente mediante aperture finestrate con affaccio su "bocca di lupo" o verso la rampa di accesso; la superficie interna, priva di partizioni murarie, è occupata



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esclusivamente dalle strutture in elevazione del fabbricato, costituite da 9 pilastri in cemento armato.

Alla data del sopralluogo risultava occupato da ampie scaffalature e materiali vari per l'edilizia.

– PARTI ESTERNE

Rampa carrabile di accesso in calcestruzzo, che dalla quota stradale porta al piano del deposito interrato.

Le caratteristiche tecnico costruttive, rilevate durante gli accertamenti, sono le seguenti:

STRUTTURE: struttura costituita da setti e pilastri in cemento armato; solaio d'interpiano del tipo misto in latero-cemento (travetti precompressi in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento).

FINITURE ESTERNE E GENERALI: rampa carrabile inclinata in calcestruzzo con finitura antiscivolo; setti in cemento armato non intonacati, né tinteggiati; pareti esterne di parapetto intonacate e tinteggiate; muro di recinzione in muratura realizzata con blocchetti cementizi, intonacati e tinteggiati sul lato interno, privi di finitura sul lato esterno; cancello carrabile a due ante in acciaio; serramenti vetrati non presenti.

FINITURE INTERNE:

- PIANO INTERRATO: pareti interne e pilastri in cemento armato tinteggiati, ma non intonacati; i soffitti sono intonacati e tinteggiati; pavimento in battuto di cemento; complessivamente dotato di cinque aperture finestrate per l'illuminazione e l'aerazione, complete di soglie in granito, due verso il fabbricato, dotate di telaio fisso in legno e telo in pvc trasparente, e tre verso la rampa carrabile, completamente prive di infisso; cancello carrabile esterno su strada in acciaio a due ante.

IMPIANTI:

- GENERALI: impianto di raccolta delle acque piovane costituito da griglia trasversale al piede della rampa;
- PIANO INTERRATO: impianti elettrico e di illuminazione con linee a vista su tubo RK.

STATO D'USO E MANUTENZIONE.

L'immobile nel complesso presenta un sufficiente grado di finitura, consono alla destinazione d'utilizzo.

Relativamente allo stato di manutenzione, si evidenzia che sulle pareti contro terra e sul soffitto sono



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

presenti importanti segni di umidità proveniente dalle aree esterne del fabbricato.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico adottato dal Comune di Sanluri nella ZONA C SOTTOZONA C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANI ATTUATIVI IN VIGORE, che consente l'uso artigianale e commerciale e, pertanto, la destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato F).

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame è stato edificato in base alle concessioni/autorizzazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri, come di seguito elencate:

- Concessione edilizia n° C038, rilasciata in data 04/05/2000, con cui si autorizzavano i lavori di “Costruzione di un fabbricato residenziale, locale commerciale e recinzione lotto”;
- D.I.A. del 13/11/2001 per l'esecuzione dei lavori di “Variante al progetto approvato di cui alla C.E. n° C038 del 04/05/2000 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione”;
- Certificato di abitabilità di un “fabbricato composto da tre appartamenti indipendenti, due al piano terra e uno al piano primo, e da un locale scantinato”, del 01/02/2002.

Dai riscontri effettuati durante il sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta conforme per sagoma e dimensioni a quanto autorizzato.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLA SITUAZIONE RISULTANTE IN CATASTO

Dal confronto fra le planimetrie catastali e l'eseguito rilievo dell'immobile non sono emerse difformità.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sul bene non esistono vincoli o oneri condominiali.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta di proprietà del signor Pilloni Sandro nato a Torino il 01/04/1963 (C.F. PLLSDR63D01L219T) per la quota di 2/18, del signor Pilloni Daniel nato a San Gavino Monreale il 20/11/1991 (C.F. PLLDNL91S20H856F) per la quota di 2/18, della signora Pilloni Lorella nata a Torino il 20/12/1961 (C.F. PLLLLL61T60L219P) per la quota di 2/18, della signora Pisci Caterina nata a Sanluri il 13/02/1939 (C.F. PSCCRN39B53H974R) per la quota di 3/18, della medesima signora Pisci Caterina per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con il signor Pilloni Luigi.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta utilizzato come magazzino di materiali edili, a servizio della vicina attività commerciale (Immobile B).

POSSIBILITÀ DI VENDITA O DIVISIONE IN LOTTI.

L'immobile non risulta vendibile o divisibile in lotti.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

La consistenza dell'immobile, determinata sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate, risulta la seguente:

SUPERFICI NETTE:Piano interrato

magazzino	m ² 273,50
<i>superfici nette Piano terra</i>	<i>m² 273,50</i>

SUPERFICI LORDE:

Piano interrato	m² 302,00
Pertinenze esterne (rampa carrabile)	m² 55,25

Per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'immobile, è necessario attribuire degli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

opportuni coefficienti di omogeneizzazione, che permettano di ponderare le superfici accessorie e le pertinenze alla superficie principale lorda.

Tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando al 100% le superfici coperte a destinazione terziaria, comprensive delle pareti di tamponamento esterne e/o di recinzione (valutate al 50% se di confine), al 10% le superfici delle dotazioni accessorie direttamente collegate (rampa inclinata), si ottiene la seguente superficie lorda commerciale:

$m^2 302,00 + m^2 (55,25 \times 0,10) = m^2 307,53$, arrotondato a $m^2 308,00$.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente. Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel Comune in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, non risultano presenti immobili con tipologia simile quello in oggetto, né di nuova costruzione, né da ristrutturare. Gli operatori immobiliari consultati, a conoscenza delle dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili ubicati nel



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Comune di Sanluri, avendo considerato l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelli in oggetto, quotazioni oscillanti tra 350,00 e 500,00 €/m².

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2021, attribuiscono ad immobili a destinazione commerciale in zona Periferica/PERIFERIA ABITATO del Comune di Sanluri, tipologia magazzini, con stato conservativo normale, un valore oscillante tra 550,00 e 750,00 €/m²; nel caso specifico, essendo un immobile ubicato al piano interrato, accessibile tramite rampa carrabile, si applicherà un coefficiente di deprezzamento del 15%.

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle peculiarità intrinseche dell'immobile, si è ritenuto di stimare quale congruo un valore medio di mercato pari a circa 450,00 €/m² per gli immobili comparabili, ottenuto come media tra le quotazioni desunte dalle indagini di mercato e le quotazioni OMI.

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'edificio è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Sanluri, in un contesto di tipo residenziale non intensivo, lontano dai flussi di traffico interno, e in una posizione non commercialmente strategica per la specifica destinazione d'uso, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 0,95;
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, della ubicazione al piano interrato, accessibile solo con rampa carrabile, delle caratteristiche di finitura dell'edificio, nonché della mancata ultimazione di finiture, infissi e impianti, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,85;
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, e delle problematiche riscontrate, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,80;
- Coefficiente di regolarità edilizia: tenuto conto di quanto descritto nello specifico paragrafo, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00;
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della difficoltà di vendita sul mercato locale, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,80.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi precedentemente determinati, si ottiene il seguente coefficiente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

correttivo complessivo: $0,95 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,80 = 0,517$.

Pertanto il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

€/m² 450,00 x 0,517 x m² 308,00 = € 71.656,20, arrotondato a **€ 71.500,00**.

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'immobile in esame, costituito da un magazzino interrato facente parte di un fabbricato ad uso misto residenziale-deposito, sito nel comune di Sanluri in via Carlo Felice n. 341, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 4331, Subalterno 4, come meglio descritto precedentemente, risulti pari a **€ 71.500,00** (*diconsi euro settantunomilacinquecento/00*).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO AL FALLIMENTO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 2/18, il valore della quota di proprietà in capo al Fallimento risulta essere:

€ 71.500,00 x 2/18 = € 7.944,44, arrotondato a **€ 7.950,00** (*diconsi euro settemilanovecentocinquanta/00*).

5.4 IMMOBILE D: TERRENI CONTIGUI IN COMUNE DI SANLURI CENSITI AL N.C.T. AL FOGLIO 36**MAPPALI 11, 12, 13, 14, 15 E 16**

L'immobile in esame è costituito da sei appezzamenti di terreno contigui e indivisi, della superficie complessiva di m² 6.115,00, siti in località "Argiola de los" nella periferia sud-ovest del comune di Sanluri, a circa 1 km dal centro urbano, all'interno della Zona Industriale San Martino, con accesso diretto dalla Strada Comunale delle Aie, distinti al N.C.T. al Foglio 36 particelle 11 (m² 1.210), 12 (m² 325), 13 (m² 305), 14 (m² 1.350), 15 (m² 955) e 16 (m² 1.970).

L'area in oggetto, le cui strade circostanti risultano asfaltate e facilmente percorribili, è direttamente accessibile dalla S.S. 197 e dalla S.P. per Sanluri Stato, nonché ben collegata alla viabilità regionale mediante la vicina rotonda di accesso alla Strada Statale 131. Attualmente la Zona Industriale San Martino, caratterizzata da insediamenti prevalentemente di tipo industriale-artigianale, risulta particolarmente attiva grazie anche alla presenza dell'Ecocentro comunale e di importanti attività di lavorazione di marmi e



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

graniti, e produzione di manufatti prefabbricati in cemento.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che le suddette particelle costituiscono un unico lotto avente utilizzo di tipo produttivo, in quanto risultano adibite ad uso deposito e stoccaggio di materiali edili, pur essendo attualmente quasi completamente sgombre. Al lotto, perimetrato da una recinzione realizzata con paletti metallici infissi nel terreno e rete elettrosaldata da carpenteria, di altezza pari a circa 2 m, si accede attraverso un ampio cancello carrabile.

Quasi tutta l'area risulta livellata con vari strati di pietrame di pezzatura variabile e finita con uno strato di pietrisco rullato per consentire il transito dei mezzi pesanti.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sanluri in data 22/11/2021, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) le suddette particelle ricadono in ZONA D – Sottozona D3, Aree produttive e commerciali oltre la S.S. 131, con piano attuativo approvato mai convenzionato e decaduto per decorso di validità ultradecennale. Risulta in fase di studio la possibilità di presentare un nuovo piano attuativo, congiuntamente alle proprietà adiacenti. Tali particelle non ricadono più in zona di Pericolosità da frana Hg1, giusta revoca disposta con deliberazione di C.C. n. 72/2020, che stabilisce anche di “raccomandare ai proprietari di realizzare gli edifici senza seminterrato e sopraelevati di almeno 50 cm dal livello del marciapiede, dando atto che coloro che volessero presentare richiesta di autorizzazione alla costruzione, prima della redazione del nuovo P.A.I., dovranno sottoscrivere un'assunzione di responsabilità sulla situazione idrologica del proprio lotto”.

Come precedentemente detto, i complessivi 6.115 m² di superficie catastale del lotto risultano urbanisticamente ricadere in zona D, sottozona D3.

La destinazione d'uso dei terreni è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Le specifiche norme urbanistiche previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale sono le seguenti:



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ZONE D - PRODUTTIVE - (ART. 2.4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)*

La zona D è articolata in 10 sottozone:

Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.

Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato.

Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriali nel territorio.

Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

Sottozona D9 - Nuove aree produttive comprese tra la vecchia s.s. 131 e la nuova s.s. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.

Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

NORME GENERALI

Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con l'attività' produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia con un massimo di 150 metri quadri lordi e 450 metri cubi.

Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

SOTTOZONA D1

Zona produttiva di completamento. Attività commerciali, di Deposito, Artigianale, Ricreative e Uffici.

- *Indice Fondiario: 3,00 mc/mq*
- *Indice di Copertura: 0,50 mq/mq*
- *Altezza Massima: 10,00 m ad esclusione della viabilità principale dove è consentita l'altezza di 12,00 m per uniformità con le restanti zone omogenee prospicienti tale viabilità*
- *Distacco dai confini: 5,00 m*
- *Distacco dei Fabbricati non aderenti: 10,00 m*
- *Lotto minimo : 500 mq*

L'edificazione può essere assentita mediante Concessione diretta per gli interventi nei lotti di superficie non superiore a 1500 mq dotati di opere di urbanizzazione primaria e utilizzati come lotto unico.

Nei lotti di superficie superiore a 1500 mq deve essere predisposto un piano attuativo che preveda la cessione di una quota di aree pari al 10% per servizi pubblici (verde e parcheggi) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensive del verde e dei parcheggi. ... Omissis ...

Non sono ammesse attività moleste o inquinanti.

SOTTOZONA D3

Aree produttive oltre la S.S.131 con Piani Attuativi già approvati. Tra queste anche l'Area del Piano per gli Insediamenti Produttivi (del. C.C. n° 133 del 30/12/88) valgono le Norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio, praticato da operatori del settore immobiliare, per la compravendita di immobili simili a quello in esame, aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato; tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio, le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- a. il metro quadro o metro cubo edificabile, che esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che si può edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. il metro quadro di superficie territoriale, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge;
- c. il metro quadro di superficie fondiaria, che esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde dovuti per Legge.

Tenuto conto della destinazione d'uso dei terreni in esame e del fatto che ricadono all'interno di un piano attuativo approvato mai convenzionato e decaduto per decorso di validità ultradecennale, si ritiene che la loro vendita in un unico lotto permetta una maggiore e più rapida commerciabilità degli stessi.

Poiché per le aree in questione non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio), e neanche un mercato consolidato cui attingere dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, si procederà alla stima sulla base delle Informazioni e definizioni utili al Calcolo dell'IMU



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per le Aree edificabili del Comune di Sanluri per l'anno 2020.

Tenuto conto che per le aree ubicate in periferia non urbanizzata in zona D e sottozone ubicate fra la S.S. 131 e l'abitato, non comprese in un piano di lottizzazione convenzionato o in cui non vi sia edificazione in atto, tale documento prevede una valorizzazione di €/m² 19,50, considerate le specifiche caratteristiche del lotto, come precedentemente descritte, e la buona commerciabilità dello stesso, il sottoscritto stima congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore unitario di mercato pari a €/m² 25,00.

Il più probabile valore di mercato dei terreni contigui in esame, siti nel Comune di Sanluri e distinti nel N.C.T. al Foglio 36, mappali 11, 12, 13, 14, 15 e 16, di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 1/1, risulta pertanto essere pari a:

€/m² 25,00 x m² 6.115 = € 152.875,00 arrotondato a **€ 153.000,00** (*diconsi euro centocinquantatremila/00*).

5.5 IMMOBILE E: TERRENI CONTIGUI IN COMUNE DI SANLURI CENSITI AL N.C.T. AL FOGLIO 28**MAPPALI 238, 239 E 240**

L'immobile in esame è costituito da tre appezzamenti di terreno agricolo contigui e indivisi, della superficie complessiva di m² 6.830,00, siti nella periferia sud-est del comune di Sanluri, in località "Pardu los", distinti al N.C.T. al Foglio 28 particelle 238 (m² 2.650), 239 (m² 1.915) e 240 (m² 2.265). Le qualità/tipologie di coltura previste sono di tipo seminativo con produttività di Classe 1.

Il lotto è facilmente raggiungibile dall'abitato percorrendo circa 500 m, in parte su strada bitumata, lungo la via Dante Alighieri o la via Petrarca, e in parte su strada bianca di penetrazione; l'accesso avviene attraverso terreni di altra proprietà.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un'area pianeggiante formata da lotti di terreno in parte recintati, che confina su tutti i lati con altri lotti di tipo agricolo. La recinzione è realizzata sul lato nord-est, dove presente, con pali in c.a. e rete metallica romboidale, sui lati nord-ovest e sud-est con paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale. Sul lato sud-ovest e nella restante parte del lato nord-est non esiste separazione fisica con le proprietà confinanti. La particella 239 è separata dalla



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

particella 238 con una recinzione costituita da un muretto in blocchetti cementizi e sovrastante rete metallica romboidale, e dalla particella 240 con una recinzione costituita da paletti in acciaio infissi nel terreno e rete metallica romboidale; sul lato nord-ovest presenta inoltre un ampio cancello di accesso in ferro.

Attualmente il terreno è incolto, e per lo più non curato e con presenza di vegetazione spontanea. Sono presenti cespugli di essenze (rosmarino, etc.), canne, alberi da frutto (agrumi, susini, fichi, fichi d'india, nespoli, etc.) e non da frutto (acacie, ulivi, carrubi, cipressi, etc.), concentrati in particolar modo nella particella 239 e nella estremità est della particella 240. I terreni si presentano come segue:

- la particella 240 risulta in parte pulita e arata; nella stessa si è riscontrata la presenza di un pozzo;
- la particella 238 si caratterizza per la presenza di radi alberi e bassa vegetazione spontanea;
- la particella 239 presenta una vigna in stato di abbandono, oltre a una vegetazione spontanea più fitta; sono presenti piccoli locali di appoggio e un pollaio tutt'ora utilizzato, realizzati con blocchetti cementizi, materiali di recupero e lastre ondulate di copertura in cemento-amianto, oltre a una tettoia in condizioni di precarietà realizzata su pilastri d'appoggio in blocchi cementizi, con orditura in legno e copertura in lastre lisce di vetroresina, e altri materiali di recupero; è altresì presente un impianto aereo per l'irrigazione dei terreni, realizzato con tubazioni in polietilene, ormai quasi completamente dismesso.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la classificazione più consona dei terreni, ai fini della stima, possa essere quella di vigneto/seminativo irriguo.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sanluri in data 22/11/2021, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) le suddette particelle ricadono in ZONA E – Agricola – Sottozona E2 (Attività agricola di primaria importanza). Tali particelle non risultano più classificate in zona di Pericolosità Hg1, giusta revoca disposta con deliberazione di C.C. n. 72/2020; non risultano inoltre più classificate in zona di Pericolosità idraulica (Hi1-Hi2-Hi3-Hi4), giusta revoca disposta con deliberazione di C.C. n. 72/2020, che stabilisce anche di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“raccomandare ai proprietari di realizzare gli edifici senza seminterrato e sopraelevati di almeno 50 cm dal livello del marciapiede, dando atto che coloro che volessero presentare richiesta di autorizzazione alla costruzione, prima della redazione del nuovo P.A.I., dovranno sottoscrivere un’assunzione di responsabilità sulla situazione idrologica del proprio lotto”.

I complessivi 6.830 mq di superficie catastale del complesso dei terreni risultano urbanisticamente ricadere in zona E, sottozona E2.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato F).

La destinazione d’uso dei terreni è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

COMODI NEGATIVI

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell’immobile, si è valutato e stimato, quale necessario, la rimozione dei piccoli locali di appoggio, del pollaio e della tettoia precaria presenti all’interno della particella 239; la stima a corpo per l’esecuzione di tali lavorazioni, comprendenti la demolizione e il conferimento a discarica controllata dei materiali rimossi e il piano di smaltimento dei materiali contenenti amianto, risulta essere pari ad € 2.000,00.

STIMA DELL’IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell’immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l’adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di terreni simili quelli in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (altitudine, giacitura, esposizione, fertilità, proprietà fisico-chimiche, ventilazione, presenza di sorgenti naturali o falde acquifere, grado di urbanizzazione, disponibilità, consistenza, classi di coltura, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, andamento del mercato immobiliare per terreni simili).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Poiché per le aree in questione non esiste un mercato consolidato cui attingere dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi (VAM), per l'anno 2007, approvati dalla Regione Sardegna con deliberazione G.R. n.9/7 del 07/03/2007, differenziati a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, che riportano i valori dei terreni da utilizzare per la determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.

Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, dei Valori Agricoli Medi riportati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al 2007, per la Regione agraria n. 10, cui appartiene in Comune in esame, ed in riferimento al tipo di coltura riscontrato, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/ha 13.802,00 (pari a €/m² 1,380), ottenuto come media tra i valori riportati per le seguenti tipologie di colture: Seminativo irriguo (€/ha 14.285,00) e vigneto (€/ha 13.319,00).

Tale valore andrà poi attualizzato sulla base degli indici ISTAT, con una rivalutazione monetaria del 21,10% calcolata da marzo 2007 al 31.12.2021: €/m² 1,380 x 1,211 = €/m² 1,67.

Il sottoscritto ritiene però che tale valore vada congruamente aumentato per tener conto delle seguenti considerazioni:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso in cui l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001);
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in esame, come precedentemente descritte.

Si ritiene utile evidenziare, inoltre, che il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato dei terreni agricoli è notoriamente ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

Sulla base di tali motivazioni, si ritiene congruo stimare il valore unitario di mercato dei terreni in esame, cautelativamente, pari a €/m² 3,60.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Pertanto, moltiplicando tale valore per la complessiva superficie catastale, risulta:

$$€/m^2 3,60 \times m^2 6.830 = € 24.588,00.$$

Tale valore andrà poi decurtato dei comodi negativi, come precedentemente stimati:

$$€ 24.588,00 - € 2.000,00 = € 22.588,00.$$

Il più probabile valore di mercato dei terreni contigui in esame, siti nel Comune di Sanluri e distinti nel N.C.T. al Foglio 28, mappali 238, 239 e 240, risulta pertanto essere pari a:

$$€ 22.588,00, \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 22.600,00} \text{ (diconsi euro ventidue milaseicento/00).}$$

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO AL FALLIMENTO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 3/12, il valore della quota di proprietà in capo al Fallimento risulta essere:

$$€ 22.600,00 \times 3/12 = \mathbf{€ 5.650,00} \text{ (diconsi euro cinquemilaseicentocinquanta/00).}$$

5.6 - IMMOBILE F: TERRENI CONTIGUI IN COMUNE DI SANLURI AL N.C.T. AL FOGLIO 53 MAPPALI 259 E 276

L'immobile in esame è costituito da due appezzamenti di terreno agricolo contigui e indivisi, della superficie complessiva di m² 2.770,00, siti in comune di Sanluri, distinti al N.C.T. al Foglio 53 particelle 259 (m² 1.120) e 276 (m² 1.650). Le qualità/tipologie di coltura previste sono di tipo vigneto produttività di Classe 2 (particella 259) e seminativo con produttività di Classe 4 (particella 276).

L'area, sita oltre la Strada Statale 131, a circa 4,5 km di distanza a sud-ovest dell'abitato di Sanluri, lungo la Strada Provinciale per Sanluri Stato, è raggiungibile dalla Strada Provinciale n° 4 (Sanluri-Samassi) percorrendo per circa 3 km una strada di penetrazione agraria interamente bitumata, ad eccezione del tratto terminale non bitumato.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un area pianeggiante di forma pressoché rettangolare lunga e stretta, non perimetrata da recinzioni, che confina con altri due lotti di terreno di tipo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

agricolo e con due strade di penetrazione agraria, attualmente coltivato ad eucalipto. La stessa risulta asservito da condotte irrigue, grazie alla vicinanza di un punto di allaccio alla rete del consorzio di bonifica. Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sanluri in data 22/11/2021, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) le suddette particelle ricadono in ZONA E - Agricola - Sottozona E2 (Attività agricola di primaria importanza). Tali particelle non risultano più classificate in zona di Pericolosità Hg1, giusta revoca disposta con deliberazione di C.C. n. 72/2020.

La destinazione d'uso dei terreni è pertanto conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

I complessivi 2.770 mq di superficie catastale del complesso dei terreni risultano urbanisticamente ricadere in zona E, sottozona E2.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato F).

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di terreni simili quelli in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (altitudine, giacitura, esposizione, fertilità, proprietà fisico-chimiche, ventilazione, presenza di sorgenti naturali o falde acquifere, grado di urbanizzazione, disponibilità, consistenza, classi di coltura, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, andamento del mercato immobiliare per terreni simili).

Si ritiene che ai fini della stima la classificazione più consona del terreno possa essere quella di seminativo.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Poiché per le aree in questione non esiste un mercato consolidato cui attingere dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi (V.A.M.), per l'anno 2007, approvati dalla Regione Sardegna con deliberazione G.R. n.9/7 del 07/03/2007, differenziati a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, che riportano i valori dei terreni da utilizzare per la determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.

Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, dei Valori Agricoli Medi riportati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al 2007, per la Regione agraria n. 10, cui appartiene in Comune in esame, ed in riferimento alla tipologia di coltura seminativo, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/ha 7.800,00 (pari a €/m² 0,780).

Tale valore andrà poi attualizzato sulla base degli indici ISTAT, con una rivalutazione monetaria del 21,10% calcolata da marzo 2007 al 31.12.2021: €/m² 0,780 x 1,211 = €/m² 0,95.

Il sottoscritto ritiene però che tale valore vada congruamente aumentato per tener conto delle seguenti considerazioni:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso in cui l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001);
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in esame, come precedentemente descritte.

Si ritiene utile evidenziare, inoltre, che il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato dei terreni agricoli è notoriamente ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

Sulla base di tali motivazioni, si ritiene congruo stimare il valore unitario di mercato dei terreni in esame, cautelativamente, pari a €/m² 1,90.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il più probabile valore di mercato dei terreni contigui in esame, siti nel Comune di Sanluri e distinti nel N.C.T. al Foglio 53, mappali 259 e 276, considerata la complessiva superficie catastale, risulta pertanto essere pari a:

€/m² 1,90 x m² 2.770 = € 5.263,00, arrotondato a **€ 5.300,00** (*diconsi euro cinquemilatrecento/00*).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO AL FALLIMENTO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 2/9, il valore della quota di proprietà in capo al Fallimento risulta essere:

€ 5.300,00 x 2/9 = € 1.177,78 arrotondato a **€ 1.180,00** (*diconsi euro millecentottanta/00*).

5.7 - IMMOBILE G: TERRENO IN COMUNE DI SANLURI CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 54**MAPPALE 178**

L'immobile in esame è costituito da un terreno agricolo indiviso, della superficie di m² 1.125,00, sito in comune di Sanluri, distinto al N.C.T. al Foglio 54 particella 174. La qualità/tipologia di coltura prevista è di tipo pascolo con produttività di Classe 4.

Il lotto, sito oltre la Strada Statale 131, a circa 4,5 km a sud dell'abitato di Sanluri, in direzione del comune di Samassi, è raggiungibile dalla Strada Provinciale n° 4 (Sanluri-Samassi) percorrendo per circa 3 km una strada di penetrazione agraria per lo più non bitumata.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un terreno pianeggiante di forma pressoché trapezia, non perimetrato da recinzioni, che confina con altri due lotti di terreno di tipo agricolo e con due strade di penetrazione agraria. Attualmente risulta incolto e presenta radi alberi e cespugli, e una siepe di fichi d'india che lo divide dalla strada di penetrazione agraria. Lo stesso risulta asservito da condotte irrigue, grazie alla vicinanza di un punto di allaccio alla rete del consorzio di bonifica.

Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sanluri in data 22/11/2021, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) la suddetta particella ricade in ZONA E - Agricola - Sottozona E2 (Attività agricola di primaria



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

importanza). Tale particella non risulta più classificata in zona di Pericolosità Hg1, giusta revoca disposta con deliberazione di C.C. n. 72/2020.

La destinazione d'uso dei terreni è pertanto conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

I 1.125 mq di superficie catastale del terreno risultano urbanisticamente ricadere in zona E, sottozona E2.

Si allegano le specifiche norme urbanistiche previste per la zona in esame (Allegato F).

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di terreni simili quelli in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (altitudine, giacitura, esposizione, fertilità, proprietà fisico-chimiche, ventilazione, presenza di sorgenti naturali o falde acquifere, grado di urbanizzazione, disponibilità, consistenza, classi di coltura, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, andamento del mercato immobiliare per terreni simili).

Si ritiene che ai fini della stima la classificazione più consona del terreno possa essere quella di seminativo.

Poiché per le aree in questione non esiste un mercato consolidato cui attingere dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi (V.A.M.), per l'anno 2007, approvati dalla Regione Sardegna con deliberazione G.R. n.9/7 del 07/03/2007, differenziati, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, che riportano i valori dei terreni da utilizzare per la determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, dei Valori Agricoli Medi riportati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al 2007, per la Regione agraria n. 10, cui appartiene in Comune in esame, ed in riferimento alla tipologia di coltura seminativo, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/ha 7.800,00 (pari a €/m² 0,780).

Tale valore andrà poi attualizzato sulla base degli indici ISTAT, con una rivalutazione monetaria del 21,10% calcolata da marzo 2007 al 31.12.2021: €/m² 0,780 x 1,211 = €/m² 0,95.

Il sottoscritto ritiene però che tale valore vada congruamente aumentato per tener conto delle seguenti considerazioni:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso in cui l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001);
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in esame, come precedentemente descritte.

Si ritiene utile evidenziare, inoltre, che il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato dei terreni agricoli è notoriamente ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

Sulla base di tali motivazioni, si ritiene congruo stimare il valore unitario di mercato del terreno in esame, cautelativamente, pari a €/m² 1,90.

Il più probabile valore di mercato del terreno in esame, sito nel Comune di Sanluri e distinto nel N.C.T. al Foglio 54, mappale 178, risulta pertanto essere pari a:

€/m² 1,90 x m² 1.125 = € 2.137,50, arrotondato a **€ 2.150,00** (*diconsi euro duemilacentocinquanta/00*).

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ IN CAPO AL FALLIMENTO

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà del fallito signor PILLONI SANDRO per una quota pari ad 2/9, il valore della quota di proprietà in capo al Fallimento risulta essere:

€ 2.150,00 x 2/9 = € 477,78, arrotondato a **€ 480,00** (*diconsi euro quattrocentottanta/00*).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6. Riepilogo stima dei beni facenti parte del Fallimento

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che le proprietà immobiliari facenti parte del Fallimento del signor PILLONI SANDRO, nello stato attuale, possano stimarsi come segue:

1. **IMMOBILE A:** *Porzione di fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Sanluri (SU), via Pierluigi da Palestrina n. 3, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 560, Subalterno 7.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 354.000,00**,
 - VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 177.000,00**

2. **IMMOBILE B:** *Fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 333, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 5627.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO, TOTALMENTE IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 619.000,00**

3. **IMMOBILE C:** *Locale interrato ad uso deposito sito nel Comune di Sanluri (SU), via Carlo Felice n. 341, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 4331, Subalterno 4.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 71.500,00**
 - VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 7.950,00**

4. **IMMOBILE D:** *Terreni contigui ad uso deposito e stoccaggio di materiali edili siti nel Comune di Sanluri (SU), distinti nel N.C.T. al Foglio 36, Particelle 11, 12, 13, 14, 15 e 16.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO, TOTALMENTE IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 153.000,00**

5. **IMMOBILE E:** *Terreni contigui a destinazione agricola siti nel Comune di Sanluri (SU), distinti nel N.C.T. al Foglio 28, Particelle 238, 239 e 240.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 22.600,00**
 - VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 3/12 IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 5.650,00**

6. **IMMOBILE F:** *Terreni contigui a destinazione agricola siti nel Comune di Sanluri (SU), distinti nel N.C.T. al Foglio 53, Particelle 259 e 276.*
 - VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 5.300,00**
 - VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 2/9 IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 1.180,00**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

7. **IMMOBILE G:** *Terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Sanluri (SU), distinto nel N.C.T. al*

Foglio 54, Particella 178.

– VALORE DEL BENE STIMATO: **€ 2.150,00**

– VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 2/9 IN CAPO AL FALLIMENTO: **€ 480,00**

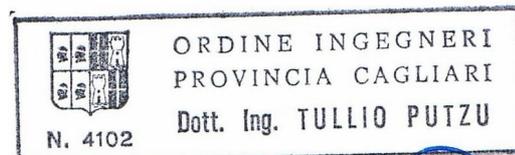
7. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

San Sperate, 14 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Tullio Putzu



Tullio Putzu

