

TRIBUNALE DICAGLIARI
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
Liquidazione Giudiziale [REDACTED] n. 60/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 60/2025

di [REDACTED]

Giudice Delegato

Dott. Bruno Malagoli

Curatore

Dott.ssa Maura Musa



INDICE

1 Premessa, - - - - -	pag. 3
2 Operazioni preliminari e acquisizione documentazione, - - - - -	pag. 5
3 Consistenza patrimoniale di "[REDACTED] titolare dell'omonima [REDACTED], - - -	pag. 7
descrizione del locale e inquadramento urbanistico e catastale,	pag. 8
regolarità urbanistica ed eventuali abusi o difformità, - - - - -	pag. 18
identificativo catastale, - - - - -	pag. 23
stato di occupazione, - - - - -	pag. 24
consistenza, - - - - -	pag. 24
confini, - - - - -	pag. 24
Provenienza e formalità, - - - - -	pag. 25
4 Criterio di stima e valore, - - - - -	pag. 27
5 Conclusioni, - - - - -	pag. 28



1. PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Piga, perito estimativo, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, con studio corrente in Cagliari nella via Cugia 35, mail studiogiovannipiga@gmail.com, PEC giovanni.piga@arubapec.it

- iscritto all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari con il n. 308
- iscritto all'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto all'ex ruolo dei mediatori immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari REA CA 150508;
- testimone Nomisma per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,
- collaboratore Tecnoborsa - Banca d'Italia - per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,

con istanza n. 1, autorizzata il 11/09/2025 con il n. 3 dall'Ill.mo G. D. Dott. Bruno Malagoli, veniva nominato dalla Dott.ssa Maura Musa con studio in Cagliari nella via Tuveri 54/b, Curatrice della Liquidazione Giudiziale n. 60/2025 di "[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]", con sede in Monastir alla Via Ferrara n. 9/A, codice fiscale [REDACTED] - P.IVA 02681360927, dichiarata in Liquidazione



Giudiziale con sentenza del Tribunale di Cagliari, n. 90/2025 pubblicata il 31/07/2025 quale Consulente Tecnico per procedere alla stima dei beni immobili all'attivo della succitata procedura di Liquidazione Giudiziale n. 60/2025 "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]".

Trattasi, salvo ulteriori accertamenti, di un corpo di fabbrica indipendente ad uso abitativo e precisamente:

- unità immobiliare sita in Monastir (CA) nella via Michelangelo n. 1, identificata catastalmente al catasto dei fabbricati al **Foglio 12 particella 2377**.

La relazione tecnica, oltre alla descrizione del bene immobile con relative fotografie, sarà corredata dei seguenti documenti:

- titolo di provenienza del bene;
- titoli urbanistici abilitativi con l'accertamento delle regolarità urbanistiche dell'unità immobiliare e della rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati degli immobili sopra citati;
- visura e planimetria catastale con la descrizione di eventuali difformità;
- verifiche e produzione dei titoli o delle note riguardanti le iscrizioni e trascrizioni ipocatastali relative ai beni del Sig. "[REDACTED] [REDACTED]" ed all'immobile sopracitato avvenute nell'ultimo ventennio.



2. OPERAZIONI PRELIMINARI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE.

La mia attività è iniziata con l'esame della documentazione finallora prodotta ed il giorno 21 novembre 2025 è stata inoltrata all'UTC di Monastir la richiesta di accesso agli atti e la stessa veniva protocollata il 24/11/2025 con il n. 28735.

Il giorno 5 dicembre 2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ubicata nel centro abitato di Monastir e precisamente nella via Michelangelo n.1 angolo la via Camposanto dove si trova l'accesso carrabile dal civico n. 2, congiuntamente alla Curatrice dott.ssa Maura Musa, alla mia assistente arch. Ianira Tatti ed alla presenza del sig. [REDACTED]. Ciò ha permesso di verificare lo stato di fatto dei luoghi, la consistenza degli spazi, l'utilizzo attuale dell'immobile e le condizioni manutentive generali infatti, nel corso del sopralluogo si è proceduto al rilievo degli ambienti, interni ed esterni, ed alla formazione del corredo fotografico, nonché alla verifica delle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare e della distribuzione interna dei locali per confrontarli agli elaborati tecnici successivamente reperiti presso l'UTC del Comune di Monastir ed alla planimetria catastale.

In studio, in rispetto all'incarico conferitomi, si è proceduto all'esame delle risultanze catastali, comprensive delle visure anche storiche e delle planimetrie



depositate, nonché all'ispezione delle formalità ipotecarie e delle trascrizioni presso il competente ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare.

L'istanza di richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'UTC di Monastir è stata evasa e quindi ricevuta a mezzo PEC il 30/12/2025 con protocollo n. 31634 e pertanto, da tale momento si è potuto analizzare la documentazione urbanistico - edilizia reperita contenente i titoli abilitativi rilasciati nel tempo, le istanze di condono edilizio e le pratiche di sanatoria presentate fino alla stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Tutto ciò ha permesso l'acquisizione degli elementi utili alla individuazione del bene, alla sua descrizione ed alla verifica delle conformità urbanistiche e catastali e conseguentemente si è proseguito all'esame della documentazione in mio possesso fino alla stesura della presente relazione tecnica e quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato.



3. CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL SIG. "DEIOSSO STEFANO TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA EDILE DEIOSSO STEFANO"

Dagli accertamenti effettuati si conferma che il sig. [REDACTED] è pieno proprietario di una unità immobiliare indipendente sita nel centro urbano di Monastir (CA) nella via Michelangelo n. 1 e con accesso carrabile posto sulla via Camposanto n. 2.



Mappa n. 1 individuazione del bene

Monastir dista circa 20 Km da Cagliari e si raggiunge percorrendo la SS 131 e la proprietà è ubicata in un'area periferica; tuttavia, si raggiunge agevolmente.





Mapa n. 2 posizione del bene

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE E CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

In questa relazione viene dunque analizzata e stimata una unità immobiliare indipendente ad uso abitativo con giardino circostante sita in Monastir nella via Michelangelo con accesso pedonale dal civico n.1 e con un secondo accesso carrabile sulla via Camposanto n. 2 (foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8).



Si tratta di un corpo di fabbrica isolato ed è articolato su due piani di cui uno seminterrato con copertura a tetto piano.

Il fabbricato è realizzato in opera con muratura portante al piano seminterrato apparentemente costituita da blocchetti di cemento presumibilmente su fondazione in cls con sottostante vespaio e le tramezzature sono in parte in mattone di laterizio o cartongesso mentre le murature del piano rialzato apparrebbero in mattone di laterizio con capotto termico esterno e le tramezzature interne in parte in mattone di laterizio ed in parte in cartongesso.

Tutte le pareti ed i soffitti sono ultimati con intonaco civile e tinteggiatura.

I solai sembrerebbero del tipo misto in cemento armato e laterizi, con travetti prefabbricati tipo bausta e pignatte laterizie, come riportato anche nella relazione tecnica di progetto successivamente allegata.

Le recinzioni esterne sui lati liberi sono costituite principalmente da un muro intonacato e sormontato da recinzione metallica.

Nel complesso il fabbricato è classificabile di tipo economico e si presenta gradevole ed in buono stato generale ma appaiono trascurate le parti esterne che sono distribuite in camminamenti in cemento e giardino.

Dagli accertamenti in loco si rileva che l'unico accesso all'interno è permesso dal piano seminterrato e ciò per le modifiche e variazioni apportate come meglio esposto qui di seguito anche con supporti fotografici e mappe rappresentative dei luoghi.





Foto n. 1 Prospetto e accesso sulla via Michelangelo 1



Foto n. 2 civico n. 1



Foto n. 3 Prospetto via Camposanto





Foto n. 4 accesso carrabile



Foto n. 5 prospetto su via Camposanto



Foto n. 6 prospetto via Michelangelo



Foto n. 7 camminamento interno



Foto n. 8 area giardino

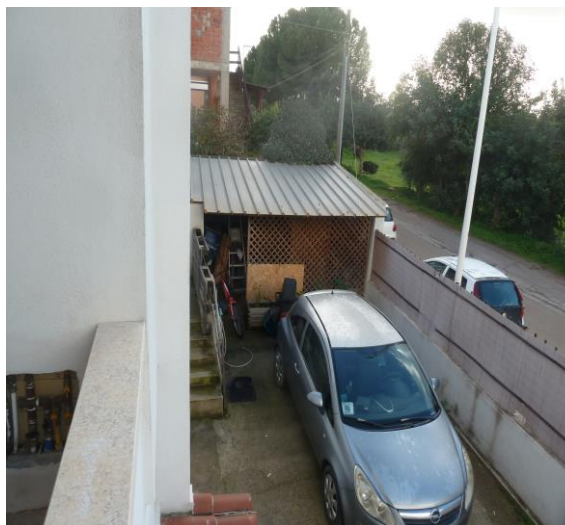


Foto n. 9 tettoia



Si rileva che la distribuzione e l'utilizzo degli spazi interni si presenta in totale contrasto rispetto alle piante urbanistiche asseverate ed a quella catastale, così come in seguito meglio esposto nella parte dedicata alla descrizione della distribuzione degli spazi interni e nei rispettivi paragrafi urbanistico e catastale.

Si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale antecedentemente al rogito notarile.

Piano seminterrato: il piano seminterrato è utilizzato diversamente a quanto asseverato con spazi predisposti ed arredati a tale impiego. Difatti si trovano il soggiorno-pranzo, la cucina, un piccolo vano utilizzato come letto, la lavanderia, il ripostiglio ricavato nel sottoscala e un bagno privo di titolo concessorio, alterando, pertanto, quanto previsto urbanisticamente e riportato catastalmente in due locali di sgombero (foto n. 10-11-12-13-14-15).

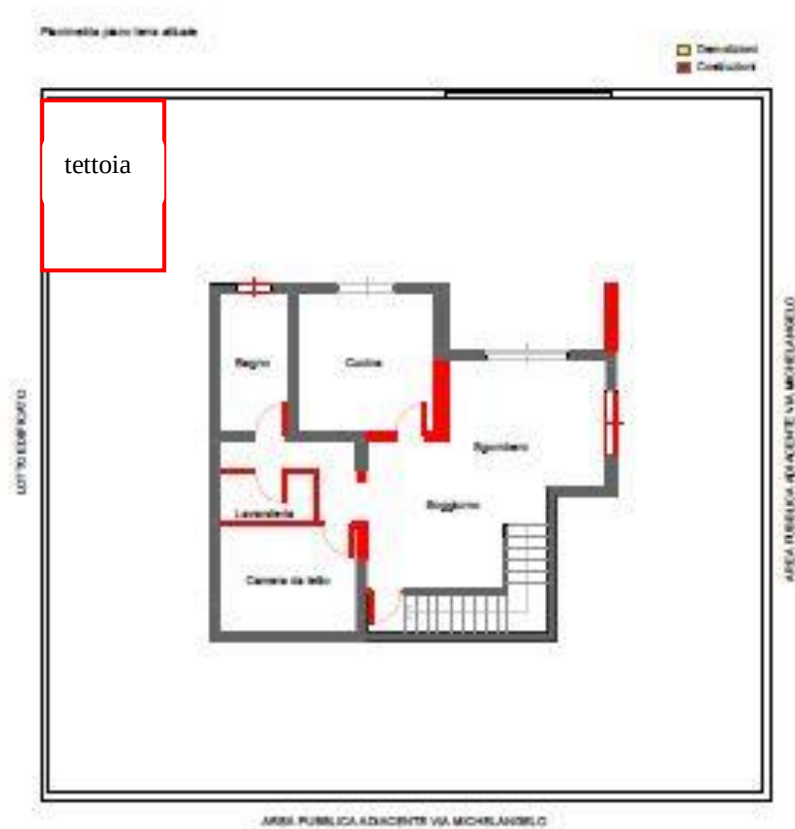
La mappa n. 1 a pagina 13 rappresenta l'attuale disposizione degli spazi interni con le modifiche apportate evidenziate in colore rosso.

Le rifiniture del piano sono economiche con pavimenti principalmente in grès, porte interne tamburate ed infissi esterni di differenti materiali ma nel complesso appare in buono stato e gradevole.

Unica fonte di riscaldamento è una stufa e si trova anche una pompa di calore aria caldo/freddo

Si rileva inoltre la presenza di una tettoia parzialmente chiusa utilizzata come locale attrezzi.





0

Mappa n. 1 rappresentazione grafica piano seminterrato

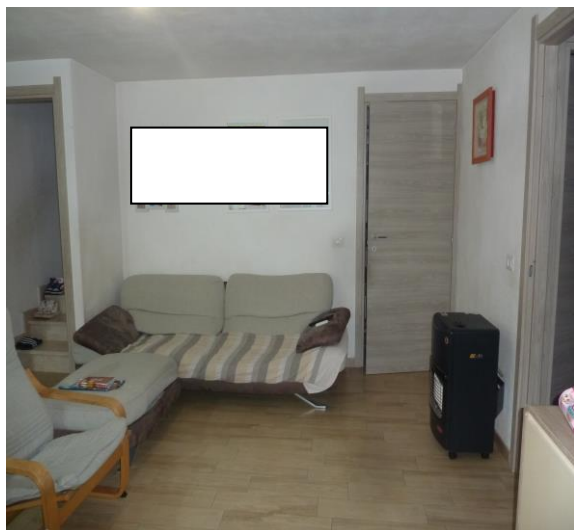


Foto n. 10 soggiorno



Foto n. 11 cucina





Foto n. 12 cucina

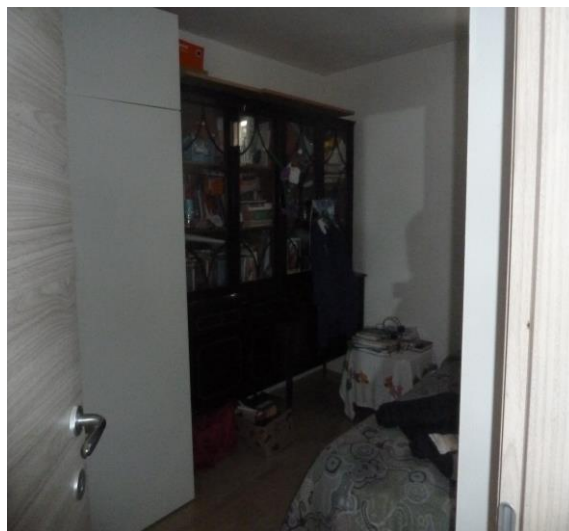


Foto n. 13 vano



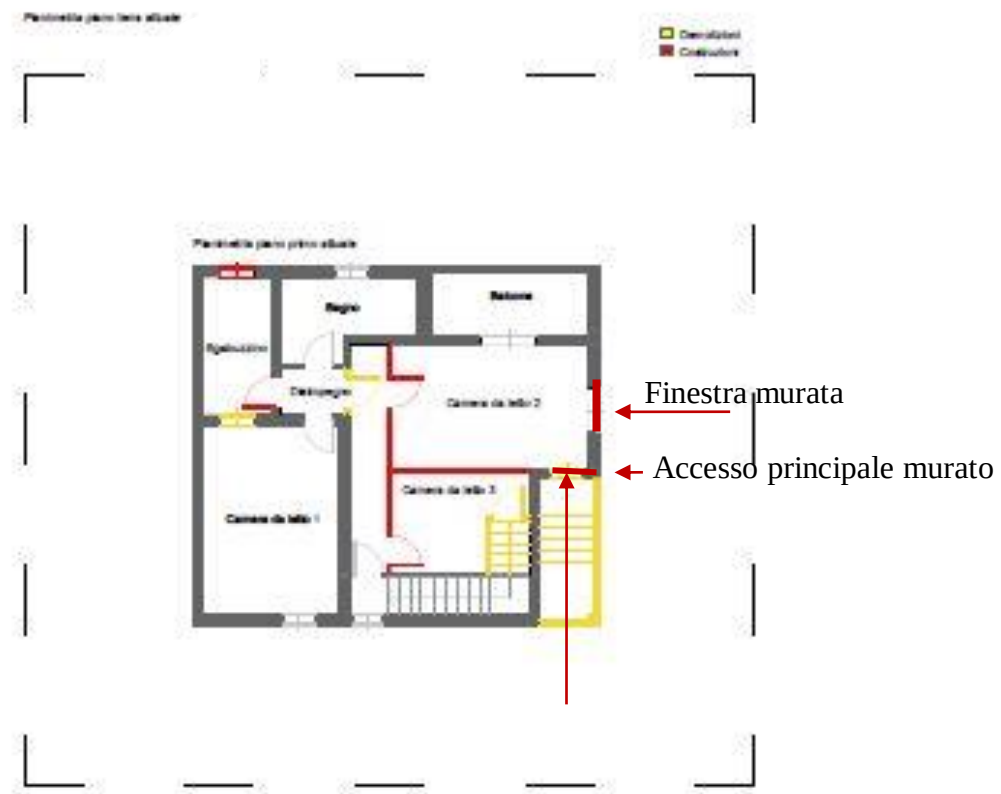
Foto n. 14 lavanderia



Foto n. 15 bagno

Piano rialzato: si osserva che al piano rialzatosi accede solamente dalle scale interne di collegamento tra i piani in quanto risulta murato l'accesso principale (foto n. 1), in codesto piano si trovano il disimpegno, tre vani, un bagno, un ripostiglio ed un balcone, riscontrando alterata la distribuzione asseverata e riportata in catasto come esposto nella mappa n. 2 a pagina 15 con le modifiche evidenziate in colore rosso e giallo (foto n. 16-17-18-19-20-21-22-23)





Mapa n. 2 rappresentazione grafica piano terra/rialzato

Le rifiniture interne sono economiche, i pavimenti sono con piastrelle in grès come il rivestimento del bagno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e le tramezzature che hanno variato gli spazi interni sono in cartongesso. Le porte interne sono tamburate e si sposano bene nel contesto in cui sono poste. Gli infissi esterni sono principalmente in alluminio o PVC.

In tutti i vani letto è presente la pompa di calore; l'acqua calda viene erogata da una caldaia a gas e l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.





Foto n.16 *disimpegno*

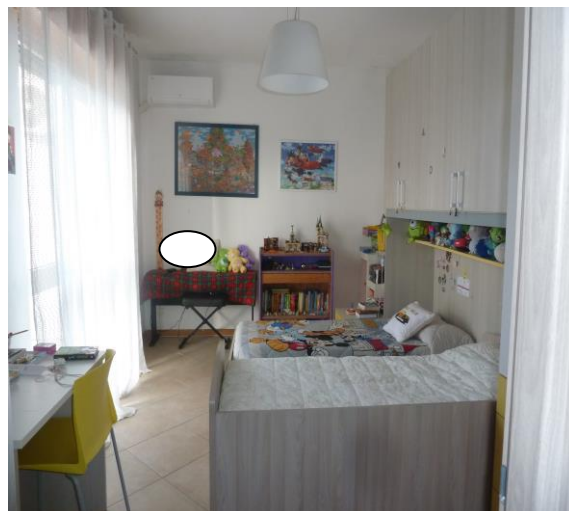


Foto n. 17 *vano con balcone*



Foto n. 18 *vano letto*



Foto n. 19 *vano letto singolo*



Foto n. 20 *bagno*



Foto n. 21 *ripostiglio*





Foto n. 22 *ripostiglio*



Foto n. 23 *balcone*

Le condizioni interne sono buone anche se si evidenziano diffuse macchie di umidità soprattutto in un vano letto e nel ripostiglio (foto n. 24-25)



Foto n. 24 *traccia umidità*



Foto n. 25 *traccia umidità*

Gli spazi aperti sono utilizzati come parcheggio, camminamenti e giardino (foto n. 7-9-26-27)





Foto n. 26 *giardino*



Foto n. 27 *scale esterne*

Regolarità urbanistica ed eventuali abusi o difformità:

Dalla documentazione urbanistica ricevuta dall'UTC del Comune di Monastir è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione di Costruzione n. 340 del 10 febbraio 1982, prot. n. 3688**, rilasciata dal Comune di Monastir per l'autorizzazione ad eseguire nel Piano di Zona "Cungiau de Domu" lotto n. 66 su immobile distinto in catasto al foglio 12 mappale 344b-351f i seguenti lavori: "CASA DI CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO ECONOMICO POPOLARE, prevista su tre livelli di cui uno seminterrato, concessione che si allega sotto il numero **"1"** con relativa tavola Unica.

Il richiamato lotto n. 66 era stato scelto dal sig. Ugas Mario, titolare della succitata C.E. n. 340, dal cassone DS/5 in diritti di superficie del Piano di Zona 167 "Cungiau de Domu" che si allega sotto il numero **"2"**.



Successivamente viene concessa dal medesimo Comune di Monastir la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 12 aprile 2011**, pratica n. 41/2011 prot. n. 2375 del 05/05/1986 per le opere consistenti in: **Ampliamento del piano seminterrato**, che si allega sotto il numero **“3”** con due tavole. L'ampliamento riguarda la realizzazione di una maggior superficie di mq 24,07 rispetto a quanto previsto nel progetto approvato.

In data 7 agosto 2012 con protocollo n. 0013221 viene comunicata la **Manutenzione Straordinaria (ART.10 L.R. 4/2009 ss.mm.ii)** da parte del sig. [REDACTED]. I lavori consistono in: *ripristino delle facciate con rifacimento di tratti di intonaco deteriorati, tinteggiatura delle facciate con colori a definizione cromatica coerente al contesto della zona; sostituzione di apparecchiature sanitarie nel bagno; tinteggiature interne; verniciatura degli elementi metallici della recinzione; ripristino e tinteggiatura delle parti in muratura della recinzione. Ripristino del manto impermeabilizzante della copertura piana e protezione delle murature di parapetto con tegole laterizie* che si allega sotto il numero **“4”**

In data 9 febbraio 2015 con protocollo n. 1769, pratica edilizia n. 9 del 2015 il sig. [REDACTED] [REDACTED] richiede la Concessione Edilizia per l'esecuzione di *opere di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente, che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, o che comportino mutamento della destinazione d'uso*. Dalla relazione tecnica allegata alla succitata richiesta si rileva



che la proposta progettuale che coinvolge il piano terra e seminterrato prevede:

al piano terra, la chiusura di una veranda finalizzata alla creazione di una cabina armadio;

al piano seminterrato il recupero di un vuoto tecnico trasformato in lavanderia,

pratica che si allega sotto il numero “5”.

In data 22 giugno 2016 con prot. n. 11078 l'Area Tecnica del Comune di Monastir - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata -richiamando la Pratica Edilizia n. 9/2015 (rif. Prot. n. 1769 del 09/02/2015) comunica l'avvio del procedimento amministrativo e del parere e richiede integrazioni per il rilascio.

Il parere espresso è FAVOREVOLE, ma dalla documentazione ricevuta in seguito all'accesso agli atti non risulta il rilascio della Concessione Edilizia e le relative tavole, pratica si allega sotto il numero “6”.

Difformità

Alla luce dei sopralluoghi effettuati con la planimetria depositata in catasto, utile per effettuare i rilievi successivamente confrontati con quanto inviato dall'UTC di Monastir, emergono difformità apportate in tutti i piani ed all'esterno del fabbricato interessando anche i prospetti come evidenziato nella tabella a pag. 21 in cui si richiamano anche le mappe numeri 1 e 2.



Piano terra abitazione	DIFFORMITA'
1	Differente disposizione e distribuzione degli spazi interni mutando lo stato di progetto ed eliminando l'angolo di cottura
2	Eliminazione dell'apertura di accesso al piano terra con muratura con conseguente variazione del prospetto
3	Eliminazione di una finestra nel vano con il balcone con posizionamento di mattoni, con conseguente variazione del prospetto
4	Chiusura di un balcone per la realizzazione di un ripostiglio con finestra con accesso dall'interno con conseguente variazione del prospetto
Quanto sopra esposto è riportato graficamente nella mappa n. 2 a pag.15	

Piano seminterrato sgombero	DIFFORMITA'
5	Mutata disposizione e distribuzione degli spazi interni alterando lo stato di progetto
6	costruzione di un bagno nel vano tecnico
7	Differente utilizzo degli spazi in abitazione rispetto al previsto locale di sgombero
8	Realizzazione di spalle esterne in muratura con conseguente variazione del prospetto
9	Realizzazione di una tettoia esterna in aderenza al prospetto su via Camposanto
Quanto sopra esposto è riportato graficamente nella mappa n. 1 a pag.13	

Si ritiene che alcune difformità potranno essere sanate dall'aggiudicatario entro 120 giorni dal rogito mediante una pratica CILA in sanatoria e tra queste rientrano i punti 1 – 5 – 7- 8 delle già indicate tabelle precisando che nel punto n.



1, considerando che si tratta del piano ad uso abitativo, si dovrà ricreare un angolo di cottura.

In riferimento ai punti 2 e 3 delle già menzionate tabelle, si ritiene necessario provvedere al ripristino come da progetto della porta d'ingresso al piano terra direttamente dall'esterno e tale intervento va esteso anche alla riapertura della finestra per ripristinare il rapporto aeroilluminante mediante due distinte bucaure in ossequio al progetto originario e completate rispettivamente con il posizionamento della relativa porta di accesso e della finestra.

Il punto n. 4 va riportato all'originario balcone con la demolizione delle tamponature e conseguente smaltimento dei materiali di risulta

Il punto n. 6, anche in considerazione dell'altezza, va riportato all'originario vano tecnico con la chiusura del locale con mattoni di laterizio.

La tettoia, punto 9, va demolita in quanto si ritiene non sanabile anche per la tipologia di materiali utilizzati.

È pacifico che il piano seminterrato dovrà essere utilizzato come previsto in locale di sgombero.

Il costo dei materiali necessari per il ripristino è quantificabile indicativamente in euro 2.500,00 per la porta d'ingresso rinforzata del piano terra ed euro 1.500,00 per la finestra oltre alle opere murarie di bucaura e ripristino fino all'ultimazione dei lavori a regola d'arte; la chiusura del vano tecnico del piano seminterrato, demolizione della tamponatura per il ripristino del balcone al piano 1 e della



tettoia sono quantificabili in sei giorni lavorativi di un operaio di livello 4 e di un operaio semplice di livello 1 che hanno rispettivamente il costo orario per la provincia di Cagliari di euro 33,79 e di euro 26,40 per il totale orario di euro 59,99 pertanto considerate otto ore giornaliere il costo complessivo è di euro 2.879,52 ($59,99 \times 8 = 479,92$ per 6 giorni = 2.879,52).

Identificativo catastale:

Dagli accertamenti effettuati si evince che il sopraccitato immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari, Comune censuario di Monastir, al Catasto dei Fabbricati con i seguenti estremi **Foglio 12 particella 2377, Categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita euro 322,79, indirizzo via Michelangelo n. 1 piano: S1-T, dati di superficie: Totale 96 mq, Totale escluse aree scoperte 96 mq.**

L'unità immobiliare è individuata con i dati catastali qui riportati ma la planimetria depositata in catasto non rappresenta lo stato dei luoghi e pertanto non è in conformità allo stato di fatto e si ritiene necessario l'aggiornamento della stessa mediante una pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. La visura e l'attuale planimetria sono allegati alla presente relazione sotto i numeri "7" e "8".

Dalle verifiche effettuate l'intestazione di ditta "[REDACTED]." è rispondente alle risultanze del Servizio di Pubblicità Immobiliare.



Stato di occupazione

Il locale è in utilizzo al sig. [REDACTED] come abitazione principale.

Consistenza

Ai fini della determinazione della superficie ragguagliata quoterò la superficie lorda che comprende le quote di muratura, come da successiva tabella dove viene indicata anche la superficie dell'intero lotto.

Superfici	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Superficie ingombro	92	-	
Piano rialzato coperto	79,40	1	79,42
Piano rialzato balcone	6,20	0,30	1,86
Piano seminterrato	79,40	0,50	39,70
Lastrico solare calp.	67	0,10	6,7
Tettoia	25	0,20	5
Area libera residua	248	-	
Fino a copertura	92	0,10	9,20
Restante superficie	156	0,01	1,56
lotto	340	-	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		ARROTONDATO - 0,44	143,44 143

CONFINI

Il bene è confinante nell'insieme con via Michelangelo, via Camposanto e proprietà Poddesu Efisio o suoi aventi causa.



PROVENIENZA DEL BENE E FORMALITÀ.

Provenienza del bene

Dall'esame del titolo di provenienza si evince che l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] per giusto e legittimo titolo di acquisto e precisamente atto portante compravendita del 30 agosto 2011, rogito notaio Dott. Maurizio Corona in Cagliari, repertorio n. 13188, raccolta n. 8641, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 1° settembre 2011, Registro generale n. 26891, Registro particolare n.19123, che allego alla presente relazione sotto il numero "9" e la nota di trascrizione con il numero "10".

Si osserva che nell'atto di compravendita l'immobile viene definito "da ultimare"

Formalità

Dall'ispezione telematica effettuata per nominativo presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, provincia di Cagliari, sono emerse due formalità e precisamente la trascrizione a favore relativa all'acquisto dello stimando bene e un'iscrizione contro derivante da ipoteca volontaria

VENTENNIO – FORMALITA' CONTRO

1 ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2011 (allegato n.11)

Registro Particolare 4821 Registro Generale 26893

Atto Notarile Pubblico

Pubblico ufficiale Dott. Maurizio Corona, notaio con sede in Cagliari,



Repertorio 13189/8642 del 30/08/2011

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario-
Capitale € 128.000,00 - Totale € 192.000,00

Immobili siti in Cagliari (CA)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F333– MONASTIR (CA)

Catasto FABBRICATI **Foglio 12 Particella 2377**

Natura A/2 Abitazioni di tipo civile Consistenza 5 vani

Indirizzo via Michelangelo n. civico 1 Piano S1/T

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI SASSARI S.P.A.**

Sede SASSARI (SS) Codice fiscale 01583450901

Domicilio ipotecario eletto SANLURI VIA CARLO FELICE N. 300

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED], nato il 18/12/1981 a
CAGLIARI (CA)

Sesso M Codice fiscale DSS SFN 81T18 B454B

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il più comune criterio di stima che si utilizza valutare immobili simili è quello sintetico comparativo che confronta beni simili nel medesimo contesto.

Orbene, anche se si tratta di una unità indipendente in quanto non associata ad un'altra unità immobiliare, ritengo corretto seguire lo stesso criterio di stima in quanto meglio si conforma, tenendo però conto di alcuni elementi che attualmente interessano il bene e tra il più importante richiamo il piano terra/rialzato che si raggiunge attraverso una scala posta nel piano seminterrato.



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione e gli aggiornamenti periodici, è un utile elemento generale di comparazione che conduce ad una più equa valutazione e determina i valori indicati nella tabella qui esposta:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
Comune: MONASTIR
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

(fonte OMI – Agenzia delle Entrate)

Pertanto, in questo caso, considerato che si tratta di una unità indipendente; che in seguito al ripristino allo stato di progetto potrà essere utilizzata con un solo vano letto e per quanto sopra esposto, ritengo equo e prudente applicare il valore di euro 850,00/mq comm.le.

Conteggio:

superficie commerciale mq 143 x 850,00 = euro **121.550,00** da cui vanno detratte le spese di ripristino, oneri professionali per progettazione e direzione dei lavori, e DOCFA per il conseguente aggiornamento catastale.



Dette spese sono quantificate come ripostato nella parte dedicata all'inquadramento urbanisti in euro 6.879,52 a cui si sommano lo smaltimenti dei materiali di risulta con trasporto presso discarica autorizzata quantificati prudenzialmente ed indicativamente in euro 1.500,00; gli onorari professionali del tecnico per progettazione, direzione lavori e fine lavori con conseguente agibilità e pratica catastale DOCFA quantificabili in euro 6.000,00 oltre diritti di euro 75,00 per complessivi 14.454,52

Conteggio:

Valore per mq/comm.le € 121.550,00 – 14.454,52 = valore del bene 107.095,48
arrotondato ad **euro 107.000,00 (*centosettemila/00*)**

5 CONCLUSIONI

Con quanto in mio possesso e con serena coscienza, avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio il conferente l'incarico per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione occupa n. 28 (*ventotto*) pagine numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante 11 (*undici*) allegati..

Cagliari, 7 maggio 2026

IL C.T.U

Giovanni Piga



TRIBUNALE DICAGLIARI
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
60/2025

ALLEGATI DAL N. 1 AL N. 11

