

## TRIBUNALE DI ORISTANO

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### PERIZIA TECNICA

**OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE Nr. 1/2020 R. Es.**

Procedura promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Arborea soc. coop.

**contro**

Type your text

Type your text

**e**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA BUSSU**

**DATA UDIENZA: 22/12/2021**

**C.T.U.:** Ing. Danilo Virdis

\*\*\*\*\*



**Paragrafi in oggetto:**

- A. INCARICO
- B. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
- C. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
- D. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI



## A-INCARICO

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Paola Bussu, il sottoscritto Virdis Danilo, ingegnere, libero professionista, residente in Villanova Truschedu alla via Brigata Sassari n° 21, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 5114 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Oristano, veniva nominato in data 14 aprile 2020 quale Consulente Tecnico d'Ufficio, disponendo che il consulente provvedesse in via telematica a trasmettere il giuramento di rito e ponendo i seguenti quesiti:

*1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

*2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*



4) proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dai suoi familiari; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di



*canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*11) indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione dei pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione dei pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

*13) nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.*

## **B-OPERAZIONI / ACCERTAMENTI**

Previo avviso mezzo raccomandata A.R., in data 11 marzo 2021, alle ore 9:30, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Marrubiu alla via Giacomo Leopardi n° 9, catastalmente individuato al **foglio n° 26, particella n° 2735, subalterno n° 3, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9,5, r.c. € 711,42.**

A ricevermi ho trovato il Sig. , che in realtà non mi ha consentito l'accesso, il quale



parlando attraverso una finestra asseriva che vi stava trascorrendo un periodo di quarantena fiduciaria assieme alla Sig.ra, in attesa di eseguire i tamponi anti Covid-19. L'immobile è costituito da un edificio a tre livelli, di cui uno interrato, ed esternamente si presenta in buone condizioni manutentive. L'immobile costituisce l'abitazione principale degli esecutati , pertanto la procedura esecutiva è stata sospesa a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento del 30.03.2021.

Terminato nella via Leopardi mi sono recato presso gli altri immobili oggetto di esecuzione, sempre in Marrubiu, alla via Perù n° 8 - 8/A - 8/B; non avendo trovato nessuno ho provveduto a lasciare un avviso con i miei riferimenti telefonici e di posta elettronica nella cassetta delle lettere, con preghiera di prendere contatto con il sottoscritto. Non ho avuto riscontro. Ho comunque potuto prendere visione esternamente del compendio immobiliare, il cui piano terra, distinto in catasto al **foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 3, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, r.c. € 266,49**, costituisce l'abitazione principale del Sig. , pertanto anche per questa unità immobiliare la procedura esecutiva è stata sospesa a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento del 30.03.2021.

Nei mesi successivi, dopo aver preso contatto con diversi fabbri, con la Stazione dei Carabinieri di Marrubiu e con gli uffici comunali per un accesso forzoso, sono riuscito ad avere un riferimento telefonico dell'esecutato. Previo accordo con il Sig. , il giorno 25 Settembre 2021 alle ore 10:00, mi sono recato presso gli immobili oggetto della presente relazione per iniziare i lavori di perizia. Ho provveduto ad effettuare i rilievi metrici dello stato dei luoghi, adoperando come strumento di misura il disto laser. Contestualmente si è proceduto ad effettuate anche i rilievi fotografici, la verifica delle consistenze, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, nonché rilevare tutti gli elementi necessari per determinare la qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e nella esecuzione delle finiture onde poter effettuare una valutazione il più congrua possibile del bene oggetto di



pignoramento.

Si è inoltre provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marrubiu, tutte le Concessioni Edilizie che sono state rilasciate per la costruzione del bene pignorato onde verificare la conformità edilizia dello stesso, ad effettuare le visure presso l'Agenzia del Territorio di Oristano per la verifica della regolarità catastale, e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano per la verifica dei titoli di proprietà, di provenienza ed eventuali formalità pregiudizievoli relative al bene pignorato.

Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto alla presenza del Sig. nato a Oristano (OR) il  
o.

### **C-BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per quanto sopra relazionato a seguito degli accertamenti condotti, gli immobili oggetto di pignoramento si riducono a parte del solo edificato sito in Marrubiu alla via Perù n° 8 - 8/A - 8/B. Il Piano Urbanistico Comunale classifica le aree dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento in zona "B" – Completamento Residenziale. Le norme di attuazione del P.U.C. di Marrubiu prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenze;
- Uffici;
- Alberghi;
- Negozi;
- Attività di ristoro;
- Attività artigianali non moleste o nocive.

Sugli immobili in interesse non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità, diritti



demaniali o usi civici, come altresì non sussiste nessun vincolo o onere di natura condominiale.

L'immobile nel suo complesso è costituito da un corpo di fabbrica a due livelli fuori terra, ed un'area cortilizia dalla quale si accede ad un locale accessorio ad uso deposito. Realizzato nella prima metà degli anni '70, su un'area di forma regolare, arretrato rispetto al filo stradale della pubblica via Perù sul confine nord-ovest, un lato in aderenza sul confine nord-est, ed i restanti prospettanti sull'area cortilizia di pertinenza. L'aspetto architettonico è tipico del periodo di costruzione e rispecchia quello della zona. Da un'analisi in loco e dalla presa in visione degli elaborati di progetto depositati nel Comune di Marrubiu, la struttura portante risulta costituita in muratura di blocchi di laterizio, posti in opera su fondazioni continue a scaglioni di pietra a sacco. I solai piani sono di tipo tradizionale in travetti e pignatte con caldana di completamento in getto di calcestruzzo, così come il solaio inclinato di copertura, hanno spessore finito di cm 20. Nel 2011 è stato oggetto di lavori che hanno interessato modifiche all'unità del piano terra, e la divisione del piano primo, che fino ad allora era allo stato grezzo, per dare origine ad altre due unità immobiliari distinte, come meglio di seguito riportato. Esternamente l'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione per quanto attiene agli intonaci ed alle tinteggiature. L'intero compendio, oltre all'unità immobiliare al piano terra di cui al *foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 3, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, r.c. € 266,49*, oggetto di sospensiva in quanto costituente l'abitazione principale del , è composto da altre 3 unità immobiliari, oggetto di procedura esecutiva, come appresso specificato:

**Immobile A)** Unità immobiliare al piano terra, sita in Marrubiu, accessibile dall'area cortilizia alla via Perù n° 8, distinta in catasto al *foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 5, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq 32, r.c. € 100,81*, di proprietà del Sig.

**Immobile B)** Unità immobiliare al piano primo, sita in Marrubiu alla via Perù n° 8/A, distinta in catasto al *foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 6, Categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, r.c. €*



113,10i proprietà del Sig. ;

**Immobile C)** Unità immobiliare al piano primo, sita in Marrubiu alla via Perù n° 8/A, distinta in catasto al foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 7, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), di proprietà del Sig. .

Un'ultima particella completa la descrizione catastale: foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 8, bene comune non censibile ai sub. 6 e 7, costituisce la scala esterna e disimpegno di accesso alle unità immobiliari ai punti **B)** e **C)** di cui sopra.

**Immobile A) (foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 5, Categoria C/2)**

Unità immobiliare ad uso locale di sgombero / magazzino posto al piano terra accessibile da un'area cortilizia con accesso carrabile direttamente dalla via Perù n° 8, questa non oggetto di pignoramento. L'immobile ha una superficie lorda di circa 28 mq si presenta allo stato grezzo privo di impianti, di intonaci interni ed esterni e degli infissi. Confrontando lo stato reale con quanto riportato negli elaborati grafici di cui ai titoli concessori/autorizzativi, è emerso che l'immobile presenta alcune difformità sanabili consistenti in una differenza di altezza, nella realtà è più basso rispetto alle misure riportate negli elaborati depositati in comune. La planimetria catastale non risulta esistere. Le spese per la regolarizzazione possono essere stimate in € 1.800,00 comprensive degli oneri spettanti ad un professionista per il disbrigo delle pratiche burocratiche e delle sanzioni previste dal regolamento comunale. Verificato il bene oggetto di pignoramento, gli atti e tutta la documentazione in possesso risulta che il bene è pignorato per intero; inoltre esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la consistenza, la disposizione e le dimensioni degli ambienti interni, considerata ancora la destinazione urbanistica, si ritiene non sussistano le condizioni per effettuare una comoda divisibilità del bene.

**Immobile B) (foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 6, Categoria A/2)**

Unità immobiliare ad uso abitativo posto al piano primo con accesso direttamente dalla via Perù n° 8/A,



per mezzo di una scala esterna non ad uso esclusivo (sub. n° 8 – BCNC ai sub. n° 6 e 7). L'immobile, con una superficie lorda complessiva di circa 63 mq è composto da un ingresso-soggiorno (mq 22 circa) con angolo cottura a vista (mq 5 circa), un piccolo corridoio (mq 3 circa) che disimpegna un bagno (mq 6 circa) ed una camera da letto (mq 16 circa). A servizio del soggiorno vi è una piccola veranda prospettante la via Perù, di circa 5 mq. A differenza delle pessime condizioni esterne, internamente l'immobile si presenta in buone condizioni generali. Gli impianti sono realizzati sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento ma risulta installata una pompa di calore nella sola camera da letto. Le pareti interne risultano intonacate al civile e tinteggiate con colori di tonalità chiara. Le pavimentazioni interne sono realizzate in gres, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestiti in piastrelle, rispettivamente fino ad un'altezza di circa m 1,80 e m 1,60. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di colore finto legno, dotati di vetrocamera, con sistema di oscuramento del tipo a scuri solo nella camera da letto, porta blindo nell'ingresso. Gli infissi interni sono invece in legno. Le finiture generali esterne del fabbricato sono in cattivo stato e necessiterebbe un intervento di manutenzione degli intonaci e della tinteggiature. Confrontando lo stato reale con quanto riportato negli elaborati grafici di cui ai titoli concessori/autorizzativi, è emerso che l'immobile presenta alcune difformità sanabili consistenti in alcune differenze nelle misure degli infissi esterni, nella posizione della porta del bagno e nella dimensione del balcone, che nella realtà è più piccolo, come se i lavori previsti nell'ultimo intervento edilizio non siano stati portati a compimento. Anche la planimetria catastale andrebbe aggiornata perché il balcone riporta le misure del progetto in vece di quelle reali. Le spese per la regolarizzazione possono essere stimate in € 2.500,00 comprensive degli oneri spettanti ad un professionista per il disbrigo delle pratiche burocratiche e delle sanzioni previste dal regolamento comunale. Verificato il bene oggetto di pignoramento, gli atti e tutta la documentazione in possesso risulta che il bene è pignorato per intero; inoltre esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la consistenza, la disposizione e le dimensioni degli ambienti interni, considerata ancora la destinazione urbanistica, si ritiene non sussistano le condizioni per effettuare una comoda divisibilità del bene.



**Con riserva (scioglimento a seguito dell'integrazione della copia del contratto di locazione):**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra in virtù di contratto d'affitto registrato in data antecedente alla data di notifica e di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, pertanto opponibile alla procedura esecutiva con scadenza al 30 aprile 2023, rinnovato tacitamente per altri quattro anni salvo disdetta motivata del locatore da recapitarsi mezzo raccomandata a/r almeno 6 mesi prima della scadenza. Il prezzo pattuito a titolo di canone è pari a € 350,00 mensili, pertanto non inferiore di un terzo del giusto prezzo.

**Immobile C) (foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 7, Categoria F/3)**

Unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo con accesso direttamente dalla via Perù n° 8/A, per mezzo di una scala esterna non ad uso esclusivo (sub. n° 8 – BCNC ai sub. n° 6 e 7). L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 65 mq, più una balconata di circa 13 mq aggettante sul prospetto posteriore. L'unità immobiliare è allo stato grezzo, tramezzato, privo di infissi interni ed esterni, impianti, pavimenti ed intonaci. Confrontando lo stato reale con quanto riportato negli elaborati grafici di cui ai titoli concessori/autorizzativi, è emerso che l'immobile presenta alcune differenze in quanto alcuni lavori previsti nell'ultimo intervento edilizio non sono stati portati a compimento. Essendo l'immobile in corso di costruzione può essere considerato conforme; queste differenze potranno essere appianate senza sanzioni con la presentazione di un progetto di completamento, che contempli altre ulteriori modifiche rispetto a quello ultimo depositato in atti. La planimetria catastale non va predisposta per gli immobili in corso di costruzione. Verificato il bene oggetto di pignoramento, gli atti e tutta la documentazione in possesso risulta che il bene è pignorato per intero; inoltre esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la consistenza, la disposizione e le dimensioni degli ambienti interni, considerata ancora la destinazione urbanistica, si ritiene non sussistano le condizioni per effettuare una comoda divisibilità del bene.

**D-VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**



In seguito al sopralluogo effettuato sugli immobile, ho potuto constatare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso nonché valutare la qualità delle sue finiture, da considerazioni tratte dalla visione esterna, dal consulto degli atti e delle visure presso gli uffici tecnici, sono convinto di poter definire con sufficiente precisione il valore da attribuire al bene oggetto dell'esecuzione. In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale ed adeguatamente commisurato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso (nell'applicazione del metodo estimativo) è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di ottenere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita (posto pari a 1.250,00 €/mq per gli immobili residenziali), tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione.

La formula adottata sarà la seguente:

$$V = Sr \times Vum \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

Dove:

**V** = valore dell'immobile

**Sr** = superficie ragguagliata in mq.

**Vum** = valore unitario medio di mercato a nuovo

**K1** = coefficiente di vetustà ed usura



**K2** = coefficiente di posizione e panoramicità

**K3** = coefficiente di svalutazione per mancanza certificato di agibilità

**K4** = coefficiente di svalutazione per unità in corso di costruzione

Ciò premesso, la superficie ragguagliata viene calcolata tenendo conto del 100% della superficie lorda abitabile, del 50% della superficie delle verande, dei balconi e della quota parte del pianerottolo e della scala, del 50% del locale accessorio. Da queste considerazioni si è ottenuta una superficie ragguagliata pari a:

mq. 14,20 per l'immobile A);

mq. 69,08 per l'immobile B);

mq. 74,38 per l'immobile C).

Sviluppando i calcoli si ottiene:

**Per l'immobile A)**

$$V = \text{mq } 14,20 \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \times 0,88 \times 0,95 \times 1,00 \dots\dots\dots = \text{€ } 13.800,27;$$

**Per l'immobile B)**

$$V = \text{mq } 69,10 \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \times 0,92 \times 0,95 \times 1,00 \dots\dots\dots = \text{€ } 70.207,33;$$

**Per l'immobile C)**

$$V = \text{mq } 74,40 \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,50 \dots\dots\dots = \text{€ } 39.757,50.$$

**CONCLUSIONI**

A tali valori vanno sottratti i costi precedentemente determinati per l'immobile **A)** e per l'immobile **B)**, rispettivamente pari ad € 1.800,00 e ad € 2.500,00 per la sanatoria delle difformità e per gli atti di



regolarizzazione catastale. Sottraendo ed arrotondando otteniamo:

**Per l'immobile A)**

Valore dell'immobile A) = € 12.000,00;

(diconsi euro dodicimila/00)

**Per l'immobile B)**

Valore dell'immobile B) = € 68.000,00;

(diconsi euro sessantottomila/00)

**Per l'immobile C)**

Valore dell'immobile C) = € 40.000,00;

(diconsi euro quarantamila/00)

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra si ritiene di avere assolto in modo compiuto al mandato ricevuto.  
Con osservanza.

Villanova Truschedu, lì 20 dicembre 2021

il C. T.U.  
(Ing. Danilo Virdis)

