

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

COS.EDIL. di COZZOLINO FRANCESCO
e beni personali di COZZOLINO FRANCESCO

volume 7 di 8 - parte 1^a

Lotto n. 80

Cagliari
Via dei Conversi 150

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda
Dott. Stefano Ponticelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

- VOLUME 7 – parte 1^

Descrizione dell' immobile e formazione del lotto n. 80

1 Lotto n. 80 Villa unifamiliare in Cagliari nella via dei Conversi
n. 150, descrizione pag. 3

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regolarità urbanistica, pag. 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Difformità, pag. 15

Inquadramento catastale, pag. 17

Consistenza, pag. 17

Disponibilità, pag. 18

Provenienza e formalità, pag. 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

Provenienza, pag. 19

Formalità, pag. 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di stima e valore, pag. 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CT
Giovanni Piga
N. 308
CERTIFIED EXPERT IMMOBILIARY
ASTE
GIUDIZIARIE®

In questo volume viene esposta una villa unifamiliare in Cagliari sita nella via dei Conversi e tre terreni adiacenti tra loro siti nella stessa via dei Conversi. Si rende noto che la villa è l'abitazione del sig. [REDACTED].

Parte 1^

1 Lotto n. 80 - Villa unifamiliare in Cagliari nella via dei

Conversi n. 150, descrizione:

Si tratta di una villa unifamiliare edificata nella via dei Conversi al civico n. 150 su un lotto confinante con la predetta via e l'asse mediano di scorrimento da cui è protetto da barriere antirumore.

La costruzione è isolata e la forma è originale e singolare data la sua particolare sagoma. Infatti pare che il progetto fosse condizionato dal prospetto verso il Monte Urpinu in quanto soggetto al rispetto di alcuni vincoli e parametri edificativi.

La villa è articolata su due livelli di cui uno fuori terra, con terrazza di copertura raggiungibile dall'interno, ed un piano interrato.

Osservandola dalla via dei Conversi (foto n. 1 a pagina 4) parrebbe che la parte fuori terra sia sacrificata dal prospetto obliquo che condizionerebbe gli spazi interni, ma alla luce degli accertamenti effettuati è risultato che la casa è ben sfruttabile anche al piano terra.



Foto n. 1 Prospetto sulla via dei Conversi

La struttura è realizzata su platea in cls armato con i muri di contenimento della parte interrata in cls armato e con pilastri centrali di irrigidimento e portanti in cls; la parte in elevazione è in parte in cls armato ed in parte con muratura portante; i solai sono del tipo misto e la copertura è a tetto piano coibentata, impermeabilizzata e rifinita con piastrelle in cotto. Le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati



Foto n. 2 Prospetto laterale con ingresso



Foto n. 3 Prospetto su via dei Conversi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 4 Prospetto laterale con ingresso

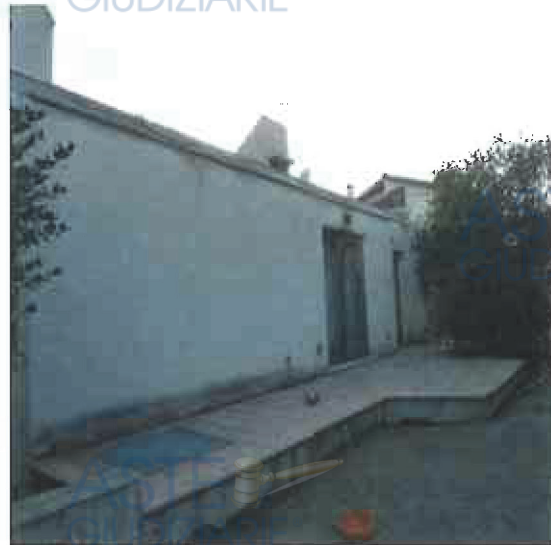
ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 5 Prospetto interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 6 Scivolo garage



Foto n. 7 Particolare del prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esternamente è rifinita con intonaco di tipo civile, è tinteggiata ed il perimetro esterno è ultimato con un marciapiede con piastrelle in cotto (foto nn. 2-3-4-5-6-7).

ASTE
GIUDIZIARIE®

I collegamenti interni sono permessi da scale realizzate in cls e rifinite in legno con ringhiere in ferro battuto e con cancelletto di protezione per il piano interrato (foto n. 8-9).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8 Scale cantina- garage



Foto n. 9 Particolare delle scale e punti infiltrazioni

L'accesso è posto sulla terrazza di fronte all'ingresso pedonale sulla via dei Conversi (foto n. 4) ed internamente gli spazi sono razionali e suddivisi al piano terra in ingresso, soggiorno con camino separato da una parete in vetro mattone (foto n. 10-11-12), zona letto padronale con vano letto, bagno privato e cabina armadio (foto n. 13-14-15-16), altri due vani letto speculari (foto n. 17)

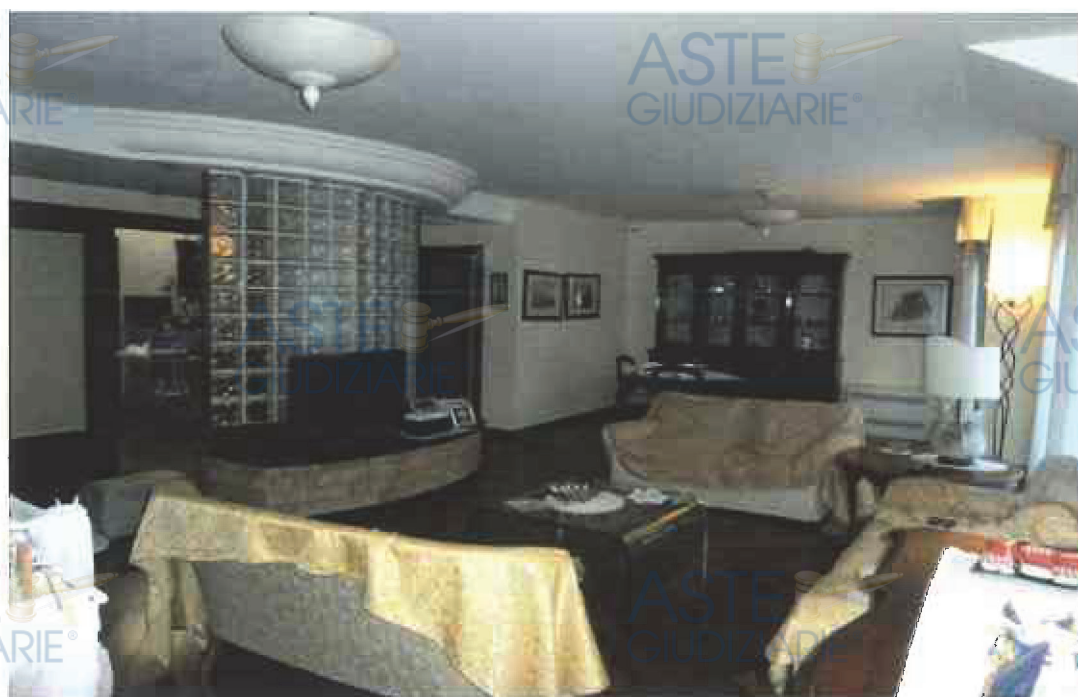


Foto n. 10 Panoramica del soggiorno



Foto n. 11 Soggiorno



Foto n. 12 Zona pranzo



Foto n. 13 Vano letto matrimoniale



Foto n. 14 Bagno padronale



Foto n. 15 Bagno padronale



Foto n. 16 Cabina armadio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 17 Vano letto singolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 18 Secondo bagno

un secondo bagno (foto n. 18), la cucina abitabile con camino ed annessa lavanderia (foto n. 19-20-21), la terrazza posta di fronte all'ingresso (foto n. 4);



Foto n. 19 Cucina



Foto n. 20 Cucina

al piano interrato si trova il garage (foto n. 22-23-24), tre vani destinati a cantina ma utilizzati come archivio, ufficio (foto n. 25-26) e vano letto (foto n.27) ed un bagno (foto n. 28). L'illuminazione e l'aerazione è permessa da aperture che si affacciano su bocche di lupo o attraverso piastrelle di vetro mattone.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 21 Lavanderia



Foto n. 22 Garage



Foto n. 23 Garage



Foto n. 24 Garage



Foto n. 25 Ufficio Piano S1



Foto n. 26 Archivio Piano S1



Foto n. 27 Vano letto Piano S1



Foto n. 28 Bagno piano S1

Al primo piano si trova la terrazza di copertura (foto n. 29-30-31-32).



Foto n. 29 Ingresso terrazza



Foto n. 30 Terrazza



Foto n. 31 Terrazza



Foto n. 32 Particolare prospetto visto dalla terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE

Le rifiniture interne sono di buona qualità: parquet in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rifiniti con piastrelle in cotto o ceramiche entrambe di buona fattura; la porta d'ingresso è del tipo blindato antieffrazione; gli infissi interni sono in legno massello e quelli esterni verso il giardino sono in legno con doppio vetro e, solamente nel prospetto fronte la via dei Conversi, sono in alluminio e vetro con apertura basculante a comando elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE

I pavimenti del piano interrato sono ultimati con piastrelle di ceramica.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il giardino è recintato sulla via dei Conversi da un muretto alto cm. 50 ca. in cls. intonacato e sormontato da barriera costituita da pilastrini in ferro zincato (foto n. 1 e 3).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

L'impiantistica è quella ordinaria:

ASTE
GIUDIZIARIE

- igienico sanitaria con acqua calda prodotta da pannelli solari;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas con termoconvettori e pompe di calore;
- impianti di ventilazione forzata nei bagni;
- impianto di apertura elettrica delle finestre dei bagni, della cucina e della lavanderia;
- impianto televisivo con antenna analogica e satellitare;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

- impianto apri porta del cancello pedonale;
- impianto citofonico;
- impianto antifurto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce degli accertamenti effettuati la villa appare carente di manutenzione esterna e si rilevano diffusi distacchi di intonaco su tutti i prospetti. Necessita, pertanto, di un ripristino degli stessi e dei camminamenti pedonali. Internamente è in buono stato conservativo ma si constata che dalle cornici delle finestre in alluminio e vetro, che fungono da illuminazione naturale e da areazione dei bagni, di parte della cucina e della lavanderia sono presenti visibili infiltrazioni d'acqua che hanno interessato tutte le pareti anche in forma rilevante (foto n. 21-33-34-35-36).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giardino, alberato con piante di olivo, (foto n. 37-38) è trascurato così come le terrazze, sia quella al piano d'ingresso che quella di copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Anche alcuni infissi necessitano di protezione con trattamenti idonei per legno previa levigatura delle parti interessate. Qualche infiltrazione per capillarità si nota anche nel vano scala che conduce alla terrazza (foto n. 9 indicate dalle frecce rosse).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Questi elementi di scarsa manutenzione influiranno sulla determinazione del valore del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si osserva che è malagevole parcheggiare nello scivolo e viene utilizzata per parcheggiare l'area del lotto adiacente descritto nella parte 2^.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 33 Bagno principale



Foto n. 34 Bagno principale



Foto n. 35 Bagno



Foto n. 36 Lavanderia



Foto n. 37 Giardino



Foto n. 38 Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE**Regolarità urbanistica ed eventuali difformità**ASTE
GIUDIZIARIE**Regolarità urbanistica**

La pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari è la n. 25912.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Da quanto in mio possesso e dalla documentazione prodotta dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari si evince che la villa è stata edificata in forza della **Concessione Edilizia del 25.05.1988, prot. n. 6569, reg. n. 98/131**, rilasciata dal Comune di Cagliari a favore dei sigg.ri [redacted] per eseguire i lavori relativi alla costruzione di un edificio in via dei Conversi secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 18.12.1987 costituito da quattro elaborati grafici contrassegnati con il n. 17654. La destinazione urbanistica della zona e relativa normativa “ zona B - B7” ed i dati di progetto sono i seguenti: superficie del lotto mq. 844; superficie coperta mq. 180; cubatura da realizzare mc. 676 (allegato n. 1 con 4 elaborati grafici).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Si riporta che in data 27.12.1984 veniva rilasciata la Concessione Edilizia con prot. n. 15990, reg. n. 74/369, successivamente volturata a favore sigg.ri [redacted], in seguito alla richiesta presentata al Comune di Cagliari il 28.04.1988 dal dott. Giovanni Battista Batzella, Curatore del Fallimento EDILPORCU S.r.l.. (allegati n. 2 e 3).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Difformità

Dal sopralluogo effettuato sul posto ho rilevato difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia sopra citata e precisamente si tratta di quanto qui in seguito esposto:

- variazione del prospetto Est, lato giardino, per l'apertura ed il posizionamento di una finestra nel soggiorno;
- diversa distribuzione degli spazi interni in seguito all'ampliamento del soggiorno con conseguente soppressione di un vano e per l'ampliamento della cucina con conseguente soppressione di un disimpegno e di un bagno;
- accorpamento della lavanderia alla cucina. Si tratta infatti di un deposito con accesso previsto dall'esterno e quindi si è creata ulteriore variazione di prospetto sul lato Sud oltre ad un aumento di volumetria;
- ampliamento di mq 9 ca. del vano garage per il posizionamento avanzato verso l'esterno del cancello sul prospetto Ovest, lato strada, rispetto al progetto;
- ampliamento del piano interrato di ulteriori mq 31 ca.;
- diverso utilizzo parziale del piano interrato ad uso studio, abitativo e per la realizzazione di un servizio igienico, in contrasto con il progetto e le



attuali normative;



- non erano previste le aperture finestrate del piano interrato;
- altezza media del piano interrato mq. 2,46 < a mt. 2,50 di progetto.

Su quanto riscontrato è possibile sanare solamente la variazione degli spazi interni del piano terra con una comunicazione di opere interne (COI).

Il costo è di euro 500,00 per la sanzione, per la mancata comunicazione preventiva, oltre ai costi per gli onorari professionali.

Tutte le altre difformità riscontrate non sono sanabili e pertanto il bene è da ripristinare, su quanto possibile, agli elaborati del progetto approvato. Si osserva che il lotto è vincolato dal P.T.P. del Parco del Molentargius che vieta ogni tipo di edificazione.

Per il ripristino delle difformità allo stato progettuale, di quanto possibile, è necessario presentare un accertamento di conformità che sarà sottoposto alla anche compatibilità paesaggistica. La sanzione pecuniaria per gli abusi e per la compatibilità paesaggistica saranno determinate dai due enti interessati ovvero Comune e Regione e comunque il costo non è inferiore ad euro 1.000,00

Vanno inoltre sostenute le spese per le opere di ripristino quantificabili approssimativamente in euro 25.000,00 oltre alle spese del tecnico progettista.

Va variata anche la planimetria catastale e le spese per la DOCFA e per il professionista sono quantificabili in euro 1.500,00.



ASTE
GIUDIZIARIE**Inquadramento catastale**ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato è stato edificato sul lotto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto dei Terreni, Comune di Cagliari, al foglio 14, particella 333 (ex 221 ed ex 301), Ente Urbano, superficie mq. 1.012 (allegati n. 4-5-6), come riportato anche sulla mappa catastale (allegato n. 7).

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto dei Fabbricati, Comune di Cagliari, alla **sezione A, foglio 14, particella 333, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq. 276 – escluse aree scoperte mq. 273, rendita catastale euro 2.256,92, giusta variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie indirizzo: via dei Conversi n. 150, piano T-1.S1, ditta intestataria** (allegato n. 8).

L'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 9).

Consistenza

La superficie commerciale viene determinata applicando diversi coefficienti in relazione al piano, agli ambienti ed alle pertinenze e viene riportata nella tabella a pag. 18

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	322,60	ARROTONTO + 0,40	323
Superficie coperta piano terra netta	149,50	1	149,50
Superficie obliqua piano terra	20,20	0,8	16,16
Superficie deposito (lavanderia)	9,90	0,6	5,94
Superficie p. interrato in progetto	115	0,5	57,5
Superficie terrazza e balcone	130	0,20	26
giardino	630	0.1	63

Disponibilità

La villa è principalmente in possesso del sig. [REDACTED] che la utilizza come propria abitazione, tuttavia dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione registrato all'Ufficio di Cagliari 1 al n. 5341/3T/2017 CA1, a favore della UNIPERSONALE [REDACTED] [REDACTED] CON DECORRENZA 02/09/2017 E FINO AL 01/09/2021, avente ad oggetto un vano nel piano seminterrato di mq. 10, per l'importo annuale convenuto in euro 360,00 (trecentosessanta/00), riportato anche nel volume n. 1 (stralcio allegato n. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE**Provenienza e formalità.**ASTE
GIUDIZIARIE**Provenienza**

Quanto stimando è pervenuto alla [REDACTED]
per giusti e legittimi titoli di acquisto quali:

- decreto di trasferimento del 27 aprile 1988, emesso dal Tribunale di Cagliari, repertorio n. 902, registrato a Cagliari in data 11 maggio 1988 al n. 1942, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 4 luglio 1988, casella 16287, articolo 11165, per la metà del lotto censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 221 (oggi soppresso per generare il 333);
- l'atto portante compravendita del 19 novembre 1996, a rogito notaio Dott. Giovanni Fadda, repertorio 45735, raccolta 20618, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 4 dicembre 1996, Registro Particolare n. 18605, Registro Generale n. 26220, per il lotto censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 301 (oggi soppresso per generare il 333) (allegato n. 11 con nota di trascrizione).
- successione devolutasi in virtù di legge del sig. [REDACTED], deceduto in data 24 novembre 2007, registrata a Cagliari in data 19 febbraio 2009, n. 41 volume n. 172 per la quota di due diciottesimi del fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 14 particella 333 (allegato

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE[®] n. 12);

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

- L'atto portante divisione a stralcio del 6 novembre 2009, a rogito notaio Dott. Vittorio Giua Marassi, repertorio 132237, raccolta 32443, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 13.11.2009, Registro Particolare n. 25884, Registro Generale n. 2009, per la quota di sette diciottesimi del fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 14 particella 333 (allegato n. 13).

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

Formalità

Sui beni risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di riferimento:

- trascrizione contro del 17.01.2020, sentenza di fallimento del Tribunale di Cagliari n. 127/2017 a favore della Massa dei creditori del fallimento [redacted], n. 8.1.1 e 8.2.1 (allegato n. 5 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

- iscrizione contro del 27.04.2016, -che interessa il terreno al foglio 14 particella 221 oggi soppresso per generare la particella 333 -, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 16.07.2015, rep. n. 714/2016, a favore del [redacted], n. 8.1.2 (allegato n. 6 del volume n. 8);

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

- iscrizione contro del 20.10.2016, derivante da decreto ingiuntivo del

ASTE
GIUDIZIARIE[®]



Tribunale di Cagliari del 01.06.2016, rep. n. 1294/2016, a favore del

P.S.A. di [REDACTED], n. 8.2.5 (allegato n. 14 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore di [REDACTED] n. 8.2.6 (allegato n. 15 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015 a favore di [REDACTED] n. 8.2.9 (allegato n 18 del volume 8);

- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015, a favore di [REDACTED] n. 8.2.10 (allegato n 19 del volume 8);

- trascrizione contro del 20.05.2016, -che interessa il terreno al foglio 14 particella 221 oggi soppresso per generare la particella 333 - derivante da verbale di pignoramento immobili del 18.05.2016, rep. n. 2640/2016, a favore del [REDACTED], n. 8.2.11 (allegato n. 20 del volume n. 8);

- trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED], n. 8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8);

trascrizione contro del 24.02.2016, limitata ai subalterni 2-4-5-6 e 1 (bene

ASTE
GIUDIZIARIE

comune), derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 17.02.2016, rep. n. 1338/2016, a favore di [REDACTED], n.

8.2.16 (allegato n. 25 del volume n. 8);

- trascrizione contro del 07.08.2015, derivante da domanda di ordinanza di sequestro conservativo da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 04.08.2015, rep. n. 6263, a favore di [REDACTED] n. **8.2.18** (allegato n. 27

ASTE
GIUDIZIARIE

del volume n. 8);

- iscrizione contro del 27.02.2015, derivante da ipoteca legale, promossa da Equitalia Centro SPA del 25.02.2015 rep. 1955/2015 a favore di Equitalia Centro s.p.a., n. **8.2.23** (allegato n. 32 del volume n. 8);
- trascrizione a favore e contro del 13.11.2009, derivante atto di divisione a stralcio a rogito dott. Vittorio Giua Marassi, notaio, del 06.11.2009, rep.

ASTE
GIUDIZIARIE

n. 132237/32443, n. **8.2.50** (allegato n. 59 del volume n. 8);

- trascrizione a favore del 04.05.2009, derivante certificato di avvenuta successione di [REDACTED], del 19.02.2009, n. 41/179/9, n.

8.2.51 (allegato n. 60 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 13.12.2000, - che interessa il terreno al foglio 14 particella 221 oggi soppresso per generare la particella 333 - derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito dott.

ASTE
GIUDIZIARIE

Giovanni Fadda , notaio, del 30.11.2000, rep. n. 48625, n. **8.2.74** (allegato





n. 85 del volume n. 8);



- trascrizione a favore del 04.12.1996, - che interessa il terreno al foglio 14 particella 301 oggi soppresso per generare la particella 333 - derivante compravendita a rogito dott. Giovanni Fadda , notaio, del 19.11.1996, rep. n. 45735, n. 8.2.77 (allegato n. 88 del volume n. 8);

Criterio di stima e valore



Il metodo di stima maggiormente utilizzato è solitamente quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti anche se in questo caso non trova importanti riscontri in quanto si tratta di un fabbricato indipendente e singolare nel suo genere, tuttavia si può paragonare ad altre ville unifamiliari considerata la scarsità di offerte di immobili indipendenti.



Un elemento utile per stabilire il prezzo di riferimento è il valore dell'OMI dell' Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e cito l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2019, zona C5, semicentrale, residenziale, ville e villini, i valori. Per immobili in normale stato di manutenzione, oscillano tra gli euro 2.200/2.900 mq/comm.le.



E' pacifico che nei valori che applicherò viene tenuto conto delle spese necessarie per il ripristino degli abusi così come espresso nel relativo paragrafo.



Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà



ASTE GIUDIZIARIE

venduto attraverso una procedura fallimentare che limita potenziali acquirenti rispetto ad una libera vendita.

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre, al fine di giungere al più probabile valore di mercato trovo opportuno citare il periodo di crisi economica che ancora oggi interessa tutto il nostro paese e che è maggiormente presente nel settore immobiliare. Per di più le compravendite sono ulteriormente sacrificate dal difficile accesso al credito e dall'alta tassazione che grava sulle proprietà immobiliari indirizzando l'acquisto principalmente e limitatamente alla sola prima casa.

ASTE GIUDIZIARIE

L'insieme di questi elementi è verosimile per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

ASTE GIUDIZIARIE

I valori che applicherò agli appartamenti saranno calcolati per metro quadro commerciale richiamando la tabella che ha determinato la superficie commerciale

ASTE GIUDIZIARIE

Pertanto, per quanto sopra esposto, considerando lo stato attuale del fabbricato e le spese necessarie per ripristinare le difformità riscontrate, ritengo equo applicare il valore di euro 1.800 mq/comm.le

Conteggio

1.800 x 323 = euro 581.400,00 arrotondato ad euro 581.000,00

(cinquecentoottantunomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE

Il suddetto valore è riportato anche nel **volume n. 1** nella sezione
riepilogo valori.

Il presente volume n. 7 - parte 1^ - della relazione totale occupa 25
(venticinque) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte
integrante n. 13 (tredici) allegati cartacei.

Cagliari, 19 maggio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Consulente Tecnico
Giovanni Piga

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE