



**TRIBUNALE CIVILE  
DI BARI**

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Marseglia

Proc.to n. R.F. 3/2022

**RELAZIONE DI STIMA**



“LIQUIDAZIONE DEI BENI DA SOVRAINDEBITAMENTO R.F. 3/2022  
IN DANNO DEL SIG. -”

Liquidatori Giudiziali: Avv. Olga Mantegazza - Avv. Annalisa Armenise

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - via Brigata e Divisione Bari 128, 70123 - Bari

telefono: +39 3925093440 - mail: maurelli.alberto@gmail.com - pec: alberto.maurelli@ingpec.eu

**PREMESSA**

Il G.D. Dott. Giuseppe Marseglia in data 22.06.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, Ing. Alberto Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 3222, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della liquidazione dei beni da sovraindebitamento al fine di procedere alla:

- ➔ *valutazione della quota di multiproprietà di n. 14 immobili ubicati alla Provincia di Sassari (SS) all'interno del - e più precisamente: Suite 1106 (Codice 29), Suite 1117 (Codice 26 e 27), Suite 1119 (Codice 29), Suite 1120 (Codice 26 e 27), Suite 1121 (Codice 27 e 28), Suite 1122 (Codice 27 e 28), Suite 1123 (Codice 27 e 28), Suite 1206 (Codice 29), Suite 1217 (Codice 26 e 27), Suite 1219 (Codice 28 e 29), Suite 1220 (Codice 26 e 27), Suite 1221 (Codice 27 e 28), Suite 1222 (Codice 27 e 28), Suite 1223 (Codice 26, 27 e 28).*

I suddetti immobili risultano intestati al sig. - nato a - il -,

C.F. - ed al sig. - nato a - il -, C.F. -

e sono ubicati in Olbia (SS) alla Via Palumbalza n. 22 all'interno del -. Trattasi di porzioni di immobili (multiproprietà)

facenti parte del complesso immobiliare adibito a struttura turistico-ricettiva identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia come di seguito:

- a) **fg. 4, p.lla 74, sub. 8, zona cens. 1, cat. D/2, Via Palumbalza n. 22 Piano S1-T-1-2, rendita € 52.257,17.**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dai Liquidatori Giudiziali, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ visure ipo-catastali;
- ✓ documentazione catastale;

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- ✓ documentazione tecnico-amministrativa;

relativi agli immobili oggetto di stima.

#### LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornita dai Liquidatori Giudiziali è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

A seguito di indagini preliminari, consistite in una ricognizione dei luoghi e in ragione delle caratteristiche ubicazionali e funzionali, si possono identificare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 7,70/10.000 (sette virgola settanta decimillesimi) della Suite 1106 codice 29** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato "" sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffiati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;
- **LOTTO 2 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 14,40/10.000 (quattordici virgola quaranta decimillesimi) della Suite 1117 codice 26 e 27**

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-

” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 3 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 7,70/10.000 (sette virgola settanta decimillesimi) della Suite 1119 codice 29** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;
- **LOTTO 4 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 13,20/10.000 (tredici virgola venti decimillesimi) della Suite 1120 codice 26 e 27** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;
- **LOTTO 5 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 14,52/10.000 (quattordici virgola cinquantadue decimillesimi) della Suite 1121 codice 27 e 28** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 6 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 14,52/10.000 (quattordici virgola cinquantadue decimillesimi) della Suite 1122 codice 27 e 28** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-

” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato

nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 7 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 14,52/10.000 (quattordici virgola cinquantadue decimillesimi) della Suite 1123 codice 27 e 28** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-

” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato

nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 8 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 6,30/10.000 (sei virgola trenta decimillesimi) della Suite 1206 codice 29** facente parte del complesso

immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di

Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 9 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 13,20/10.000 (tredici virgola venti decimillesimi) della Suite 1217 codice 26 e 27** facente parte del

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in

Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 10 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 15,18/10.000 (quindici virgola diciotto decimillesimi) della Suite 1219 codice 28 e 29** facente parte

del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito

in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 11 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 10,80/10.000 (dieci virgola ottanta decimillesimi) della Suite 1220 codice 26 e 27** facente parte

del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito

in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 12 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 13,20/10.000 (tredici virgola venti decimillesimi) della Suite 1221 codice 27 e 28** facente parte del

complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in

Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati,

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

- **LOTTO 13 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 11,88/10.000 (undici virgola ottantotto decimillesimi) della Suite 1222 codice 27 e 28** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

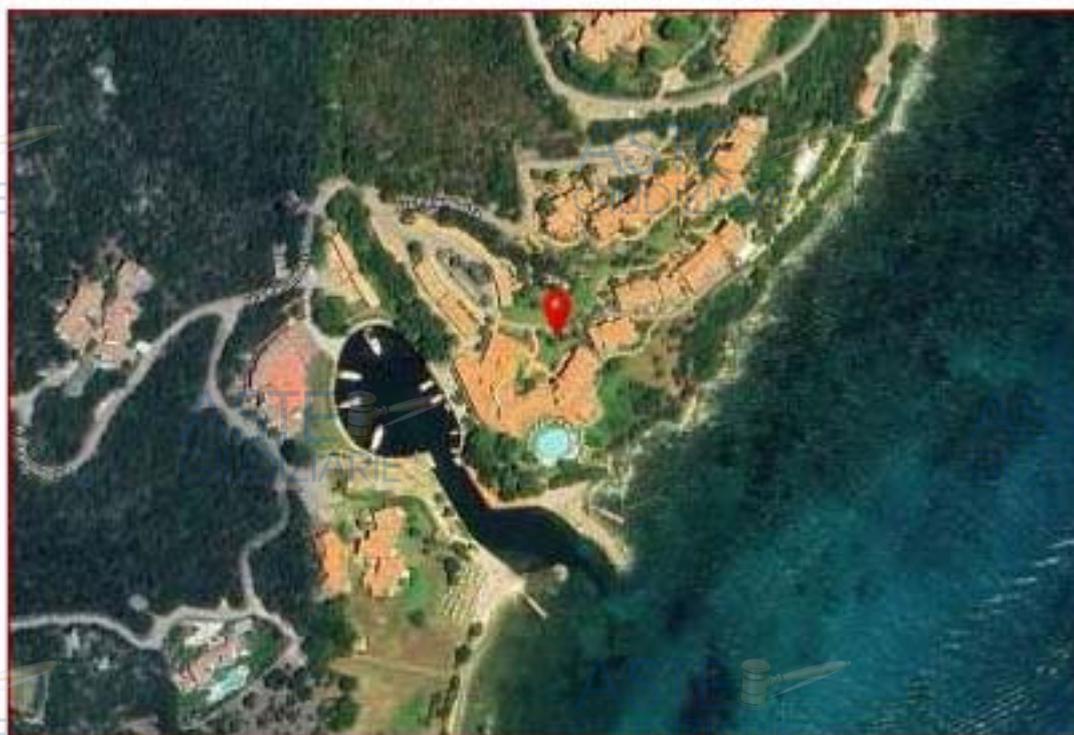
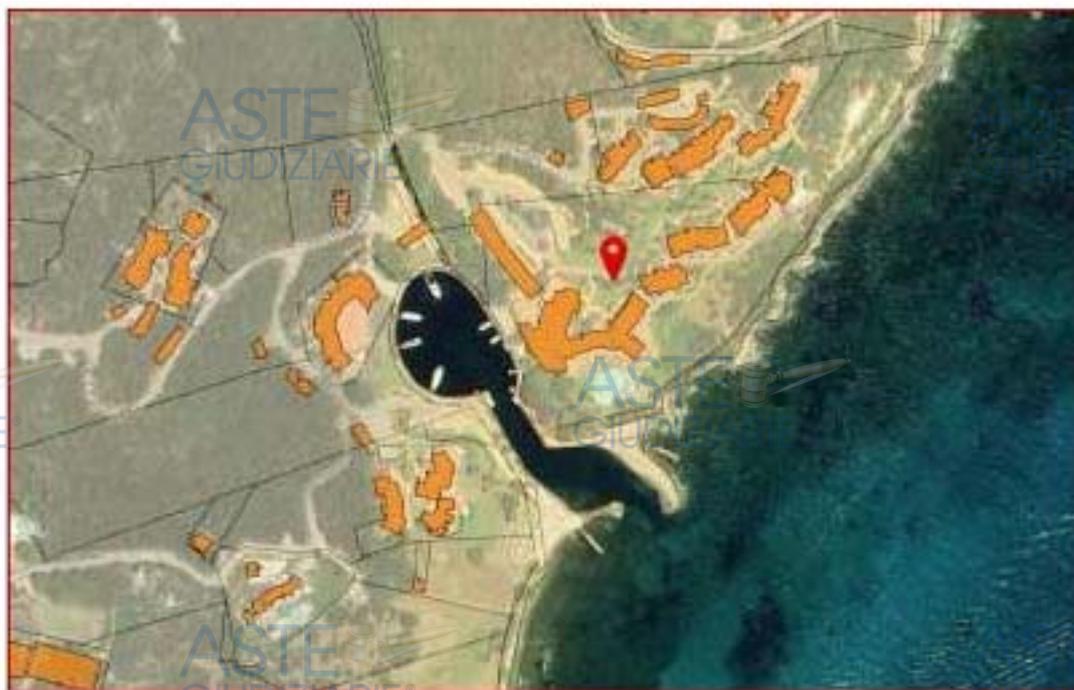
- **LOTTO 14 – Quota di multiproprietà immobiliare pari a 16,92/10.000 (sedici virgola novantadue decimillesimi) della Suite 1223 codice 26, 27 e 28** facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo, composto da più corpi di fabbrica, piscina, locali tecnici denominato “-” sito in Comune di Olbia (SS), località Golfo di Marinella ed identificato nel N.C.E.U. del medesimo Comune al fg. 4 p.lla 74 sub. 8 e p.lla 75 sub. 4 tra loro graffati, località Palumbalza, piani S1-T-1-2, zona cens. 1, cat. D/2, rendita catastale € 52.257,17;

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le porzioni immobiliari oggetto di stima fanno parte della struttura turistico-ricettiva denominata “-” sita nei pressi di Porto Rotondo, in una posizione privilegiata lungo la costa nord-orientale della Sardegna e nota per la sua posizione esclusiva e la vicinanza al mare. Il complesso alberghiero, immerso in un contesto paesaggistico di grande pregio, è progettato per integrarsi armoniosamente con l’ambiente naturale circostante, offrendo una vista panoramica sul mare. Le unità immobiliari offrono comfort e funzionalità, combinando soluzioni estetiche eleganti con un’architettura adatta al clima mediterraneo.

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Di seguito si riporta uno stralcio aereofotogrammetrico del complesso alberghiero.



Esperto stimatore e Ing. Alberto MAURELLI

Le unità immobiliari (Suite) sono tutte costituite da camera da letto con annesso servizio igienico, ripostiglio ed un'area esterna pertinenziale. L'accesso alla zona interna è garantito da una porta scorrevole del tipo in legno. Le pareti sono intonacate in bianco, con bordi in legno a circa tre quarti di altezza dalla base che percorrono tutto il perimetro della stanza. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore scuro. Tutte le suite sono dotate di impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato controllabile dal termostato posto a parete. Lo stato d'uso e manutenzione delle suite, in sede di sopralluogo, appariva in ottime condizioni.

Di seguito si riporta un estratto fotografico relativo alle suite e la planimetria catastale, conforme allo stato di fatto, del complesso alberghiero in cui sono evidenziate in rosso le unità immobiliari oggetto del presente procedimento.

La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili tipici della zona di Olbia.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze delle suites e la sigla della tipologia di camera (M2+1: tripla, M2: doppia) con la corrispettiva superficie raggugliata.

Suite 1106 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1117 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1119 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1120 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Suite 1121 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1122 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1123 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1206 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1217 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1219 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Suite 1220 - Tipologia M2	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	21,00 m <sup>2</sup>	1,00	21,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>21,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1221 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1222 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

Suite 1223 - Tipologia M2+1	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie camera	24,00 m <sup>2</sup>	1,00	24,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,00 m<sup>2</sup></b>

#### DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini svolte presso gli uffici preposti del Comune di Olbia è emerso che la struttura turistico-ricettiva è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- o Concessione 960/75 del 05.03.1975 con variante 523/2 del 01.05.1978 (dichiarazione di abitabilità n. 4310 rilasciata in data 14 giugno 1979);
- o Concessione 561/84 del 02.02.1984;
- o Concessioni in sanatoria n. 5206/99 e n. 6035/99 del 15.10.1999;
- o Concessione edilizia n. 62 del 08.03.2001.

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Per l'ampliamento del ristorante e della reception, sono state presentate le domande in concessione in sanatoria in data 12.09.2000 prot. n. 41132 e n. 41133. (cfr. **All. 2:** Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Olbia).

I sigg.ri - sono titolari della quota di comproprietà delle suite 1106 (codice 29), suite 1117 (codice 26 e 27), suite 1119 (codice 29), suite 1120 (codice 26 e 27), suite 1121 (codice 27 e 28), suite 1122 (codice 27 e 28), suite 1123 (codice 27 e 28), suite 1206 (codice 29), suite 1217 (codice 26 e 27), suite 1219 (codice 28 e 29), suite 1220 (codice 26 e 27), suite 1221 (codice 27 e 28), suite 1222 (codice 27 e 28), suite 1223 (codice 26, 27 e 28) ubicate all'interno del - sito nel

Comune di Olbia e precisamente identificato in catasto di detto Comune come:

- **fig. 4, p.lla 74, sub. 8, zona cens. 1, cat. D/2, Via Palumbalza n. 22 Piano S1-T-1-2, rendita € 52.257,17.**

Si allega alla presente la visura storica catastale e la planimetria inerente agli immobili oggetto di stima. (cfr. **All. 1:** Documentazione catastale)

Le unità immobiliari risultano conformi dal punto di vista catastale ed urbanistico.

#### **VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE**

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 16/06/2015** - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2007 - Registro Particolare 3897 Registro Generale 6416 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 23268/11126 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS);
- **TRASCRIZIONE del 21/04/2008** - Registro Particolare 2999 Registro Generale 4571 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 24723/12074 del 26/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS);
- **TRASCRIZIONE del 21/04/2008** - Registro Particolare 3001 Registro

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Generale 4573 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio  
24727/12078 del 26/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS);

- **TRASCRIZIONE del 18/12/2001** - Registro Particolare 8225 Registro  
Generale 11347 Pubblico ufficiale FOLCO SCHIAVO Repertorio  
167325/8067 del 29/11/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS);
- **Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/02/2003** - Registro Particolare 1414  
Registro Generale 1966 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO  
Repertorio 16034/6235 del 30/01/2003 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in OLBIA(SS) - Formalita di  
riferimento: Trascrizione n. 8225 del 2001;
- **TRASCRIZIONE del 03/12/2005** - Registro Particolare 8885 Registro  
Generale 13772 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio  
20688/9362 del 16/11/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS);
- **TRASCRIZIONE del 14/07/2006** - Registro Particolare 6460 Registro  
Generale 9694 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio  
22014/10281 del 28/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS);
- **TRASCRIZIONE del 21/05/2007** - Registro Particolare 3896 Registro  
Generale 6415 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio  
23267/11125 del 02/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS);
- **TRASCRIZIONE del 21/04/2008** - Registro Particolare 3000 Registro  
Generale 4572 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio  
24726/12077 del 26/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLBIA(SS).

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO**

Le quote di comproprietà delle suite indicate in premessa sono pervenute al sig. -  
ed al sig. -in forza dei seguenti atti di compravendita:

- ✓ Repertorio n. 23268 Raccolta n. 11126 del 02.05.2007 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 24727 Raccolta n. 12078 del 26.03.2008 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 24723 Raccolta n. 12074 del 26.03.2008 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 167325 Raccolta n. 8067 del 29.11.2001 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 16034 Raccolta n. 6235 del 30.01.2003 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 20688 Raccolta n. 9362 del 16.11.2005 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 22014 Raccolta n. 10281 del 28.06.2006 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 23267 Raccolta n. 11125 del 02.05.2007 – Notaio Linares;
- ✓ Repertorio n. 24726 Raccolta n. 12077 del 26.03.2008 – Notaio Linares.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato relativo alla provenienza dei beni.  
(cfr. **All. 3** – Copia atti di provenienza).

La comproprietà è disciplinata dal regolamento della comproprietà che si trova in  
allegato all'atto del Notaio Schiavo di Milano il giorno 08.01.2008 rep. n.  
166225/7373 del 22.12.2000 registrato a Milano il 08.01.2001 al n. 782-2V, trascritto  
a Tempio Pausania il giorno 11.01.2001 ai nn. 322/247.

Il complesso alberghiero è stato concesso in locazione e gestione di servizi alberghieri  
alla stessa società -, con contratto in autentica Notaio Schiavo

di Milano rep. n. 166266/7374 del 22.12.2000 registrato a Milano il giorno  
09.01.2001. In forza di tale contratto, alla parte acquirente è attribuito il diritto di  
eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate sulle unità  
immobiliari (cfr. **All. 4** - Contratto di locazione e gestione di servizi alberghieri).

Dalla disamina del contratto di locazione e gestione di servizi alberghieri e più  
precisamente all'allegato C del suddetto documento, si evince che il codice  
assegnato alla suite corrisponde al periodo assegnato al comproprietario ed è  
composto da 7 giorni. Agli acquirenti è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

per la fruizione del soggiorno a tariffe agevolate sulle rispettive suite esclusivamente nei periodi assegnati. Di seguito si riporta il prospetto dei periodi e la decodifica dei periodi relativi all'anno 2025 per le suite oggetto di stima.

**PROSPETTO PERIODI UNITO AL "TAVOLINO C" al regolamento della comproprietà**

CODICE PERIODO	PERIODO DELL'ANNO	GIORNI	1999	2000	2001
20	dal 26° al 27° sabato dell'anno	7	18-05-00	18-05-00	18-05-00
21	dal 27° al 28° sabato dell'anno	7	25-05-00	25-05-00	25-05-00
22	dal 28° al 29° sabato dell'anno	7	31-05-00	31-05-00	31-05-00
23	dal 29° al 30° sabato dell'anno	7	07-06-00	07-06-00	07-06-00
24	dal 04° al 05° sabato dell'anno	7	12-06-00	12-06-00	12-06-00
25	dal 05° al 06° sabato dell'anno	7	19-06-00	19-06-00	19-06-00
26	dal 06° al 07° sabato dell'anno	7	26-06-00	26-06-00	26-06-00
27	dal 07° al 08° sabato dell'anno	7	03-07-00	03-07-00	03-07-00
28	dal 08° al 09° sabato dell'anno	7	10-07-00	10-07-00	10-07-00
29	dal 09° al 10° sabato dell'anno	7	17-07-00	17-07-00	17-07-00
30	dal 10° al 11° sabato dell'anno	7	24-07-00	24-07-00	24-07-00
31	dal 11° al 12° sabato dell'anno	7	31-07-00	31-07-00	31-07-00
32	dal 07° al 08° sabato dell'anno	7	07-08-00	07-08-00	07-08-00
33	dal 08° al 09° sabato dell'anno	7	14-08-00	14-08-00	14-08-00
34	dal 09° al 10° sabato dell'anno	7	21-08-00	21-08-00	21-08-00
35	dal 10° al 11° sabato dell'anno	7	28-08-00	28-08-00	28-08-00
36	dal 11° al 12° sabato dell'anno	7	04-09-00	04-09-00	04-09-00
37	dal 12° al 13° sabato dell'anno	7	11-09-00	11-09-00	11-09-00
38	dal 13° al 14° sabato dell'anno	7	18-09-00	18-09-00	18-09-00

**DECODIFICA PERIODI**

Codice	Giorni	Periodo		
26	7	dal 26° al 27° sabato dell'anno	28-giu-25	05-lug-25
27	7	dal 27° al 28° sabato dell'anno	5-lug-25	12-lug-25
28	7	dal 28° al 29° sabato dell'anno	12-lug-25	19-lug-25
29	7	dal 29° al 30° sabato dell'anno	19-lug-25	26-lug-25

Si rileva inoltre che la A, in qualità di gestore della struttura alberghiera, ha comunicato allo scrivente che la tariffa alberghiera agevolata è applicabile dal gestore alberghiero solo in assenza di sospesi con la Comproprietà. Pertanto il comproprietario deve necessariamente versare la TAA (Tariffa Alberghiera Agevolata) al fine di poter usufruire delle suite nei periodi stabiliti. L'importo della TAA per i periodi relativi alle suite oggetto di stima, da versare 150

Esperto stimatore e Ing. Alberto MAURELLI

giorni prima dell'inizio del periodo, è stato comunicato allo scrivente dalla - -  
e viene riportato nella tabella che segue:

<b>Prospetto TAA (Tassa Alberghiera Agevolata)</b>			
<i>Suite</i>	<i>Codice</i>	<i>Importo</i>	<i>Scadenza pagamento</i>
1106	29	971,23 €	28/02/2025
1117	26	971,23 €	31/01/2025
1117	27	971,23 €	28/02/2025
1119	29	971,23 €	28/02/2025
1120	26	971,23 €	31/01/2025
1120	27	971,23 €	28/02/2025
1121	27	971,23 €	28/02/2025
1121	28	971,23 €	28/02/2025
1122	27	971,23 €	28/02/2025
1122	28	971,23 €	28/02/2025
1123	27	971,23 €	28/02/2025
1123	28	971,23 €	28/02/2025
1206	29	971,23 €	28/02/2025
1217	26	971,23 €	31/01/2025
1217	27	971,23 €	28/02/2025
1219	28	971,23 €	28/02/2025
1219	29	971,23 €	28/02/2025
1220	26	647,60 €	31/01/2025
1220	27	647,60 €	31/01/2025
1221	27	971,23 €	28/02/2025
1221	28	971,23 €	28/02/2025
1222	27	971,23 €	28/02/2025
1222	28	971,23 €	28/02/2025
1223	26	971,23 €	31/01/2025
1223	27	971,23 €	28/02/2025
1223	28	971,23 €	28/02/2025

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

## STIMA DELLE QUOTE DI MULTIPROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte lo scrivente ha applicato la metodologia di stima del confronto del mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach - MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato (o market comparison approach - MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del Market Comparison Approach sono le seguenti:

1. analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare;
2. rilevazione dei principali dati che caratterizzano gli immobili da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

sono: la data del contratto, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione agli immobili, il livello di piano, la presenza di accessori pertinenziali (cantinola, box auto, posto auto coperto o scoperto).

Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno permesso la selezione di comparabili nello stesso segmento di mercato. A tal proposito sono stati individuati tre atti di compravendita relativi alle quote di multiproprietà per determinati periodi delle Suites ubicate all'interno del complesso turistico-ricettivo “-

” (cfr. **All. 5** – Atti di compravendita comparabili) che hanno permesso di

utilizzare il cosiddetto metodo “Market Comparison Approach” (MCA) (o metodo del confronto di mercato), secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “Subject”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “Comparabili” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 1 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 7,70/10.000  
(SETTE VIRGOLA SETTANTA DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1106 CODICE 29**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22 917	25 000	13 636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	4	4	2	
Prezzo della caratteristica	8	36	22	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	7,70
Prezzo unitario quota	3 097	2 381	1 948	
Differenziale	0,30	-2,80	0,70	
Prezzo marginale	1 948	1 948	1 948	
Prezzo della caratteristica	584	-5 454	1 364	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	23 509	19 582	15 022	
Prezzo corretto unitario quota	3 177	1 865	2 146	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>19 371</b>	<b>19 371</b>	<b>19 371</b>	
Scarto %	21,36	1,09	-22,45	
Scarto assoluto	4 138	211	-4 349	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2 515,71</b>		
Valore stimato:	€ 19 370,97 = € 2 515,71 x m <sup>2</sup> 7,70			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 19 370,97</b>		
		<i>(euro diciannovemilatrecentosettanta/97)</i>		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 1** all'attualità è pari in c.t. ad  
**€ 20.000,00** (euro ventimila/00)

**LOTTO 2 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 14,40/10.000 (QUATTORDICI VIRGOLA QUARANTA DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1117 CODICE 26 E 27**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,

località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;

- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA [MARKET COMPARISON APPROACH]				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	3	11	
Prezzo marginale	382	417	227	
Prezzo della caratteristica	764	3.753	2.497	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,00	10,50	7,00	14,40
Prezzo unitario quota	1.097	2.381	1.948	
Differenziale	7,00	3,90	7,40	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	13.636	7.597	14.415	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	37.317	36.350	30.548	
Prezzo corretto unitario quota	5.043	3.462	4.364	
Prezzo corretto medio	34.738	34.738	34.738	
Scarto %	7,42	4,64	-12,06	
Scarto assoluto	2.579	1.612	-4.190	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.412,38</b>		
Valore stimato:	€ 34.738,27 = € 2.412,38 x m <sup>2</sup> 14,40			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 34.738,27</b> (euro trentaquattromilasettecentotrentotto/27)		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 2** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 3 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 7,70/10.000  
(SETTE VIRGOLA SETTANTA DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1119 CODICE 29**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22 917	25 000	13 636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	4	4	2	
Prezzo della caratteristica	8	36	22	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETA'</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	7,70
Prezzo unitario quota	3 097	2 381	1 948	
Differenziale	0,30	-2,80	0,70	
Prezzo marginale	1 948	1 948	1 948	
Prezzo della caratteristica	584	-5 454	1 364	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	23 509	19 582	15 022	
Prezzo corretto unitario quota	3 177	1 865	2 146	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>19 371</b>	<b>19 371</b>	<b>19 371</b>	
Scarto %	21,36	1,09	-22,45	
Scarto assoluto	4 138	211	-4 349	

<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETA'</b>	<b>€ 2 515,71</b>
--	-------------------

Valore stimato:	€ 19 370,97 = € 2 515,71 x m <sup>2</sup> 7,70
-----------------	--

<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETA' € 19 370,97</b> <i>(euro diciannovemilatrecentosettanta/97)</i>
--

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 3** all'attualità è pari in c.t. ad  
**€ 20.000,00** (euro ventimila/00)

**LOTTO 4 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 13,20/10.000**  
**(TREDICI VIRGOLA VENTI DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1120 CODICE 26 E 27**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,  
località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBIETTO
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	382	417	227	
Prezzo della caratteristica	764	3.753	2.497	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	13,20
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	5,80	2,70	6,20	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	11.298	5.260	12.076	
<b>RESULTATI</b>				
Prezzo corretto	34.979	34.013	28.211	
Prezzo corretto unitario quota	4.727	3.239	4.030	
Prezzo corretto medio	32.401	32.401	32.401	
Scarto %	7,96	4,98	-12,93	
Scarto assoluto	2.578	1.612	-4.190	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.454,62</b>		
Valore stimato:	€ 32.400,98 = € 2.454,62 x m <sup>2</sup> 13,20			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 32.400,98</b> (euro trentaduemilaquattrocento/98)		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 4** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 32.000,00** (euro trentaduemila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 5 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 14,52/10.000  
(QUATTORDICI VIRGOLA CINQUANTADUE DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1121  
CODICE 27 E 28**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mq)	2	9	11	
Prezzo marginale	459	500	273	
Prezzo della caratteristica	916	4.500	3.003	
QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	14,52
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	7,12	4,02	7,52	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	13.870	7.831	14.649	
RISULTATI				
Prezzo corretto	37.705	37.331	31.288	
Prezzo corretto unitario quota	5.095	3.555	4.470	
Prezzo corretto medio	35.441	35.441	35.441	
Scarto %	6,38	5,33	-11,72	
Scarto assoluto	2.262	1.890	-4.153	
VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'		€ 2.440,82		
Valore stimato:		€ 35.440,71 = € 2.440,82 x m <sup>2</sup> 14,52		
VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'		€ 35.440,71		
		(euro trentacinquemilaquattrocentoquaranta/71)		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del LOTTO 5 all'attualità è pari in c.t. ad  
€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

LOTTO 6 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 14,52/10.000  
(QUATTORDICI VIRGOLA CINQUANTADUE DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1122  
CODICE 27 E 28

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,

località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;

- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	458	500	273	
Prezzo della caratteristica	916	4.500	3.003	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,00	10,50	7,00	14,52
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	7,12	4,02	7,52	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	13.870	7.831	14.649	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	37.703	37.331	31.288	
Prezzo corretto unitario quota	5.095	3.555	4.470	
Prezzo corretto medio	35.441	35.441	35.441	
Scarto %	6,38	5,33	-11,72	
Scarto assoluto	2.262	1.890	-4.153	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.440,82</b>		
Valore stimato:	€ 35.440,71 = € 2.440,82 x m <sup>2</sup> 14,52			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 35.440,71</b>		
<i>(euro trentacinquemilaquattrocentoquaranta/71)</i>				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 6** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 7 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 14,52/10.000  
(QUATTORDICI VIRGOLA CINQUANTADUE DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1123  
CODICE 27 E 28**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	458	500	273	
Prezzo della caratteristica	916	4.500	3.003	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	14,52
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	7,12	4,02	7,52	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	13.870	7.831	14.649	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	37.705	37.331	31.288	
Prezzo corretto unitario quota	5.095	3.555	4.470	
Prezzo corretto medio	35.441	35.441	35.441	
Scarto %	6,36	5,33	-11,72	
Scarto assoluto	2.262	1.890	-4.153	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.440,82</b>		
Valore stimato:		€ 35.440,71 = € 2.440,82 x m <sup>2</sup> 14,52		
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 35.440,71</b> (euro trentacinquemilaquattrocentoquaranta/71)		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 7** all'attualità è pari in c.t. ad  
**€ 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

**LOTTO 8 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 6,30/10.000**  
**(SEI VIRGOLA TRENTA DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1206 CODICE 29**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,  
località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di  
25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;

- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29  
facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato  
“-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di  
Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per  
Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita,  
data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.635	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	16/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	-229	-250	-136	
Prezzo della caratteristica	-458	-2.250	-1.496	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	6,30
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	-1,10	-4,20	-0,70	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	-2.143	-8.182	-1.364	
<b>RESULTATI</b>				
Prezzo corretto	20.316	14.568	10.776	
Prezzo corretto unitario quota	2.745	1.387	1.539	
Prezzo corretto medio	15.220	15.220	15.220	
Scarto %	33,48	-4,28	-29,20	
Scarto assoluto	5.096	-652	-4.444	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.415,87</b>		
Valore stimato:	€ 15.219,98 = € 2.415,87 x m <sup>2</sup> 6,30			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ' € 15.219,98</b> (euro quindicimiladuecentodiciannove/98)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 8** all’attualità è pari in c.t. ad  
**€ 15.000,00** (euro quindicimila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 9 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 13,20/10.000  
(TREDICI VIRGOLA VENTI DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1217 CODICE 26 E 27**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	382	417	227	
Prezzo della caratteristica	764	3.753	2.497	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	13,20
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	5,80	2,70	6,20	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	11.298	5.260	12.076	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	34.979	34.013	28.211	
Prezzo corretto unitario quota	4.727	3.239	4.030	
Prezzo corretto medio	32.401	32.401	32.401	
Scarto %	7,96	4,98	-12,93	
Scarto assoluto	2.578	1.612	-4.190	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.454,62</b>		
Valore stimato:		€ 32.400,98 = € 2.454,62 x m <sup>2</sup> 13,20		
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 32.400,98</b> (euro trentaduemilquattrocento/98)		

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 9** all'attualità è pari in c.t. ad  
**€ 32.000,00** (euro trentaduemila/00)

**LOTTO 10 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 15,18/10.000 (QUINDICI VIRGOLA DICOTTO DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1219 CODICE 28 E 29**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,  
località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	458	500	273	
Prezzo della caratteristica	916	4.500	3.008	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETA'</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	15,18
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	7,78	4,68	8,18	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	15.155	8.117	15.935	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	38.988	38.817	32.574	
Prezzo corretto unitario quota	5.269	3.678	4.653	
Prezzo corretto medio	36.726	36.726	36.726	
Scarto %	6,16	5,15	-11,31	
Scarto assoluto	2.262	1.891	-4.152	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETA'</b>		<b>€ 2.419,39</b>		
Valore stimato:	€ 36.726,34 = € 2.419,39 x m <sup>2</sup> 15,18			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETA'</b>		<b>€ 36.726,34</b>		
(euro trentaseimilasettecentoventise/34)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 10** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 37.000,00** (euro trentasettemila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 11 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 10,80/10.000  
(DIECI VIRGOLA OTTANTA DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1220 CODICE 26 E 27**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22 917	25 000	13 636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	191	208	114	
Prezzo della caratteristica	382	1 872	1 254	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	10,80
Prezzo unitario quota	3 097	2 381	1 948	
Differenziale	3,40	0,30	3,80	
Prezzo marginale	1 948	1 948	1 948	
Prezzo della caratteristica	6 623	584	7 402	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	29 922	27 456	22 292	
Prezzo corretto unitario quota	4 044	2 615	3 185	
Prezzo corretto medio	26 557	26 557	26 557	
Scarto %	12,67	3,39	-16,06	
Scarto assoluto	3 365	899	-4 265	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ' € 2 458,95</b>				
Valore stimato:	€ 26 556,66 = € 2 458,95 x m <sup>2</sup> 10,80			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ' € 26 556,66</b> (euro ventiseimilacinquecentocinquantesi/66)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 11** all'attualità è pari in c.t. ad  
**€ 26.000,00** (euro ventiseimila/00)

**LOTTO 12 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 13,20/10.000**  
**(TREDICI VIRGOLA VENTI DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1221 CODICE 27 E 28**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,

località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;

- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	382	417	227	
Prezzo della caratteristica	764	3.753	2.497	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	13,20
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	5,80	2,70	6,20	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	11.298	5.260	12.076	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	34.979	34.013	28.211	
Prezzo corretto unitario quota	4.727	3.239	4.030	
Prezzo corretto medio	32.401	32.401	32.401	
Scarto %	7,96	4,98	-12,93	
Scarto assoluto	2.578	1.612	-4.190	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.454,62</b>		
Valore stimato: € 32.400,98 = € 2.454,62 x m <sup>2</sup> 13,20				
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 32.400,98</b>		
(euro trentaduemilaquattrocento/98)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 12** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 32.000,00** (euro trentaduemila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

**LOTTO 13 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 11,88/10.000  
(UNDICI VIRGOLA OTTANTOTTO DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1222 CODICE 27 E 28**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;
- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.636	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	2	9	11	
Prezzo marginale	267	292	159	
Prezzo della caratteristica	534	2.628	1.749	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,40	10,50	7,00	11,88
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	4,48	1,38	4,88	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	8.727	2.688	9.506	
<b>RESULTATI</b>				
Prezzo corretto	32.176	30.316	24.891	
Prezzo corretto unitario quota	4.348	2.887	3.556	
Prezzo corretto medio	29.128	29.128	29.128	
Scarto %	10,47	4,08	-14,55	
Scarto assoluto	3.050	1.188	-4.237	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ'</b>		<b>€ 2.451,88</b>		
Valore stimato:	€ 29.128,33 = € 2.451,88 x m <sup>2</sup> 11,88			
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ' € 29.128,33</b> (euro ventinovemilacentotrentatré/33)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 13** all'attualità è pari in c.t. ad **€ 30.000,00** (euro trentamila/00)

**LOTTO 14 – QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE PARI A 16,92/10.000 (SEDICI VIRGOLA NOVANTADUE DECIMILLESIMI) DELLA SUITE 1223 CODICE 26, 27 E 28**

Per i valori di riferimento con cui comparare il bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate:

- quota di 7,40/10.000 (sette virgola quaranta decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 30 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 23.10.2024 al prezzo di 22.916,67 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41713/22435;
- quota di 10,50/10.000 (dieci virgola cinquanta decimillesimi) relativa alla

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Suite 3101 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia,

località Golfo di Marinella, compravenduta in data 29.02.2024 al prezzo di 25.000,00 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41444/22257;

- quota di 7,00/10.000 (sette decimillesimi) relativa alla Suite 1212 codice 29 facente parte del complesso immobiliare adibito ad albergo denominato “-” sito in Comune di Olbia, località Golfo di Marinella, compravenduta in data 10.01.2024 al prezzo di 13.635,62 € per Notar Massimo Linares rep. n. 41362/22213.

Nell’analisi dei prezzi marginali sono state considerate le variabili prezzo di vendita, data del contratto, quota di comproprietà e codice periodo.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione del lotto oggetto di stima.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.917	25.000	13.656	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/10/2024	29/02/2024	10/01/2024	10/12/2024
Differenziale (in mesi)	-2	9	11	
Prezzo marginale	458	500	273	
Prezzo della caratteristica	916	4.500	3.003	
<b>QUOTA DI MULTIPROPRIETÀ</b>				
Quota multiproprietà su decimillesimi	7,00	10,50	7,00	16,92
Prezzo unitario quota	3.097	2.381	1.948	
Differenziale	9,52	4,12	9,92	
Prezzo marginale	1.948	1.948	1.948	
Prezzo della caratteristica	18.545	12.506	19.324	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	42.378	42.000	35.963	
Prezzo corretto unitario quota	5.727	4.001	5.138	
Prezzo corretto medio	40.116	40.116	40.116	
Scarto %	5,64	4,71	-10,35	
Scarto assoluto	2.262	1.890	-4.153	
<b>VALORE UNITARIO QUOTA MULTIPROPRIETÀ*</b>		<b>€ 2.370,90</b>		
Valore stimato: € 40.115,63 = € 2.370,90 x m <sup>2</sup> 16,92				
<b>VALORE QUOTA MULTIPROPRIETÀ* € 40.115,63</b> (euro quarantamilaquindici/63)				

Per cui il valore della quota di multiproprietà del **LOTTO 14** all’attualità è pari in c.t. ad **€ 40.000,00** (euro quarantamila/00)

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Olbia e l'Ufficio Provinciale di Sassari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella procedura di liquidazione dei beni da sovraindebitamento eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dagli Ill.mi Liquidatori Giudiziali.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni oggetto della procedura;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sugli immobili;
- effettuato suddivisione degli immobili in **n. 14 lotti** distinti;
- stimato il valore di mercato dei lotti oggetto della procedura come segue:

LOTTO	VALORE DELLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ
LOTTO 1	€ 20.000,00
LOTTO 2	€ 35.000,00
LOTTO 3	€ 20.000,00
LOTTO 4	€ 32.000,00
LOTTO 5	€ 35.000,00
LOTTO 6	€ 35.000,00
LOTTO 7	€ 35.000,00
LOTTO 8	€ 15.000,00
LOTTO 9	€ 32.000,00
LOTTO 10	€ 37.000,00
LOTTO 11	€ 26.000,00

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

LOTTO	VALORE DELLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ
LOTTO 12	€ 32.000,00
LOTTO 13	€ 30.000,00
LOTTO 14	€ 40.000,00

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 45 pagine dattiloscritte, oltre il frontespizio e gli allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e dei Liquidatori Giudiziali per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto MAURELLI

**ALLEGATI:**

- ALL. 1: Documentazione catastale;
- ALL. 2: Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Olbia;
- ALL. 3: Copia atti di provenienza;
- ALL. 4: Contratto di locazione e gestione di servizi alberghieri;
- ALL. 5: Atti di compravendita comparabili.

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI