Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO Piazza Deffenu 12
09125 – CAGLIARI
tel. – fax (070) 304036

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione n.1 di consulenza tecnica

relativa al 1° stralcio – Villasimius del Fallimento N. 98/2017

Giudice Delegato: DOTT. ANDREA BERNARDINO

Curatore fallimentare: DOTT. FEDERICO GIARRIZZO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 98/2017

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

***

(RELAZIONE 1 - PRIMO STRALCIO – VILLASIMIUS)

Indice:

1. PREMESSE **2**

2. OPERAZIONI PERITALI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA **2**

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE **8**

4. DATI CATASTALI **9**

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE **9**

6. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDIFICABILITÀ DELL'AREA **12**

7. ABUSI EDILIZI **15**

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI **16**

9. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI **19**

10. CONCLUSIONI **24**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE

La sottoscritta ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu, 12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari, il giorno 14 luglio 2017, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento n. 98 del 2017 "MANCA COSTRUZIONI S.R.L.IN LIQUIDAZIONE", dall'ill.mo sig. giudice delegato dott. Andrea Bernardino e dal curatore dott. Federico Giarrizzo, con l'incarico di

- *procedere alla ricognizione e verifica di 22 immobili, 31 pertinenze, 2 terreni, all'accertamento di conformità alle norme edilizie, alla regolarità della documentazione, alla stima degli eventuali oneri in caso di abusi sanabili, ai gravami iscritti sugli stessi, alla verifica della documentazione catastale e di provenienza;*
- *stimare i valori dei predetti compendi immobiliari ai fini della vendita e verifichi se i compromessi in atti del fallimento siano conformi al valore reale dei beni.*

In particolare, è stata preliminarmente richiesta la valutazione dell'immobile ad uso commerciale, **ubicato nel comune di Villasimius, nella Via Raffello**, che costituisce quindi il solo oggetto della presente relazione.

***

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10.10.2017 con l'acquisizione della pratica di Agibilità per l'immobile sito nel Comune di Villasimius in Via Raffaelo, fornita dal dott. Federico Giarrizzo, comprendente la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione appresso elencata:

- valutazione di impatto acustico del 14.07.2017;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di condizionamento del 06.06.2014;
- relazione tecnica impianto elettrico – schemi quadri elettrici, calcoli linee elettriche;
- relazione tecnica impianto rivelazione fumi;
- Impianto elettrico: pianta piano di installazione – particolare reparti;
- Impianto rivelazione fumi diffusione sonora evac.: pianta piano di installazione;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico dell'11.06.2014;
- DOCFA e ricevuta di avvenuta variazione del 24.07.2017;
- dichiarazione di conformità dell'impianto fumi, antintrusione e del 20.06.2017;
- Relazione e certificato di collaudo.

Detta documentazione è stata poi acquisita presso il Comune di Villasimius (**allegato 8**).

Il dott. Giarrizzo ha fornito inoltre:

- contratto di locazione tra la società Manca costruzioni s.r.l. e la Sarda Gest s.r.l. del 23.05.2014;
- contratto preliminare di compravendita del 20.02.2017 tra Manca costruzioni s.r.l. uninominale in liquidazione e la società Villas s.r.l.

Il giorno 23.10.2017 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, alla presenza della scrivente e di un suo collaboratore. In questa occasione è stato effettuato il rilievo planimetrico (**allegato 5**) e fotografico **(allegato 1)**.

In data 30.10.2017 sono state acquisite le visure (**allegato 2**) e le planimetrie catastali (**allegato 3**) dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegare alla richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius.

In particolare, in data 30.10.2017, è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico la richiesta della seguente documentazione:

- Copia di progetti e Concessioni Edilizie;
- Concessioni in sanatoria;
- Parametri Urbanistici;
- Vincoli;
- quant'altro di utile.

In data 07.11.2017 il sig. Alessandra Manca ha fornito preliminarmente gli elaborati allegati in variante alla pratica SUAP n.1355 del 23.02.2017 per l'ampliamento del locale, comprendenti:

- 5 tavole con piante prospetti e sezioni;
- DUA;
- Check list.

È stato fornito inoltre il provvedimento unico autorizzativo delle opere menzionate.

In data 14.11.2017 sono state completate le visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – sezione conservatoria (**allegato 4**).

Tutta la documentazione acquisita informalmente per accelerare l'espletamento dell'incarico è stata successivamente selezionata e acquisita presso l'Ufficio Tecnico, come dettagliatamente riportato nel seguito.'

In data 03.01.2018, presso il Comune di Villasimius, è stato verificato che, in relazione all'intero comparto, sussiste la seguente documentazione:

- **PRATICA SUAP N.955 DEL 14.11.2013;**
- **PRATICA SUAP N.1045 DEL 21.03.2014;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e in relazione al solo lotto in oggetto è stato poi acquisito quanto segue:

- **PRATICA SUAP N.590 DEL 03.03.2016;**
- **PRATICA SUAP N.1355 DEL 23.02.2017**
  - D100 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio o certificazione
- **Pratica SUAP n.1524 - VARIANTE alla SUAP 1355 del 23.02.2017:**

  F3: variante alla SUAP 1355 del 23.02.2017

  A1: Conformità urbanistica;

  A2: Conformità igienico-sanitaria;

  A0: Checklist;

  F33: Atto di assenso di terzi;

  F20: SCIA prevenzione incendi;

  A6: Prevenzione incendi;

  DUA

  F32:

  Tav.01: planimetrie di posizione

  Tav.5: Planivolumetrico (**allegato 7d**);

  Tav.6: Relazione tecnico descrittiva

  - Trasmissione documentazione tecnica prot.n. 1488 del 27.04.2017
  - Richiesta regolarizzazione pratica (Modello F32, ricevuta versamento, correzioni DUA);
  - Visura camerale ALEMAR S.R.L. Società a responsabilità semplificata con unico socio;
  - Tav.02: pianta stato attuale – pianta modificata (**allegato 7a**);
  - Tav.03: pianta coperture (**allegato 7b**);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tav.04: sezioni – prospetti (**allegato 7c**)

- **PRATICHE SUAP N. 1524-2276-2299 DEL 2017**

  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Ampliamento di un locale commerciale;
  - Ricevuta SUAP pratica n.2276, protocollo n.4107del 28.08.2017;

- **PROVVEDIMENTO UNICO N.196 DEL 08.06.2017:**

  - Comunicazione di avvio del Procedimento Unico prot.n.1491 del 27.04.2017;
  - Modelli di riepilogo integrazione prot. n. 3596 dal 20.04.2017 al 14.09.2017
  - Indizione conferenza di servizi prot.n. 1537 del 03.05.2017
  - Autorizzazione provvedimento unico, prot.n.2295 del 08.06.2017

- **AGIBILITÀ**

  Dichiarazione autocertificativa per Agibilità protocollo n.4115 del 28.08.2017 (**allegato 8**);

  Modello Agibilità (**allegato 8**);

  - Impianto elettrico:

    Relazione tecnica, schemi quadri elettrici, calcoli linee elettriche;

    Pianta piano d'installazione – particolare reparti;

    Tav.2/EL: Pianta piano d'installazione – particolare reparti;

    Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di condizionamento;

  - Impianto rivelazione fumi:

    1/RF: Relazione tecnica;

    Tav.2/RF: Pianta piano d'installazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dichiarazione di conformità dell'impianto fumi, antintrusione, TVCC del 20.06.2017;

Tav.2: impianto antincendio: uscite di sicurezza, vie di fuga, simboli VVF, estintori;

Tav.3: impianto antincendio: reti idrauliche e superfici di ventilazione naturale;

Allegato F20: SCIA prevenzione incendi;

Come da richiesta invio nuovo F20;

Esame progetto per i VV.FF. – relazione tecnico descrittiva;

Tav.0: inquadramento foto aerea e aerofotogrammetrico;

Tav.1: tipologia strutture costruttive;

Tav.2: Impianto antincendio: uscite di sicurezza, vie di fuga, simboli VVF, estintori.

Tav.3: Impianto antincendio: reti idrauliche e superfici di ventilazione naturale;

- Certificazione di resistenza al fuoco di prodotti/elementi costruttivi in opera del 26.03.2017;
- Versamento per SCIA al comando dei VV.FF.;
- Versamento diritti segreteria per SUAP;
- Piano di gestione delle emergenze;

  Planimetria del piano gestione delle emergenze;
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale, protocollo;
- Tav.01_mappa dei punti di misura;
- Richiesta integrazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dichiarazione di conformità degli impianti fissi e mobili di spegnimento antincendio del 20.06.2017;
- Valutazione di impatto acustico

  Relazione tecnica;

  Modulo E5 – Impatto acustico;
- DURC impresa ICEA s.r.l.;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- Bonifico – diritti di segreteria
- Relazione e certificato di collaudo;
- Tav. sn: Tipologia strutture costruttive;
- Procura speciale Seu Mario / Cimò Gianluca

***

Con riferimento alla lottizzazione Tanka Is Casas (repertorio n.208 del 11.03.1982), sono stati ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius, i seguenti documenti (**allegato 6**):

- Convenzione;
- Tabella planivolumetrica;
- Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 10.05.2012

È stata inoltre ritirata copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 9**), già preparato per altra richiesta e comunque datato 06.11.2017.

***

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente in occasione del sopralluogo del 23.10.2017 e dalle verifiche presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari, l'identificazione dell'immobile è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Immobile ad uso commerciale, ubicato nella via Raffaello, nel Comune di Villasimius, censito al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 6439 sub 1.

***

4. DATI CATASTALI

Dal DOCFA consegnato dal dott. Federico Giarrizzo e dalle visure acquisite dalla scrivente **(allegato 2)**, in riferimento all'immobile menzionato, si traggono i seguenti dati:

Catasto fabbricati

Comune di Villasimius

Immobile distinto al Foglio 23 – Particella 6439 – sub 1

Via Raffello Sanzio SNC, piano T

Categoria: D/8, zona censuaria U, rendita: € 7.038,00.

Dati derivanti da: Variazione del 20.07.2017 – protocollo n. CA0134214 in atti dal 24.07.2017 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n.34881.1/2017)

Situazione degli intestati: MANCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Cagliari CF 03312570926

***

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 9**), il lotto in oggetto comprende i mappali 6439 e 6011.

L'immobile è edificato su area censita al catasto terreni al foglio 23 mappali 1784 hhl, 1793 LLL, 1783, 1792, 1786fff, 1795nnn, 1782, 1791, 1781, 1790, 1780, 1789, 1779, 1788, 1778sss, 1787

***

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è rappresentato da un fabbricato ad uso commerciale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disposto su un solo piano, con area parcheggio di proprietà esclusiva, attualmente sede dell'esercizio commerciale CONAD, sito in Comune di Villasimius, nella via Raffaello, in un'area residenziale situata a circa 300 m dalla piazza principale, prossima alle principali vie di transito del centro urbano e facilmente raggiungibile anche dalla SP 17 **(allegato 1 – foto da 2 a 6)**.

Il lotto in oggetto confina a nord-ovest con la Via Raffaello da cui ha accesso, e sugli altri tre lati con lotti edificati tutti di altra proprietà, in particolare e sud-est e a ovest con cortili di fabbricati ad uso residenziale (zona urbanistica B) e a nord-ovest con l'Hotel Xenia, di altra proprietà ma facente parte dello stesso lotto urbanistico.

L'immobile consta di un ampio spazio espositivo **(allegato 1 – foto da 9 a11)** con zona lavorazione cibi adeguatamente attrezzata e di un'area deposito **(allegato 1 – foto 8, 12, 13)** con annessi servizi igienici **(allegato 1 – foto 14 e 15)**, disposta nel retro rispetto all'ingresso principale.

Sono stati rilevati inoltre un porticato all'ingresso che si estende sul lato sud-est, coperto e delimitato lateralmente in modo precario **(allegato 1 – foto da 16 a18)** e una cella frigorifera sul lato sud **(allegato 1 – foto 19)**, non presenti nel progetto autorizzato.

Struttura e finiture:

Il fabbricato, come detto, è dotato di un'area parcheggio asfaltata di proprietà esclusiva **(allegato 1 – foto 3, 4)** in cui sono rappresentate le superfici dei parcheggi, illuminata da proiettori disposti lungo il fabbricato, e in cui è sistemata una pensilina in policarbonato per la protezione dei carrelli a servizio dell'attività commerciale. Il parcheggio è delimitato rispetto alla strada da blocchi di pietra, distanziati di circa 1 m e l'accesso è protetto da due sbarre radiocomandate. Il confine sui lati nord e sud è definito da recinzione costituita da basamento in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muratura intonacata e tinteggiata, sormontata da elementi in legno ad aria passante. Sugli altri lati, le delimitazioni del lotto sono costituite dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Il fabbricato, in particolare, risulta a filo strada in quanto, come detto, è stata realizzata una struttura in legno, coperta da tende, e chiusa nei lati con pannelli treillage ad aria passante sul fronte, e in truciolare sul lato sud **(allegato 1 – foto da 16 a18)**. L'accesso è favorito dalla presenza di rampe con parapetto in acciaio **(allegato 1 – foto 7)**.

La struttura è in cemento armato con copertura in lastre termosolaio del tipo Bioisotherm, la cui struttura portante è completata con pannelli in polistirene espanso (EPS) con caratteristiche di isolamento termico e acustico conformi alla normativa vigente. Le pareti perimetrali sempre in EPS hanno i medesimi requisiti.

La struttura del porticato in ampliamento è in legno lamellare verniciato, con intradosso rifinito con tavolato di legno, essenza Pino **(allegato 1 – foto 9-10)**.

I serramenti sono in alluminio anodizzato elettrocolorato. Le porte d'ingresso sono automatiche con fotocellula **(allegato 1 – foto 7)**.

Impianti:

L'impianto elettrico, conforme alla normativa vigente, come risulta dai documenti allegati alla pratica di agibilità, è realizzato in canala esterna. L'impianto di condizionamento è assicurato nel volume principale da pompe di calore aria-aria con terminali da incasso (Toshiba e LG) che però sono totalmente esterni a vista, e nel volume in ampliamento da split singoli.

Gli scarichi sono direttamente collegati con la rete pubblica di smaltimento.

Finiture interne:

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di klinker. Le pareti attrezzate per la zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lavorazione cibi sono piastrellate in gres ceramico, sino ad una quota di 2,40 m.

I due bagni sul retro sono rifiniti con pavimento in piastrelle ceramiche formato 15 x 15 cm e, nelle pareti, con analogo rivestimento fino alla quota di 2,20 m. Entrambi i servizi sono attrezzati con doccia, wc e, nell'antibagno, con lavabo sospeso. Uno dei due è attrezzato per disabili. **(allegato 1 – foto 14, 15).**

Le porte sono tamburate, finitura ciliegio.

Stato d'uso e manutenzione:

L'unità immobiliare è in buone condizioni.

Superfici:

Sulla base dei rilievi effettuati in occasione del sopralluogo risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

684,49 m²;

Superficie area parcheggio: 1.194,18 m².

Superficie cortile comprese le rampe d'accesso: 1495,33 m²

Superfici nette calpestabili:

area vendita 522,02 m²

area deposito 96,74 m²

servizi igienici 8,91 m²

zona preparazione cibi 12,14 m²

porticato 58,49 m² (non presente nel progetto approvato)

cella frigo 8,54 m² (non presente nel progetto approvato)

* * *

6. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDIFICABILITÀ DELL'AREA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Villasimius è il Piano di Fabbricazione. Come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9), il comparto rappresentato dai mappali 6439, 6216, 6011, 6015, 6023 del Foglio 23, di cui il lotto in oggetto è parte , ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Villasimius, in zona C sub zona C3 – Espansione Urbana Articolata (ex C4).

Come confermato anche dalla Delibera Comunale n.22 del 11.03.1982 (**allegato 6**), con l'approvazione D.A. n. 980/U del 6.8.1981 del Nuovo Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Villasimius, l'indice di copertura è diventato 0.402 m^2/m^2 (Zona C3 tipo di frazionamento 2 ° tipologia MD3).

Dal CDU (**allegato 9**) si evince inoltre che l'immobile in oggetto fa parte del Piano di Lottizzazione Tanka Is Casas, convenzionata in data 11.03.1982 - repertorio n.208, del quale costituisce parte del ***lotto H***, *destinato ad attrezzature*, nel quale è possibile sull'intero lotto (di cui, si ribadisce, quello in oggetto è una parte), un'edificazione pari a 4950 m^3 e un indice pari a 1,125 m^3/m^2.

Con riferimento all'intero **lotto H**, dalla Tabella planivolumetrica **(allegato 6)** si evince che la superficie coperta ammessa ovvero edificabile è pari al 15% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie massima di 660 m^2.

Tuttavia, con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 10.05.2012 **(allegato 6)**, l'indice di copertura del lotto H è stato modificato da 0,15 m^2/m^2 **a 0,379 m^2/m^2**, in quanto comunque inferiore all'indice del vigente piano di fabbricazione.

Nell'intero lotto H in particolare insistono i seguenti fabbricati:

- Sui mappali 6216-6015-6023 è stata realizzata una struttura ricettiva (estranea al presente procedimento);
- Sui mappali 6439-6011 è stata realizzata una struttura commerciale (**oggetto del presente procedimento**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edificabilità dell'area

Per tutto quanto detto, con riferimento alla superficie del lotto pari a: 2.299,61 m^2, la superficie coperta massima realizzabile risulta pari a 871,55 m^2, inferiore a quella indicata nel progetto come superficie massima edificabile. Tuttavia, essendo il progetto approvato di cui alla Determinazione appresso menzionata, si considera come superficie coperta edificabile quella riportata nel suddetto progetto, i cui dati sono appresso riportati:

Pratica SUAP 1524 - Variante alla SUAP n.1355 del 23.02.2017 (**allegato 7**), di cui al Provvedimento unico n.196 del 08.06.2017 – Determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi.

Dalla pratica menzionata si traggono i seguenti dati:

Dati di lottizzazione

Superficie complessiva del lotto: 2.299,61 m^2

Volume f.t. edificabile: 2.315 m^3

Superficie coperta edificabile: 896,84 m^2

Dati volume stato attuale:

Volume f.t. stato attuale: 1.831,72 m^3

Superfice coperta in progetto: 678,41 m^2

Dati di progetto

Volume f.t. in progetto: 1.831,72 m^3

Superficie coperta in progetto: 678,41 m^2 < 896,84 m^2

Superficie da destinare a parcheggio: 1.780,25 m^2

***

Come verificato nel rilievo effettuato dalla scrivente, la superficie edificata è **684,49 m^2**, e non 678,41 come indicato nel progetto approvato. Tuttavia, poiché la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie realizzata differisce in misura inferiore al 2% rispetto a quella di progetto, questa differenza non costituisce difformità ma rientra nella tolleranza di cui all'art.34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Da questi dati, si evince che è possibile ancora edificare la superficie che si desume al seguente calcolo:

896,84 m^2 – 684,49 m^2 = 212,35 m^2 → 212 m^2

* * *

7. ABUSI EDILIZI

Per il fabbricato in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche:

- Pratica SUAP n.1355 del 23.02.2017
- Pratica SUAP 1524 - Variante alla pratica SUAP n.1355 del 23.02.2017 autorizzata con Provvedimento unico n.196 del 08.06.2017

Rispetto a quest'ultimo progetto approvato (Provvedimento unico n.196 del 08.06.2017), cui ha fatto seguito l'invio della pratica per Agibilità in data 25.08.2017 – codice univoco 2276, in occasione del rilievo effettuato in loco, sono state rilevate le seguenti difformità:

1) Porticato sul prospetto principale, esteso fino alla recinzione sulla strada, con superficie 59,32 m^2, delimitato sui lati e in copertura in modo precario e con elementi amovibili.
2) Cella frigorifera con superficie 9,4 m^2, non presente nel progetto, sul lato sud.

Quest'ultimo manufatto rappresenta un aumento di cubatura corrispondente ad un aumento di superficie utile.

***

<u>Sanabilità degli abusi</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Delle due difformità menzionate, il porticato, essendo di fatto scoperto, non rileva né in termini di superfici non residenziali né in termini di distanze.

Per quanto riguarda la cella frigorifera, poiché risulta ancora cubatura residua, il volume risulta comunque conforme agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda, è per questo sanabile. È infatti consentito l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. 8 del 2015, e il permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia (comma 4 – art.16), in ogni limitati alla sola cella frigorifera.

***

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

VALORE DI MERCATO

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m^2).

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale scopo, trattandosi di unità immobiliare in zona urbanistica C, sono stati presi in considerazione i valori relativi ad immobili nella stessa zona, in diverse condizioni di manutenzione.

Non vi sono stati molti esempi di compravendite attuali, tuttavia sulle alienazioni più recenti, le agenzie interpellate hanno fornito, per immobili ad uso commerciale, valori compresi tra 1.400,00 e 2.000,00 €/m^2, variabili principalmente secondo la posizione e le condizione dell'immobile.

L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in riferimento al primo semestre 2017, fornisce per immobili ad uso commerciale (negozi) ubicati in zona periferica e in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.200,00 ÷ 1.700,00 €/m^2 , mentre in zona centrale valori compresi tra 1.300,00 e 2.000,00 €/m^2.

Sulla base di quanto rilevato in loco, con particolare riferimento alla posizione facilmente raggiungibile sia dal centro che dalla S.P. 17 di collegamento con le altre località costiere, in rapporto agli immobili di raffronto con valore noto, si ritiene congruo un valore di **1.800,00 €/m^2**.

Per quanto riguarda la superficie ancora edificabile, si ritiene attendibile il valore di 700 €/m^2, che emerge dal valore unitario di vendita di €/m^2 1800,00 diminuito del costo di costruzione comprensivo di tutti gli oneri (€/m^2 1.100).

Per cui risulta:

Valore del fabbricato: €/m^2 1.800,00 X 684,49 m^2 = € 1.232.082,00

Valore dell'area parcheggio: €/m^2 110,00 X 1.615,12 m^2 = € 177.663,20

Valore dell'area edificabile: 700 €/ m^2 X 212 m^2 = € 148.400,00

Valore totale dell'immobile: € 1.558.145,20 → € **1.558.000,00**

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE NORMALE

Il valore normale degli immobili è definito nel DPR 26.10.1972, n. 633 art.14 ed è richiamato dal comma 307 della legge finanziaria del 2007. Il Valore Normale dei fabbricati, così come riportato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n.120811 del 27.07.2007, costituisce una presunzione semplice nella verifica dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (rogiti). È auspicabile quindi che il valore dichiarato in un atto, e quindi il valore di stima dell'immobile, non sia inferiore al "Valore Normale" .

"*Per valore normale dei beni e dei servizi* si *intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.*"

I valori di riferimento sono quelli OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) già esaminati per la determinazione del valore di mercato.

Per immobili diversi da quelli ad uso residenziale, il *valore normale* dell'immobile è dato dalla media tra il valore minimo e il valore massimo, riferiti allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile

Valore normale unitario corretto x Superficie catastale

Si precisa che:

Valore normale unitario = (Valore OMI max - Valore OMI min.)/2 =

- Periodo: 1° semestre 2017 – Comune di Villasimius – zona centrale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tipo destinazione: Commerciale
- Tipologia edilizia OMI: Negozi
- Stato conservativo: Normale
- Valore OMI min: 1.300,00 €/m^2
- Valore OMI max: 2.000,00 €/m^2

Si ricava:

Valore normale unitario = (Valore OMI max - Valore OMI min.)/2 = 1.650,00 €/m^2.

Valore normale unitario corretto = 1.650,00 €/m^2 x 684,49 m^2 = 1.129.408,00 €

***

9. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società fallita, sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – sezione catasto (**allegato 2**) e sezione conservatoria (**allegato 4**), risulta quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

COMPRAVENDITA

Trascrizione del 22.01.2014, Reg. Part. 1136, reg. gen. 1331;

dell'atto di compravendita del 23.12.2013, Rep. n. 99722/42731

Pubblico Ufficiale: BASSI ERNESTO QUINTO, notaio in Cagliari.

A favore di:

ELLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA A CAPITALE RIDOTTO (Villasimius, 02.12.1966 - C.F.: 03464920929) - proprietà 1/1.

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' CON UNICO SOCIO (sede: Cagliari,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6216 Subalterno Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - VIA RAFFAELLO SNC

ANNOTAZIONE

Annotazione del 12.11.2014, reg.part. 2420, reg. gen. 27784;

dell' ATTO DI SCIOGLIMENTO PARZIALE DI CONDIZIONE SOSPENSIVA

del 20.10.2014 Rep. n. 100254/43188

Pubblico Ufficiale: BASSI ERNESTO QUINTO, notaio in Cagliari.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1136 del 2014.

A favore di:

ELLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA A CAPITALE

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' CON UNICO SOCIO (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6216 Subalterno Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - VIA RAFFAELLO SNC

****

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 24/02/2017 – Reg. Part. 4296, Reg. Gen. 5667;

del preliminare di compravendita del 21/02/2017, Rep. n. 1549/970

Pubblico ufficiale FRANCESCHI GIOVANNA MAURA, notaio in Carbonia (CA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di:

VILLAS S.R.L. (Villasimius, C.F.: 03609350925) - proprietà 1/1.

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6439

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC - Piano T

****

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 12/08/2016 – Reg. Part. 17991, Reg. Gen. 23574

Dell'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 03/08/2016, Rep. n. 3742/2015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE sede Cagliari (C.F. 80019410929)

A favore di:

C.I.C.A. S.R.L. (Quartucciu, C.F.: 01973600925) - proprietà 1/1.

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6439

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC - Piano T

(…omissis)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

TRASCRIZIONE del 14/11/2016 – Reg. Part. 24069, Reg. Gen. 31702,

dell' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 26/10/2016, Rep. n. 9797/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI (C.F. 80019410929)

A favore di:

MELONI ANDREA, nato il 2470571973 a Milano (MI), C.F.: MLNNDR73E24 F205T Relativamente all'unità negoziale n. 1 - proprietà 1/1

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6439

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC - Piano T

(…omissis)

****

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 15/02/2017 – Reg. Part. 652, Reg. Gen. 4570

Dell' IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA del 18/11/2016 , Rep. N. 3552/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI (C.F. 80019410929)

A favore di:

COTTA MARIA STELLA, Nata il 25/01/1950 a TORINO (TO), C.F.: CTTMST 50A65L219W Domicilio ipotecario eletto 10153 TORINO - CORSO REGINA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARGHERITA N. 98 BIS Relativamente all'unità negoziale n. 1 - proprietà 1/1

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6439

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC - Piano T

(…omissis)

****

ISCRIZIONE del 15/02/2017 – Reg. Part. 653, Reg. Gen. 4570,

dell' IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA del 18/11/2016, Rep. N. 3552/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI (C.F. 80019410929)

A favore di:

PIEROTTI CRISTINA LUISA, Nata il 28/10/1976 a TORINO (TO), C.F.:PRT CST76R68L219F Domicilio ipotecario eletto 10122 TORINO - VIA SANTA CHIARA N. 32 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

MANCA COSTRUZIONI S.R.L. (sede: Cagliari, C.F.: 03312570926) - proprietà 1/1.

Relativamente all'immobile sito in Villasimius:

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 23 Particella 6439

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - VIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RAFFAELLO SANZIO SNC - Piano T

(…omissis)

***

10. CONCLUSIONI

Avendo acquisito la documentazione necessaria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius, si formula la presente relazione definitiva di stima che rettifica in parte la sola situazione urbanistica, riportata nella precedente relazione informale.

Cagliari, 5 gennaio 2017

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandra Boi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009