

**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.

**Rappresentata da:**

**contro**

Type your text



**e**

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



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

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

\*\*\*\*\*



Dott. Ing. Danilo Virdis, 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: [danilo.virdis@ingpec.eu](mailto:danilo.virdis@ingpec.eu)

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



**Paragrafi in oggetto:**



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



Dott. Ing. Danilo Virdis, 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)

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



## 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 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**

A seguito del provvedimento del Giudice all'udienza del 22.12.2021 con il quale si chiedeva di completare le operazioni di stima all'intero compendio pignorato, comprendendo altresì anche l'unità immobiliare oggetto di abitazione principale dell'esecutato, in relazione alla quale la procedura era stata sospesa ex art. 54 ter d.l. 18/2020 e s.m.i., e previo accordi telefonici con il Sig. , in data 09

giugno 2022, alle ore 9:00, mi sono recato presso l'immobile oggetto della presente perizia, sito in

Marrubiu alla via Leopardi n° 9, catastalmente individuato al **foglio n° 26, particella n° 2735**, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9,5, r.c. € 711,42.



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 del bene oggetto di pignoramento.



Si era già 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 sull'immobile è avvenuto alla presenza del Sig.  
, non coniugato.

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

L'immobile oggetto della presente perizia riguarda l'unità immobiliare sita in Marrubiu alla via Leopardi n° 9 (**foglio n° 26, particella n° 2735**), ed è costituito da una villetta unifamiliare ad uso residenziale. 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:



Dott. Ing. Danilo Virdis, 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)

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



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



Sull'immobile oggetto di 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 oggetto di pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli, di cui uno seminterrato, messi in comunicazione da una scala interna, e da un'area cortilizia dalla quale si accede ad un locale adibito a garage. Realizzato tra la seconda metà degli anni '80 e gli anni '90, su un'area di forma regolare, arretrato rispetto al filo stradale della pubblica via Leopardi sul confine sud-est, e con 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marrubiu, la struttura portante risulta di tipo misto, in muratura portante in blocchi e pilastri, travi e cordoli in cemento armato. 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 2008 è stato oggetto di lavori che hanno interessato la ristrutturazione del bagno al piano terra, la sistemazione della pavimentazione esterna e la sostituzione di due cancelli nella recinzione esterna. Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e necessiterebbe di una pulizia degli intonaci e nell'esecuzione delle tinteggiature.

Per completezza si riporta a seguire la descrizione catastale delle unità immobiliari già oggetto di stima, con i valori già calcolati nelle perizie precedentemente depositate:



**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. – Valore stimato € 12.000,00;

**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. € 113,10. – Valore stimato € 68.000,00;

**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). – Valore stimato € 40.000,00.

**Immobile D)** Unità immobiliare al piano terra, sita in Marrubiu alla via Perù n° 8/B, distinta in catasto al foglio n° 26, particella n° 716, subalterno n° 3, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, r.c. € 266,49. – Valore stimato € 137.000,00.

A seguito del provvedimento del Giudice all'udienza del 22.12.2021 con il quale si chiedeva di completare le operazioni di stima all'intero compendio pignorato, comprendendo altresì anche l'unità immobiliare oggetto di abitazione principale dell'esecutato, in relazione alla quale la procedura era stata sospesa ex art. 54 ter d.l. 18/2020 e s.m.i. si provvederà nel prosieguo alla stima del seguente:

**Immobile E)** Unità immobiliare su tre livelli (uno seminterrato), sita in Marrubiu alla via Leopardi n° 9, distinta in catasto al foglio n° 26, particella n° 2735, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9,5, r.c. € 711,42, di proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Immobile E) (foglio n° 26, particella n° 2735, Categoria A/2)**

Unità immobiliare ad uso abitativo sviluppato su un livello seminterrato e due fuori terra, accessibile dalla via Leopardi n° 9 attraversando una piccola area cortilizia antistante e da un accesso carrabile sulla via Leopardi al civico 7 che dà accesso all'area cortilizia e un balcone (mq 7 circa) che dà l'accesso all'abitazione. L'immobile, con una superficie lorda complessiva di circa 325 mq è composto piano terra da un ingresso-salotto (mq 13 circa), un disimpegno (mq 5 circa), un soggiorno-pranzo (mq 31 circa) con accesso all'area cortilizia, una cucina (mq 11 circa) con accesso diretto alla lavanderia (mq 5 circa), un bagno (mq 7 circa), una camera da letto (mq 18 circa). Il Piano seminterrato è composto da un disimpegno (mq 2 circa) che disimpegna un ripostiglio (mq 6 circa) un vano caldaia (mq 13 circa) una cantina (mq 32 circa). Il Piano primo è composto da un disimpegno (mq 8 circa), una camera da letto (mq 13 circa) con accesso diretto su un balcone (mq 7 circa), uno studio (mq 8 circa), una camera da letto (mq 21 circa) con accesso ad un bagno e una veranda (bagno mq 6 circa, veranda mq 8 circa), un bagno (mq 9 circa), una camera da letto (mq 18 circa). L'accesso carrabile sulla via Leopardi civico 7 dà accesso all'area cortilizia (mq 140 circa) che dà l'accesso al garage sul retro del fabbricato (mq 14 circa). L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, e necessiterebbe di una pulizia dei prospetti ed una tinteggiatura previa ripresa di piccole fessurazioni. Anche internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni generali; le rifiniture sono tipiche del periodo di realizzazione, di buona fattura e ben mantenute. Nel corso degli anni sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno interessato la ristrutturazione del bagno al piano terra, la sistemazione della pavimentazione esterna e la sostituzione di due cancelli nella recinzione esterna. Gli impianti sono realizzati sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento a gasolio con ventil convettori; risulta presente nella cantina e nel soggiorno-pranzo un camino. 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 sono rivestite in piastrelle, fino ad un'altezza di circa m 1,60, così come quelle della cucina in prossimità della zona cottura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, e sistema di oscuramento a scuri tipo persiana. Gli infissi



interni sono invece in legno massello. Le finiture generali esterne del fabbricato, come precedente relazionato sono in discreto stato, pertanto l'immobile necessiterebbe di un intervento di manutenzione consistente nella pulizia degli intonaci e nel rifacimento delle 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 e nelle partizioni interne. Si è inoltre riscontrata la differente destinazione d'uso nell'ambiente camera al piano terra, difatti sulle carte depositate in comune lo stesso risulta adibito a garage. Le spese per la regolarizzazione possono essere stimate in € 3.500,00 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.

#### **E-VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito al sopralluogo effettuato sull'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, del pianerottolo e della scala, del 50% del locale accessorio. Da queste considerazioni, per l'immobile in interesse, denominato **Immobile E)** si è ottenuta una superficie ragguagliata pari a mq 244,31.

Sviluppando i calcoli si ottiene:

$$V = mq 244,31 \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \dots\dots\dots = \text{€ } 261.106,31.$$



A tale valore va sottratto il costo precedentemente determinato pari ad € 3.500,00 per la sanatoria delle difformità e per gli atti di regolarizzazione catastale. Sottraendo ed arrotondando otteniamo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Per l'immobile E)**

Valore dell'immobile E) = € 257.606,31;

(diconsi euro duecentocinquantesette milaseicentosei/31)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONCLUSIONI

Arrotondando, il valore complessivo dell'Immobile E) è pari ad € 257.500,00;

(diconsi euro duecentocinquantesette milacinquecento/00)

\*\*\*\*\*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Villanova Truschedu, li 01 febbraio 2023

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Danilo Virdis, 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)

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

