



Si ritiene di non poter dare incarico per la redazione di una relazione tecnica di stima, in quanto la relativa spesa andrebbe ad aumentare l'esposizione debitoria dei ricorrenti.

### 1. L'elenco degli immobili e gli allegati

Si riporta qui di seguito la medesima tabella già inserita nel ricorso introduttivo alla procedura.

Comune	Tipologia	Indirizzo	Identificativo	Superficie mq	categoria	Rendita / Reddito Dominicale
						284,05
						135,47
						0,00
						21,16
						6,09
						11,71
						4,63
						0,03
						1,06
						10,79
						0,49
						4,77
						0,20
						0,12
						4,28
						0,83

Si precisa che il 2° piano della casa di ( ) è accatastato con la categoria F/3, in quanto risulta tuttora in corso di costruzione e non ancora ultimato, e perciò del tutto privo di rendita catastale.

Per spiegare le modalità di calcolo riportate nelle **Tablelle A e B** che seguono, si depositano i seguenti documenti con riferimento al fabbricato nell'abitato ( ):

- il risultato dell'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferita al centro urbano ( ), abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale ([doc.29](#));
- una riproduzione fotografica del fabbricato dalla quale è agevole evincere a) che si tratta certamente di un'abitazione di tipo economico in uno stato conservativo che si potrebbe definire (meno che) normale; b) che, come anzidetto, il 2° piano è tuttora in corso di costruzione e non ancora ultimato ([doc.30](#)).

Con riferimento ai terreni nell' ( ):

- la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Sassari rinvenuta sul sito dell'Agenzia delle Entrate ([doc.31](#) – pag. ( )); benché i detti valori siano riferiti all'annualità 2007 (la più recente pubblicata a tutt'oggi) si ritiene che possano essere comunque attuali.

## 2. Le quotazioni immobiliari e i valori attribuibili

In applicazione dei dati rilevati nei documenti allegati si ritiene che il presumibile valore della quota di proprietà della [REDACTED] sia il seguente:

**Tabella A – fabbricato in Comune [REDACTED]**

Comune	Identificativo	Sup. mq	Cat.	Rendita	VALORI OMI	=sup.*€/mq	valore quota = 1/11
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	284,05	700/mq	83.300,00	7.572,73
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	135,47	300/mq	12.900,00	1.172,73
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,00	0,00	0,00	0,00
						96.200,00	<b>8.745,45</b>

**Tabella B – terreni in [REDACTED]**

Comune	Identificativo	Sup. mq	Cat.	Reddito Dominicale	VALORI AGRICOLI MEDI	=sup.*€/mq	valore quota = 1/11
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	21,16	+/-0,633/mq	5.763,47	523,95
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	6,09	"	1.147,63	104,33
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11,71	"	3.188,42	289,86
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,63	"	872,27	79,30
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,03	"	5,70	0,52
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1,06	"	288,02	26,18
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	10,79	"	2.939,02	267,18
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,49	"	134,20	12,20
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,77	"	1.298,28	118,03
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,20	"	55,70	5,06
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,12	"	33,55	3,05
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,28	"	1.165,99	106,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,83	"	225,35	20,49
						17.117,59	<b>1.556,14</b>

## 3. Il valore catastale

Si ritiene opportuno operare un raffronto con i valori ricavabili applicando il criterio di valutazione del valore catastale che, soprattutto per i fabbricati, appare di solito più attendibile rispetto alle valutazioni OMI – spesso poco aderenti alla condizione reale degli immobili, come nel caso di specie – e che viene utilizzato dall’Agenzia delle Entrate ai fini della tassazione degli atti di trasferimento immobiliare, soprattutto quando il prezzo di vendita concordato dalle parti ed effettivamente pagato risulta inferiore sia a quello ipotetico di mercato sia al valore catastale. Il calcolo prevede la moltiplicazione di un determinato coefficiente, opportunamente rivalutato, per la rendita catastale dei fabbricati (in tal caso il coefficiente è 126 - **Tabella C**) e per il reddito

dominicale dei terreni (coefficiente 112,5 **Tabella D**).

In applicazione di tale criterio il valore catastale della quota di proprietà della [REDACTED] è il seguente:

**Tabella C – fabbricato in Comune [REDACTED]**

Comune	Identificativo	Sup. mq	Cat.	Rendita	VALORI CATASTALI	= rendita * coeff.	valore quota [REDACTED] = 1/11
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	284,05	*126	35.790,30	3.253,66
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	135,47	"	17.069,22	1.551,75
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,00	"	0,00	0,00
						52.859,52	<b>4.805,41</b>

**Tabella D – terreni in Comune [REDACTED]**

Comune	Identificativo	Sup. mq	Cat.	Reddito Dominicale	VALORI CATASTALI	= R.D * coeff.	valore quota [REDACTED] = 1/11
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	21,16	*112,5	2.380,50	216,41
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	6,09	"	685,13	62,28
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11,71	"	1.317,38	119,76
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,63	"	520,88	47,35
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,03	"	3,38	0,31
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	1,06	"	119,25	10,84
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	10,79	"	1.213,88	110,35
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,49	"	55,13	5,01
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,77	"	536,63	48,78
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,20	"	22,50	2,05
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,12	"	13,50	1,23
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4,28	"	481,50	43,77
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0,83	"	93,38	8,49
						7.443,00	<b>676,64</b>

#### 4. Osservazioni

Presumendo che non sia utile o agevole procedere con la divisione in natura degli immobili sopra indicati al fine di procedere con la vendita della quota che verrebbe assegnata in proprietà esclusiva alla sig.ra [REDACTED], si dovrebbe procedere con una divisione giudiziale (che avrebbe i suoi costi) per vendere degli immobili nella loro interezza e successivamente ripartire il prezzo ricavato tra gli 11 comproprietari (con una procedura che, ugualmente, avrebbe i suoi costi).

Il valore individuato per il fabbricato complessivamente considerato (che appare essere il bene di maggior valore, come ricavato dalle valutazioni OMI ma che si ritiene sovrastimato) per le criticità più sopra rilevate sicuramente e a maggior ragione risentirebbe della minore attrazione che il mercato immobiliare oggi riserva anche alle vendite all'asta.

La forte contrazione che tuttora si registra nel mercato immobiliare, particolarmente nei piccoli

centri, derivante da svariati fattori, tra i quali anche l'emergenza Covid-19, i cui effetti si riflettono ancora oggi, nonché la forte crisi di liquidità che continua a interessare il mercato, il contestuale innalzamento dei tassi di interesse praticati dalle banche, la notevole diminuzione di valore che subiscono le abitazioni scarsamente performanti dal punto di vista dell'efficientamento energetico – quale è quello [REDACTED] – e il progressivo abbandono delle campagne e dell'agricoltura inducono ad affermare che, con buona approssimazione, è certamente prevedibile che gli immobili in discorso restino invenduti per più tentativi, con conseguente progressiva riduzione del presumibile realizzo e allungamento dei tempi necessari ai fini della soddisfazione.

Infatti, in base a quanto è ricavabile dalle statistiche in ambito delle vendite attraverso il canale delle aste giudiziarie, già alla prima asta si avrebbe la diminuzione del prezzo minimo di offerta ad **euro 72.150** (€96.200 prezzo base -25%). Tuttavia, di solito l'immobile viene venduto con il ribasso del terzo/quarto avviso di vendita (spesso anche il quinto).

Pertanto, facendo una proiezione utilizzando i valori sopra indicati, il prezzo di partenza sopra indicato scenderebbe già al secondo ribasso ad **euro 54.113** (€ 72.150 prezzo base 2<sup>a</sup> vendita - 25%), al terzo sarebbe **euro 40.584** (€ 54.113 prezzo base 3<sup>a</sup> vendita -25%) e al quarto ribasso arriverebbe ad **euro 30.438**. (€ 40.584 prezzo base 4<sup>a</sup> vendita -25%).

Non si deve tralasciare di considerare: I) la detrazione dal prezzo ricavato delle spese di procedura – crediti prededucibili spesso di consistente entità in conseguenza dell'alto numero di tentativi di vendita – e II) l'attribuzione della quota di 1/11 al netto delle dette detrazioni.

Ipotizzando una vendita al 3° tentativo per il prezzo sopra indicato di 40.584 euro, la quota spettante alla [REDACTED], sarebbe di 3.689 euro al lordo della corrispondente quota delle spese di procedura prededucibili.

La situazione diventa ancora più critica in relazione a un'ipotetica vendita all'asta dei terreni che avrebbero il presumibile prezzo base di circa 17.000 euro che al primo tentativo potrebbe essere aggiudicato al prezzo minimo di **euro 12.838** (€ 17.118 prezzo base -25%).

Si ritiene, dunque, di poter affermare che il ricavato della vendita all'asta degli immobili in questione non consentirebbe mai l'integrale soddisfacimento nemmeno dei creditori muniti di privilegio, nella fattispecie [REDACTED] (in privilegio € 904,90), [REDACTED] [REDACTED] (in privilegio € 1.444,99) e [REDACTED] (in privilegio € 4.212,40), atteso che la quota parte dell'importo ricavato dalla vendita sarebbe sicuramente inferiore ad € 6.562,19, che è l'attuale esposizione dei ricorrenti nei confronti di questi ultimi – limitatamente ai crediti privilegiati – e che rappresenta comunque un *minus* rispetto al ben più importante importo dei crediti chirografari (pari a €161.219,27) che resterebbero totalmente insoddisfatti, salvo

promuovere azioni individuali aggredendo sempre e solo lo stipendio della sig.ra Dore.

#### **5. La convenienza rispetto all'alternativa liquidatoria**

A parere di chi scrive, le valutazioni ed osservazioni che precedono dovrebbero condurre a ritenere che, come rilevato nel ricorso introduttivo, l'accordo proposto sia comunque la soluzione migliore per risolvere la situazione di sovraindebitamento in cui versano i debitori ricorrenti, sicuramente preferibile rispetto ad un'alternativa liquidatoria che si prospetta scarsamente proficua dal punto di vista delle somme utilmente ricavabili e certamente dispendiosa, tanto in termini economici quanto in relazione al tempo che sarebbe concretamente necessario per portarla a compimento.

Pertanto si conferma, riproponendolo, quanto affermato al punto 14 del ricorso introduttivo, non solo riguardo alla non convenienza della liquidazione dei beni immobili (che ci si augura di avere meglio precisato e adeguatamente dimostrato con il presente atto e gli allegati), ma anche con riferimento all'unico bene all'evidenza realmente e utilmente liquidabile, rappresentato dallo stipendio della ██████████, oltre alla possibilità di utilizzare – almeno in parte – le altre due entrate della famiglia, rappresentate dalla pensione di invalidità percepita dal sig. S ████████ e dall'Assegno Universale Unico corrisposto dall'INPS ██████████, che vengono offerte volontariamente dai ricorrenti (diversamente non sarebbero comunque aggredibili dai creditori in quanto impignorabili); nonché, infine, per l'opportunità che il Piano offre di soddisfare tutti i creditori, sia privilegiati che chirografari, i quali, anche se parzialmente dopo avere operato le falcidie descritte, potranno veder ridurre mensilmente i propri crediti già a partire dal momento successivo all'omologazione del Piano stesso.

Si confida, pertanto, nell'accoglimento della Proposta formulata e si insiste in tutte le domande, sia cautelari che di merito, formulate con il ricorso introduttivo da intendere qui trascritte.

\*\*\*

**Si allegano** i seguenti documenti richiamati in atto:

[29](#) - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferita al centro urbano ██████████, abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale;

[30](#) - riproduzione fotografica del fabbricato ██████████;

[31](#) - tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Sassari - Agenzia delle Entrate.

**Si allega, inoltre:**

La [Relazione del Professionista Incaricato, integrata](#) come da richiesta del Giudice Delegato.

Sassari, 15 marzo 2024

Avv. Daniela Tinteri