

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA TECNICA**

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

**IMMOBILIARE Nr. 40/2020**

Procedura promossa da: \*\*\*\*\*.

**Rappresentata da: Avv. \*\*\*\*\*\_ c.so \*\*\*\*\*47 - \*\*\*\*\***

**C/O**

**Avv. \*\*\*\*\* - via \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\***

**contro**

**Sig. \*\*\*\*\***

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

**DATA UDIENZA: 06/05/2022**

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

\*\*\*\*\*



**Paragrafi in oggetto:**

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



## 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, provvedeva al giuramento in via telematica per il conferimento dell'incarico. Il Giudice, fissava per l'udienza la data del 05/02/2021, stabiliva come termine ultimo per il deposito della relazione, la data del 06/01/2021 (oggetto di diverse proroghe), e poneva 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 dichiarazione 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 del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del 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 accordo con il Sig. \*\*\*\*\*\*, il giorno 15 Marzo 2021 alle ore 09:45, mi sono recato presso gli immobili oggetto della presente relazione per iniziare i lavori di perizia. Il sopralluogo è stato condotto prima sull'immobile sito in Oristano alla via Campania n° 149/A (**foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 4**). Ho provveduto ad effettuare i rilievi metrici dello stato dei luoghi, adoperando



come strumento di misura il disto laser. Contestualmente si è proceduto ad effettuare 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 dei beni oggetto di pignoramento. Nella stessa giornata, accompagnato dall'esecutato, mi sono recato presso il

In giornate successive, in accordo con l'esecutato e con i conduttori, è stato fatto il sopralluogo presso gli altri immobili: il 22 marzo 2021 presso l'immobile sito in Oristano alla via Campania n° 149/B (**foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 5**), ed in data 08 Giugno 2021 presso l'immobile sito in Oristano

Si è inoltre provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano, tutte le Concessioni Edilizie che sono state rilasciate per la costruzione degli immobili in interesse onde verificare la conformità edilizia degli stessi, 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.

Per quanto attiene invece alle aree edificabili site in Oristano distinte in catasto

il pignoramento non risulta trascritto e non risulta depositata la documentazione prevista dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., non essendo detto bene indicato nella relazione notarile sostitutiva



in atti, pertanto inefficace come già disposto nel verbale di udienza del 16 luglio 2021.

L'immobile sito in Oristano alla via Campania n° 149/A (*foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 4*) risulta locato alla \*\*\*\*\*] in virtù di contratto di affitto stipulato in data 24 luglio 2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 20 agosto 2020.

L'immobile sito in Oristano alla via Campania n° 149/B (*foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 5*) risulta locato \*\*\*\*\* in virtù di contratto di affitto stipulato in data 30 novembre 2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 02 dicembre 2010.

Il sopraluogo sugli immobili è avvenuto alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, e residente in \*\*\*\*\* Al sopraluogo sull'immobile sito in Oristano alla via  
Campania n° 149/A (*foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 4*) era presente anche il Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

*n° 7, particella*

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

Per quanto sopra relazionato a seguito degli accertamenti condotti, gli immobili oggetto di pignoramento si riducono al solo edificato sito in Oristano alla via Campania n° 147/A - 149 - 149/A - 149/B. Il Piano Urbanistico Comunale classifica le aree dove ricade l'immobile oggetto di pignoramento in zona "B" - sottozona "B2" – Vecchia Periferia. L'art. 22 delle norme di attuazione del P.U.C. di Oristano prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni;

Dott. Ing. Danilo Viridis, via Funtaneddas n° 29/B, Sinnai (CA) – via Brigata Sassari n° 21, Villanova Truschedu (OR)  
cell.: 348 8455783; e-mail: [davirdis@tiscali.it](mailto:davirdis@tiscali.it); pec: [daniilo.virdis@ingpec.eu](mailto:daniilo.virdis@ingpec.eu)



- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo.

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 e da un'area cortilizia. Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Dagli atti depositati in Comune, risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e/o atti autorizzativi:

- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 63/84 del 09.04.1984, pratica edilizia n° 170/83, prot. n° 2904UT.8993 Gen.: “costruzione laboratorio artigiano e civile abitazione”;
- Autorizzazione per il Cambio di Destinazione d'Uso con opere n° 1223 REG. del 09.07.2004, richiesta prot. n° 2117: “cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del locale al piano terra”;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n° 237/09 del 31.08.2009, pratica edilizia n° 218/09, prot. n° 0UT- 23318 Gen.: “manutenzione straordinaria e suddivisione in due unità indipendenti del piano terra e cambio di destinazione d'uso parziale”.

Agli atti del Comune di Oristano, per gli immobili in interesse, risulta siano stati rilasciati i seguenti certificati di abitabilità:





- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 22.04.1985, prat. n° 2486: “laboratorio artigiano-ufficio e servizi”;
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 04.03.1986, prat. n° 2540: “abitazione sita al piano primo”;
- Pratica Suap per dichiarazione di agibilità del 16.11.2009, prot. n° 31410 del 18.11.2009: “dichiarazione agibilità per un impianto produttivo di beni e servizi – Centro estetico via Campania n° 149/B”.

Stando agli atti protocollati al Comune di Oristano, secondo concessioni ed autorizzazioni, l’immobile ha una destinazione d’uso rispondente a quella reale. Risultano però delle difformità sanabili per diversa distribuzione interna, nella balconata posteriore, differente disposizione delle superfici finestrate e diversa conformazione di alcune pensiline, sanabili per mezzo di presentazione di pratica Suape in accertamento di conformità e di variazione catastale Docfa. Si pone in evidenza che al piano terra, una delle due unità immobiliari sconfinava su quella adiacente, questo non consente di vendere singolarmente le due unità immobiliari senza preventivamente provvedere a “regolarizzare” mediante variazione catastale Docfa per allineare le planimetrie catastali alla situazione reale. Risulta che per l’unità immobiliare al civico 149/A (*foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 4*) non è mai stata rilasciata certificazione e/o dichiarazione di agibilità in data postuma alla divisione del piano terra dalla quale ha preso origine. Le altre due unità immobiliari risultano in possesso di certificazione e/o dichiarazione di agibilità, però si rappresenta che sono state rilasciate per le conformazioni planimetriche in atti e non per quelle dello stato reale, pertanto andrebbero conseguite nuovamente dopo la sanatoria delle opere in difformità.

Esaminati i dati catastali attuali ed i registri della Conservatoria di Oristano, raffrontati con la descrizione degli immobili riportata sull’Atto di Pignoramento Immobiliare, per gli immobili in interesse si è riscontrata la perfetta ed univoca identificazione dei beni da eseguire, risultando censite al Catasto Fabbricati, come sotto riportato, con le corrispondenti trascrizioni pregiudizievoli:

**Immobile 1)** Unità immobiliare al piano terra, sita in Oristano alla via Campania n° 149/A, distinta in



catasto al foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 4, Categoria C/3, classe 2, consistenza mq 71, r.c.

€ 355,68, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*;

- Ipoteca legale, iscritta in data 26 Aprile 2007, al n° 2887 di Registro Generale e al n° 617 di Registro Particolare, per la somma di euro 128.048,90, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il Sig. \*\*\*\*\* giusta Atto di iscrizione a ruolo;
- Ipoteca legale, iscritta in data 24 Ottobre 2008, al n° 7906 di Registro Generale e al n° 1451 di Registro Particolare, per la somma di euro 221.135,72, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il Sig. \*\*\*\*\* giusta Atto di iscrizione a ruolo;
- Ipoteca legale, iscritta in data 01 Dicembre 2009, al n° 8440 di Registro Generale e al n° 1822 di Registro Particolare, per la somma di euro 83.280,96, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
\*\*\* CONTRO il Sig. \*\*\*\*\* giusta Atto di iscrizione a ruolo. Si rimanda al Giudicante in quanto erroneamente risulta iscritta all'unità immobiliare di cui al foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 3 del comune di Baratili San Pietro;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 Marzo 2012, al n° 1016 di Registro Generale e al n° 77 di Registro Particolare, per la somma di euro 104.000,00, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il \*\*\*\*\* giusta Decreto ingiuntivo;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 Marzo 2012, al n° 1017 di Registro Generale e al n° 78 di Registro Particolare, per la somma di euro 75.000,00, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il Sig. \*\*\*\*\* giusta Decreto ingiuntivo.

**Immobile 2)** Unità immobiliare al piano terra sita in Oristano alla via Campania n° 149/B, distinta in catasto foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 5, Categoria C/3, classe 2, consistenza mq 40, r.c. € 200,39, di proprietà del \*\*\*\*\*;

- Ipoteca legale, iscritta in data 26 Aprile 2007, al n° 2887 di Registro Generale e al n° 617 di Registro Particolare, per la somma di euro 128.048,90, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il Sig. \*\*\*\*\* giusta Atto di iscrizione a ruolo;
- Ipoteca legale, iscritta in data 24 Ottobre 2008, al n° 7906 di Registro Generale e al n° 1451 di Registro Particolare, per la somma di euro 221.135,72, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il \*\*\*\*\* giusta Atto di iscrizione a ruolo;
- Ipoteca legale, iscritta in data 01 Dicembre 2009, al n° 8440 di Registro Generale e al n° 1822 di Registro Particolare, per la somma di euro 83.280,96, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
\*\*\*, CONTRO il \*.\* \*\*\*\*\*o, giusta Atto di iscrizione a ruolo. Si rimanda al Giudicante in quanto erroneamente risulta iscritta all'unità immobiliare di cui al foglio n° 7, particella n° 853, subalterno n° 3 del comune di Baratili San Pietro
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 Marzo 2012, al n° 1016 di Registro Generale e al n° 77 di Registro Particolare, per la somma di euro 104.000,00, a FAVORE di \*\*\*\*\*  
CONTRO il \*\*\*\*\* giusta Decreto ingiuntivo;



- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 01 Marzo 2012, al n° 1017 di Registro Generale e al n° 78 di Registro Particolare, per la somma di euro 75.000,00, a FAVORE \*\*\*\*\*, CONTRO il \*\*\*\*\*, giusta Decreto ingiuntivo.

**Immobile 1) (foglio n° 7, particella n° 853, sub. n° 4, Categoria C/3 di classe 2)**

Unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra con accesso diretto dalla via Campania n° 149/A, con antistante una piccola area cortilizia di pertinenza pavimentata in battuto di cemento e raccordata al marciapiede. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pavimenti in piastrelle e porte interne in legno tamburato, e le rifiniture in genere tipiche del periodo di realizzazione. Gli infissi esterni sono in alluminio non dotati di vetrocamera. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni a vista. È inoltre dotato di tre climatizzatori a pompa di calore. L'immobile, con una superficie lorda complessiva di circa 79 mq più l'area esterna antistante di circa 12 mq, è composto da un ambiente adibito a laboratorio (mq 44 circa) dove è posto l'accesso, da un altro ambiente posto sul retro adibito ad ufficio (mq 21 circa), dal quale si accede ad un piccolo locale archivio (mq 3 circa). A quest'ultimo ambiente non è stato possibile accedervi in quanto trattasi di un archivio secretato NOS. L'unità immobiliare così come descritta non è dotata di servizi igienici, bensì, per mezzo di una porta interna è resa comunicante con l'unità



immobiliare adiacente di cui al punto successivo (immobile 2), per dividerne il bagno, come affermato dall'esecutato.

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.

L'unità immobiliare presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili per mezzo di presentazione di pratica Suape in accertamento di conformità e di variazione catastale Docfa. Conseguentemente dovrà essere ottenuta l'agibilità, in quanto non è mai stata rilasciata certificazione e/o dichiarazione di agibilità in data postuma alla divisione del piano terra dalla quale ha preso origine.

L'immobile è occupato dalla ditta \*\*\*\*\*. in virtù di contratto d'affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 20 agosto 2020 al n° 1664 serie 3T, in data antecedente alla data di notifica e di trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuti rispettivamente in data 25 agosto 2020 ed in data 17 settembre 2020. Il predetto contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva e scade in data 09 luglio 2032, rinnovato automaticamente fino alla data del 09 luglio 2044, salvo disdetta della parte conduttrice. Il locatore può disdire il contratto con un preavviso di 6 mesi ed il pagamento di una penale pari a 36 mensilità. Il prezzo pattuito a titolo di canone è pari a € 800,00 mensili, pertanto non è inferiore di un terzo del giusto prezzo.

L'immobile non è alienabile singolarmente a meno dell'aggiornamento della planimetria catastale a quella dello stato reale con una spesa quantificabile in € 800,00 comprensivo di cassa, iva e bolli catastali. In caso contrario l'immobile è alienabile solo unitamente all'unità immobiliare adiacente (immobile 2).



**Immobile 2) (foglio n° 7, particella n° 853, sub. n° 5, Categoria C/3 di classe 2)**

Unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra con accesso diretto dalla via Campania n° 149/B, con antistante una piccola area cortilizia di pertinenza pavimentata in battuto di cemento e raccordata al marciapiede. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni della porzione costituita dall'ingresso, dal corridoio che disimpegna ai laboratori e dai laboratori stessi, risulta in buone condizioni e dal design attuale, come anche le tinteggiature. Le aperture interne degli ambienti laboratori non sono dotate di porte, la privacy è garantita dalla presenza di tendaggi. La restante porzione invece è dotata di pavimenti in piastrelle e porte interne in legno tamburato, e le rifiniture in genere tipiche del periodo di realizzazione. Gli infissi esterni sono in alluminio non dotati di vetrocamera. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni a vista. L'unità immobiliare è dotata di due climatizzatori a pompa di calore. L'immobile, con una superficie lorda complessiva di circa 56 mq più l'area esterna antistante di circa 11 mq, è composto da un ingresso (mq 5,50 circa) adibito a sala d'attesa, un corridoio (mq 7,50 circa) che disimpegna a tre ambienti adibiti a laboratorio, laboratorio 1 (mq 7 circa), laboratorio 2 (mq 7 circa) e laboratorio 3 (mq 10 circa). Il laboratorio 3 è messo in comunicazione con un altro corridoio che conduce al servizio igienico (mq 3,50 circa) con antibagno (mq 2,50 circa). Il corridoio mette anche in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, come sopra riportato in relazione all'immobile adiacente (immobile 1).

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.

L'unità immobiliare presenta delle difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili per mezzo di presentazione di pratica Suape in accertamento di conformità e di variazione catastale Docfa.



Conseguentemente dovrà essere ottenuta l'agibilità, attualmente riferita alla conformazione della planimetria in atti al comune allegata all'ultima situazione assentita.

L'immobile è occupato dalla Sig. \*\*\*\*\* in virtù di contratto d'affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 02 dicembre 2010 al n° 2179 serie 3T, in data antecedente alla data di notifica e di trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuti rispettivamente in data 25 agosto 2020 ed in data 17 settembre 2020. Il predetto contratto risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva e scade in data 31 dicembre 2022, con obbligo di rinnovo per altri 12 anni fino alla data del 31 dicembre

2034. Inoltre l'articolo 12 del contratto di locazione prevede che:

*“Le parti convengono, la conduttrice si impegna a realizzare i seguenti lavori:*

- *Rifacimento completo dell'impianto elettrico;*
- *Rifacimento completo dell'impianto idrico;*
- *Rifacimento della pavimentazione in legno;*
- *Tutte le opere di tramezzatura e divisione ambienti;*
- *Installazione vetrata in alluminio con porta elettrica;*
- *Installazione e fornitura n° 2 pompe di calore.*

*Tutte le opere sopracitate, rimarranno di proprietà del locatore, anche quando il conduttore lascerà l'immobile, in cambio il locatore non richiederà la cauzione iniziale e il costo del canone sarà proporzionato all'ammortamento dei costi sostenuti dal conduttore per il periodo contrattuale”.*

Pertanto si ritiene che il prezzo pattuito a titolo di canone pari a € 250,00 mensili non sia inferiore di un terzo del giusto prezzo.

L'immobile non è alienabile singolarmente a meno dell'aggiornamento della planimetria catastale a quella dello stato reale con una spesa quantificabile in € 800,00 comprensivo di cassa, iva e bolli catastali. In caso contrario l'immobile è alienabile solo unitamente all'unità immobiliare adiacente (immobile 1).





## **D-VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come sopra accennato, per le unità immobiliari denominate **immobile 1** (foglio n° 7, particella n° 853, sub. n° 4, Categoria C/3 di classe 2) e **immobile 2** (foglio n° 7, particella n° 853, sub. n° 5, Categoria C/3 di classe 2), affinché possano essere alienate singolarmente, occorre preventivamente provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, in caso contrario potranno essere alienate solo congiuntamente. Questo a causa dello sconfinamento di una unità immobiliare su quella adiacente. Pertanto si hanno due possibilità come appresso specificato:

**Possibilità A)** – alienazione separata dell'immobile 1 e dell'immobile 2

Occorre provvedere preventivamente all'aggiornamento delle planimetrie catastali per mezzo della





presentazione di due Docfa al costo di € 1.600,00 comprensivo di cassa, iva e bolli catastali (circa € 600,00 + cassa + iva + bolli catastali per unità immobiliare), cosicché alienare le unità immobiliari singolarmente. Il prezzo di stima di ogni unità immobiliare verrà poi calcolato sottraendo le somme occorrenti per la presentazione delle pratiche Suape in accertamento di conformità quantificabili in € 3.000,00 cadauna, comprensivo di cassa, iva e sanzione e delle somme per l'ottenimento dell'agibilità quantificabili in € 1.250,00 cadauna, comprensivo di cassa e iva di legge.

**Possibilità B)** – alienazione congiunta dell'immobile 1 e dell'immobile 2

Non procedendo all'aggiornamento delle planimetrie catastali, le unità immobiliari potranno essere alienate solo congiuntamente. Il prezzo di stima delle unità immobiliari verrà poi calcolato sottraendo le somme occorrenti per la presentazione della pratica Suape in accertamento di conformità quantificabili in € 3.500,00 (se presentata unitariamente) comprensivo di cassa, iva e sanzione, le somme occorrenti per l'aggiornamento delle planimetrie catastali quantificabili in € 1.600,00 comprensivo di cassa, iva e bolli catastali, e le somme per l'ottenimento dell'agibilità quantificabili in € 2.500,00 comprensivo di cassa e iva.

Si resta a disposizione qualora l'Ill.mo Giudice ritenga opportuno procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali onde procedere alla vendita disgiunta dell'immobile 1 e dell'immobile 2.

Premesso ciò, in seguito al sopralluogo effettuato sugli immobili, ho potuto constatare lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi nonché valutare la qualità delle 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 ai beni oggetto di 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 1.800,00 €/mq per i locali adibiti a laboratori per arti e mestieri; e 1600,00 €/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:

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

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\*

\*Per le unità immobiliari indicate come **immobile 1**) ed **immobile 2**) è stato posto **K3** = 1 in quanto i costi per l'ottenimento della dichiarazione e/o certificato di agibilità sono stati calcolati e detratti dal valore dell'immobile.

Ciò premesso, la superficie ragguagliata viene calcolata tenendo conto del 100% della superficie utile abitabile, del 50% della superficie delle verande e del pianerottolo, del 50% del locale sottotetto e del 12,50% della area cortilizia. Da queste considerazioni si è ottenuta una superficie ragguagliata pari a:



mq. 69,21 per l'immobile 1);

mq. 47,73 per l'immobile 2);

mq. 187,60 per l'immobile 3).

Sviluppando i calcoli si ottiene:

**Per l'immobile 1)**

$$V = \text{mq } 69,21 \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 1 \dots\dots\dots = \text{€ } 100.904,54;$$

**Per l'immobile 2)**

$$V = \text{mq } 47,73 \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,92 \times 0,90 \times 1 \dots\dots\dots = \text{€ } 71.134,93;$$

Come sopra meglio specificato, per l'immobile 1 e per l'immobile 2 vi sono due possibilità:

**Possibilità A) – alienazione separata dell'immobile 1 e dell'immobile 2**

Al valore ottenuto sopra occorre sottrarre le spese per la regolarizzazione degli abusi e per l'ottenimento dell'agibilità quantificabili in € 4.250,00 per immobile, ottenendo pertanto:

$$\text{immobile 1) } \text{€ } 100.904,54 - \text{€ } 4.250 = \text{€ } 96.654,54 \quad \text{approssimabili a}$$
$$\text{€ } 96.500,00 \text{ (diconsi euro novantaseimilacinquecento/00)}$$

$$\text{immobile 2) } \text{€ } 71.134,93 - \text{€ } 4.250 = \text{€ } 66.884,93 \quad \text{approssimabili a}$$
$$\text{€ } 67.000,00 \text{ (diconsi euro sessantasettemila/00)}$$

**Possibilità B) – alienazione congiunta dell'immobile 1 e dell'immobile 2**

Ai valori sopra ottenuti occorre sottrarre le spese per la regolarizzazione degli abusi, per



l'aggiornamento delle planimetrie catastali e per l'ottenimento dell'agibilità quantificabili in € 7.600,00, ottenendo pertanto:

**immobile 1) e 2)** € 100.904,54 + € 71.134,93 – € 7.600,00 = € 164.439,47 approssimabili a  
**€ 164.500,00 (diconsi euro centosessantaquattromilacinquecento/00)**

## E-CONCLUSIONI

Per quanto tutto sopra relazionato, riassumendo abbiamo:

**immobile 1) e 2) - piena proprietà** € 164.500,00 (euro centosessantaquattromilacinquecento/00)  
**immobile 1) - piena proprietà** € 96.500,00 (euro novantaseimilacinquecento/00)  
**immobile 2) - piena proprietà** € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

Per procedere alla vendita dell'immobile 1) e dell'immobile 2) in lotti disgiunti, essendovi degli sconfinamenti, occorrerà preventivamente provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, occorrendo per lo scopo la somma di € 1.600,00.

\*\*\*\*\*



Restando a disposizione per ogni chiarimento, con quanto sopra si ritiene di avere assolto in modo compiuto al mandato ricevuto.

Con osservanza.

Villanova Truschedu, li 04 maggio 2022

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

