

Tribunale di XXX

Causa civile n. 315/2022 R.G.C.

FIRE S.p.A.

contro

XXX XXX

Relazione peritale

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2747 Dott. Ing. MAURO SCANU



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE.....	3
PARTE SECONDA - PREMESSA	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
PARTE QUARTA – RISPOSTA AI QUESITI	6
Risposta al punto 1.....	6
Risposta al punto 2.....	9
Risposta al punto 3.....	10
Risposta al punto 4.....	12
Risposta al punto 5.....	13
Risposta al punto 6.....	26
Risposta al punto 7.....	27
Risposta al punto 8.....	28
PARTE QUINTA – CONCLUSIONI.....	29
ALLEGATI.....	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 27.02.2024 il Giudice del Tribunale di XXX, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito avvenuto in data 06.03.2024, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di XXX, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n.109, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente alla Causa civile FIRE S.p.A. / XXX XXX.

Nella già menzionata udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti cui sono state fornite le risposte di seguito indicate.



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni identificati al Comune di XXX, via Cavour n. 12, e precisamente censito all'N.C.E.U.:

- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 8 - piano primo;
- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 17 - piano primo;
- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 18 - piano secondo.



PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata o raccomandata A.R. (Allegati A1, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per le ore 10.00 del giorno 02.05.2024 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di XXX, via Cavour n. 12, e precisamente censiti all'N.C.E.U.:

- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 8 - piano primo;
- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 17 - piano primo;
- Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 18 - piano secondo.

Di dette attività sono stati redatti i relativi verbali che vengono allegati alla presente (Allegato A4).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale, come prescritto, la stessa è stata inviata alle parti in data 12.09.2024 (mentre gli Allegati A5, A6 ed A7 verranno inseriti al momento del deposito nel fascicolo elettronica della causa in oggetto).



PARTE QUARTA – RISPOSTA AI QUESITI

Beni inseriti nella procedura: Comune di XXX (SS) nella via Cavour n. 12 censiti al N.C.E.U.:
Porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 8 - piano primo, porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 17 - piano primo, porzione di Immobile censito al foglio 216 mappale 639 sub. 18 - piano secondo.

Risposta al punto 1

Verifichi la completezza della documentazione acquisita, con particolare riguardo alla documentazione ipotecaria (ovvero alla relazione notarile sostitutiva della stessa) relativa al ventennio anteriore alla data di introduzione del giudizio di divisione e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (documentazione questa necessaria per individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari).

Verificata la completezza della documentazione acquisita e consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di XXX risulta la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1,B2, B3 e B4).

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di XXX (SS) nella via Cavour n. 12, e precisamente censiti al N.C.E.U.:

– Abitazione ultrapopolare, posta al piano 1, categoria A/5, di 2 vani, distinta all'N.C.E.U. foglio 216 mappale 639 sub. 8, (vedasi planimetria allegata);

Confina: con via Cavour, con proprietà

– Abitazione popolare, posta al piano 1, categoria A/4, di 1 vano, distinta all'N.C.E.U. foglio 216 mappale 639 sub. 17, (planimetria non rilasciabile a video richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali per far caricare le planimetrie nel sistema digitale);

Confina: con via Cavour, con proprietà

– soffitta, posta al piano 2, categoria C/2, di 24 mq, distinta all'N.C.E.U. foglio 216 mappale 639 sub. 18, (planimetria non rilasciabile a video richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali per far caricare le planimetrie nel sistema digitale);

Confina: con via Cavour, proprietà Correttamente intestati in visura catastale.

I subalterni 17 e 18, derivano dalla soppressione per frazionamento del mappale 639 sub. 4 graffato con il mappale 710, posto ai piani T-1-2, categoria A/4, di 8 vani; nessun elaborato planimetrico o elenco subalterni trovato.

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di XXX, distinta all'N.C.T. foglio 216 mappale 639 Ente Urbano di ha 00.03.09.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietario: XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto signor XXX XXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni ma il quale acquista come titolare di ditta individuale, partita iva 0118780900, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di XXX, in via Cavour e precisamente, porzione di

fabbricato vecchio e fatiscente, da ristrutturare integralmente, composto di 3 vani al piano primo, con sovrastanti soffitte al piano secondo, confinante con citata via Cavour, con proprietà, salvo altri, distinto all'N.C.E.U. foglio 216 mappale 639 sub. 8 – sub. 17 – sub. 18, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 07.04.1993, con numero di repertorio 9267, rogante Notaio Luigi D'Alessandro (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 26.04.1993 ai nn. 2657/2020, dai signori XXX XXX, nata a XXX il 19.08.1938, XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX e XXX XXX, nata a XXX il il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

- Prezzo: 7.000.000 quietanzati;
- Concessioni: edificato anteriormente il 01.09.1967;
- Provenienze: in parte per possesso in parte per successione alla signora

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX, dal 26.04.1993 a tutto il 02.07.2024, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 12.12.2000, con numero di repertorio 40573, rogante Notaio Fabio Papaccio (XXX), per capitale euro 225.000.000 totale euro 450.000.000, durata 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 13.12.2000 ai nn. 10014/1393, a favore del "Banco di Sardegna S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro il signor XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su vari immobili nel Comune di XXX, tra cui i fabbricati, distinti all'N.C.E.U. Foglio 216 mappale 639 sub. 8, sub. 17 e sub. 18.

OSSERVAZIONI: Si precisa che la soprascritta ipoteca è decaduta e non è stata rinnovata nei termini di legge (entro i 20 anni)

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 12.12.2000, con numero di repertorio 40573, rogante Notaio Fabio Papaccio (XXX), per capitale euro 116.202,80 totale euro 232.405,60 durata 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 01.03.2021 ai nn. 1878/236, a favore del "Banco di Sardegna S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro il signor XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su vari immobili nel Comune di XXX, tra cui i fabbricati, distinti all'N.C.E.U. Foglio 216 mappale 639 sub. 8, sub. 17 e sub. 18.

OSSERVAZIONI: la soprascritta ipoteca identica alla precedente e' stata iscritta 3 mesi dopo la scadenza dei 20 anni.

- Ipoteca legale, emessa in data 07.11.2013, con numero di repertorio 1036/10213, Equitalia Centro S.p.a. (Firenze), per capitale euro 113.051,70, totale euro 226.103,40, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 14.11.2013 ai nn. 8759/1244, a favore di "Equitalia Centro S.p.A.", con sede in Firenze codice fiscale 03078981200, contro il signor XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di XXX, distinti all'N.C.E.U. Foglio 216 mappale 639 sub. 8, sub. 17 e sub. 18.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 22.05.2014, con numero di repertorio 835, rogante Ufficiale Giudiziario (XXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 28.05.2014 ai nn. 3686/2681, a favore del "Banco di Sardegna S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro il signor XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su vari immobili nel Comune di XXX, tra cui i fabbricati, distinti all'N.C.E.U. Foglio 216 mappale 639 sub. 8, sub. 17 e sub. 18.
- Domanda giudiziale – divisione giudiziale, emessa in data 21.02.2022, con numero di repertorio 193, dal Tribunale (XXX), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 08.07.2022 ai nn. 7815/5521, a favore e contro i signori XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX e XXX XXX, nata a XXX il XX.XX.XXXX, sugli immobili

siti nel Comune di XXX, distinti all'N.C.E.U. Foglio 216 mappale 639 sub. 8, sub. 17 e sub. 18.



Risposta al punto 2

Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravanti.

Il signor XXX XXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni ma il quale acquista come titolare di ditta individuale, partita iva 0118780900, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di XXX, in via Cavour e precisamente, porzione di fabbricato vecchio e fatiscente, da ristrutturare integralmente, composto di 3 vani al piano primo, con sovrastanti soffitte al piano secondo, confinante con citata via Cavour, con proprietà , salvo altri, distinto all'N.C.E.U. foglio 216 mappale 639 sub. 8 – sub. 17 – sub. 18, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 07.04.1993, con numero di repertorio 9267, rogante Notaio Luigi D'Alessandro (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXX in data 26.04.1993 ai nn. 2657/2020, dai signori XXX XXX, nata a XXX il XX.XX.XXXX, XXX XXX, nato a XXX il XX.XX.XXXX e XXX XXX, nata a XXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

- Prezzo: 7.000.000 quietanzati;
- Concessioni: edificato anteriormente il 01.09.1967;
- Provenienze: in parte per possesso in parte per successione alla signora

Risposta al punto 3

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

I beni oggetto della presente procedura sono situati nel Comune di Tempio Pausania, via Cavour n. 12, e fanno parte di un fabbricato situato nel centro storico del suddetto comune.

Il suddetto fabbricato risulta essere una palazzina che si sviluppa, complessivamente, su quattro livelli fuori terra e che risulta essere stato realizzato in aderenza ad altri fabbricati sul lato Nord e sul lato Ovest, con la scala di accesso comune sul lato Est e con la strada pubblica via Cavour sul lato Sud. Tale immobile risulta ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza Gallura in un'area con prevalenti caratteristiche residenziali e commerciali.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta svilupparsi su due differenti livelli: al piano primo trovano ubicazione due stanze, catastalmente indicate quali camere e contraddistinte al Foglio 216 mappale 639 sub 8 e sub 17 mentre al piano secondo trova ubicazione una ulteriore stanza, catastalmente indicata quale soffitta e contraddistinta al Foglio 216 mappale 639 sub 18.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 16 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

Al fabbricato si ha accesso diretto dalla strada pubblica via Cavour, civico 12, mediante un portoncino in legno, oltre il quale trova ubicazione una scala di granito che, per mezzo di atrii di distribuzione, permette l'accesso ai vari immobili costituenti il fabbricato.

L'intero corpo di fabbrica ospitante l'immobile oggetto della presente procedura, risulta realizzato con struttura portante realizzata in cantoni di granito con finitura a spacco.

Sul prospetto principale risultano presenti alcuni elementi di decoro quali cornici degli infissi, barbacani e poggiatesta, sempre realizzati in granito, mentre il prospetto laterale risulta essere stata intonacata con finitura di tipo "civile".

L'intero immobile oggetto della presente procedura è risultato essere in avanzato corso di ristrutturazione; tali attività di ristrutturazione è in corso da diversi anni.

Al fine di una maggiore chiarezza espositiva e facilità di comprensione si procederà con la descrizione dell'immobile, distinta per livello di piano.

Al piano primo, con accesso diretto dal vano scala, trovano ubicazione due ambienti adiacenti, con altezza di 2.75 m, di forma pressoché rettangolare, catastalmente individuati quali camere, resi comunicanti per mezzo di un varco posto sulla parete, in prossimità della facciata esterna (Planimetria Allegato D1 - Pianta piano primo).

Il solaio interpiano con il piano terra risulta essere realizzato mediante l'utilizzo di elementi portanti in ferro con interposti tavelloni di laterizio e soprastante getto di completamento in calcestruzzo.

Il solaio interpiano con il piano secondo risulta essere realizzato mediante l'utilizzo di elementi portanti in ferro con interposte voltine realizzate in mattoni pieni di laterizio e soprastante getto di completamento in calcestruzzo.

Al piano secondo, con accesso diretto dal vano scala, trova ubicazione un unico ambiente, catastalmente identificato come soffitta, di forma pressoché rettangolare con un'altezza massima di 3.70 m, un'altezza minima di 2.35 m, ed un'altezza media di 3.02 m (Planimetria Allegato D2 - Pianta piano secondo).

Da tale ambiente, per mezzo di un'apertura posta sulla parete Est, si accede ad un balcone, posto sulla parete laterale e realizzato in elementi di granito.

Il solaio tra il primo ed il secondo piano risulta essere stato parzialmente demolito in corrispondenza della parete perimetrale posta sul lato Ovest della stanza.

Il foro venutosi a creare in seguito a tale demolizione corrisponde, nel sottostante piano primo, al punto di passaggio tra i due ambienti precedentemente descritti nello stesso.

Il solaio di copertura risulta essere realizzato mediante l'utilizzo di elementi portanti in legno, sovrastante strato di perlino in legno, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi.

In entrambi i piani tutti gli ambienti risultano essere stati oggetto di una ristrutturazione iniziata e non completata:

- risultano essere stati completamente demoliti sia il pavimento che il sottostante massetto di allettamento;
- risulta essere stato completamente rimosso lo strato di intonaco dalle pareti perimetrali, riportando a nudo le murature portanti in granito
- non risultano essere presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.
- gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in legno con vetro singolo e risultano datati, in pessimo stato di conservazione e, in alcuni casi parzialmente divelti.
- non sono presenti gli infissi interni.



Risposta al punto 4

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Da una ricerca effettuata sul mercato immobiliare di Tempio Pausania risulta, nel periodo aprile/luglio 2024, un'offerta/richiesta di 43 immobili in vendita/acquisto con le seguenti caratteristiche:

- 8 unità immobiliari comprese tra 36 e 60 mq;
- 10 unità immobiliari comprese tra 70 e 90 mq;
- 10 unità immobiliari comprese tra 94 e 110 mq;
- 8 unità immobiliari comprese tra 130 e 150 mq;
- 7 unità immobiliari comprese tra 160 e 210 mq.

Data l'articolazione del bene su due livelli distinti una suddivisione dello stesso non renderebbe appetibile per il mercato immobiliare locale, per le superfici nette ridotte, perlomeno della parte localizzata al secondo piano; d'altro canto, non sarebbe realizzabile un bene completo e valorizzabile autonomamente poiché questo avrebbe una superficie utile netta di 24 mq più il balcone di 2,20 mq.

Poiché una comoda divisione non risulta possibile per la natura e le caratteristiche dei beni si determina in € 14.150,00 il conguaglio in denaro a favore della signora , tenendo conto della valutazione dei beni definita al punto 5 della presente Relazione.



Risposta al punto 5

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Come detto, nella risposta al precedente punto 3, i beni in parola risultano essere in realtà l'articolazione su due livelli di un appartamento suddiviso:

- al piano primo, con accesso diretto dal vano scala, in cui trovano ubicazione due ambienti adiacenti, con altezza di 2.75 m, di forma pressoché rettangolare resi comunicanti per mezzo di un andito;
- al piano secondo, con accesso diretto dal vano scala, trova ubicazione un unico ambiente, catastalmente identificato come soffitta, di forma pressoché rettangolare con un'altezza massima di 3.70m, un'altezza minima di 2.35 m, ed un'altezza media di 3.02 m in comunicazione con il precedente tramite un varco tra gli stessi cui sarà possibile ospitare una scala interna.

In seguito ai rilievi effettuati risulta:

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano primo	Vano 1	17,35	100%	17,35	44,65
	Vano 2	20,05	100%	20,05	
	Vuoto	5,25	100%	5,25	
	Disimpegno	2,00	100%	2,00	
	Totale Piano primo	57,65			
Piano Secondo	Soffitta	20,40	100%	20,40	24,55
	Vuoto	3,60	100%	3,60	
	Balcone	2,20	25%	0,55	
	Totale Piano secondo	39,20			
Totale superfici		96,85		69,20	

La superficie commerciale lorda ragguagliata dell'immobile risulta:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie lorda Primo piano	62,00	100%	62,00
Superficie lorda Piano secondo	32,50	100%	32,50
Balcone Piano secondo	2,20	25%	0,55
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			94,50

Oltre alle considerazioni svolte in merito al mercato a XXX nella risposta al quesito al punto 4 le condizioni specifiche del bene, data l'articolazione del bene su due livelli distinti una suddivisione dello stesso, non renderebbero agibile per le superfici nette ridotte, perlomeno al secondo piano, un bene completo e valorizzabile autonomamente poiché, al minimo occorre poter realizzare perlomeno un bagno, una cucina - soggiorno ed allocare un vano letto.

Attualmente tutti gli ambienti risultano entrambi privi di:

- il pavimento ed il sottostante massetto di allettamento;
- lo strato di intonaco dalle pareti perimetrali avendo a nudo le murature portanti in granito;
- l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento;

- il bagno con i necessari arredi;
- infissi interni;
- il parapetto del balcone al secondo piano;

mentre gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in legno con vetro singolo e risultano datati, in pessimo stato di conservazione e, in alcuni casi parzialmente divelti.

Tenendo conto, pertanto, dello stato reale dei beni in parola il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla valutazione del bene applicando il metodo della stima del più probabile valore di mercato correggendo il valore immobiliare unitario medio con l'utilizzo della stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.) al fine di tener conto delle condizioni reali in cui il bene si trova.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un metodo di stima per comparazione che parte dal prezzo unitario medio di un particolare segmento immobiliare, a cui si applicano dei coefficienti correttivi che determinano gli apprezzamenti e le detrazioni per cui l'immobile da stimare si discosta dal segmento di mercato determinando così il prezzo unitario medio dell'immobile specifico.

Il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni è, allo stato attuale, il metodo di stima per comparazione più appropriato per il mercato immobiliare italiano, è uno dei metodi di stima previsto dalla norma UNI 11612:2015.

Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto, ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer Italia, 2013; International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra; Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma IV edizione – Tecnoborsa (2011); Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013); Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato.

Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui

ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo.

La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una.

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti, rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio.

Normalmente il metodo prevede vengano stati analizzati tre aspetti:

1. la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

Nel caso in esame si analizzeranno i parametri relativi alla zona (Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3) al condominio (Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4) mentre stante lo stato specifico del bene che si valuta verranno analizzati i parametri relativi all'unità immobiliare (Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5).

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sia nel Comune di Badesi sia nei comuni costieri limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati liberi;
- la centralità con il centro urbano;
- la distanza da luoghi di svago e ritrovo, dai mercati, dalle scuole, dagli uffici;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- le caratteristiche estetiche e l'importanza e sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la destinazione dell'unità immobiliare;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (ultimi dati pubblicati relativi al secondo semestre 2023). indica:

	Comune di XXX
Zona O.M.I.	Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Destinazione d'uso	Residenziale
Codice di zona	B1
Microzona catastale	1
Tipologia edilizia	Abitazioni di tipo economico
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	In fase di ristrutturazione interna - Presenti le aperture esterne, le sole pareti ed i solai

indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	425	600

Le indagini condotte mediante interviste, 43 offerte/richieste nel mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita per immobili simili nella fascia centrale di XXX hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	547	644

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Prezzo minimo OMI	2° semestre 2023	€ 425,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,1620	€ 595,50	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 600,00					
Prezzo medio OMI		€ 512,50					
Prezzo minimo di mercato		€ 547,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 644,00					
Prezzo medio di mercato		€ 595,50					

Il "Coefficiente di allineamento" è il rapporto tra i valori medi di mercato del luogo e quello dei valori medi O.M.I. nello stesso periodo.

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per

apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio.

Sono stati analizzati tre aspetti:

4. la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
5. il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
6. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

Per determinare il coefficiente di aggiustamento di ciascun parametro di analisi si moltiplicano tra loro i coefficienti ottenuti nell'effettuare la stessa ottenendo in tal modo il rapporto strumentale di aggiustamento relativo a ciascuno di essi.

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della zona omogenea, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *"un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali"*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'edificio, che in questo caso è in un condominio e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità rispetto al centro urbano di XXX e all'elemento fondamentale nel quale l'immobile è stato realizzato.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale il centro urbano di XXX.

Per quanto concerne la "vicinanza", si è rilevata la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ai servizi disponibili nel centro urbano di XXX.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a 1,0493:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	tra i mt 101 e i mt 300	1,043
Vicinanza	tra i mt 101 e mt 500	1,006
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,0493

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di XXX è stata presa in considerazione la

maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0211:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas	X		1,000
Giardini		X	1,000
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi	X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,0211

È stato considerato il parametro estetico Γ3 basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0712:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicità generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona		X	1,000
Scorci caratteristici ambientali e storici	X		1,068
Strutture artificiali da attraversare		X	1,002
Totale rapporto strumentale Γ3			1,0712

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ_4 , pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di XXX e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1477:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0493
Γ_2 - funzionali	1,0211
Γ_3 - estetiche	1,0712
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1477

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che le unità immobiliari pur essendo inserite in un fabbricato con altre non fanno parte di un condominio costituito e che, perciò, il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 1,0020:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas	X		1,000
Telefonico	X		1,002
Impianto citofonico		X	1,000
Ascensore		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino privato		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ_1			1,0020

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti,

all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a 0,9939, derivato dal seguente prospetto:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica del condominio	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica spazi pubblici		X		1,005
Composizione architettonica		X		1,005
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				0,9939

Infine, non è stato considerato il parametro sociale $\Delta 3$, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di XXX e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro $\Delta 4$ è stato dato 1,0000:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idrraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 0,9959:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	1,0020
Δ2 Estetico	0,9939
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9959

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli aspetti funzionali si rileva che le caratteristiche dell'unità immobiliare è stabilito considerando le dotazioni che dovrebbero essere presenti in tale tipo di beni quali:

CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1

Non risultano verificabili le seguenti caratteristiche:

- dimensione e destinazione degli ambienti;
- disposizione degli ambienti;
- assenza zone morte;
- ambienti di deposito;
- qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
- qualità cucina, verificando gli spazi disponibili nella medesima
- classe energetica.

Mentre appaiono calcolabili quelle relative a:

- illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
- ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
- esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;

CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2

Non risultano verificabili le seguenti caratteristiche:

- portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
- porte interne, valori estetici in base ai materiali;
- tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
- pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
- piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
- arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
- piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
- rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
- infissi, valori estetici in base ai materiali;
- scuri, valori estetici in base ai materiali.

Stante le condizioni specifiche dei beni si pone un valore stimato, sulla base delle condizioni medie di immobili dello stesso segmento nella realtà di XXX per i parametri Q1 (funzionale) ed Q2 (estetico) che verranno posti rispettivamente a $Q1 = 1,0000$ ed $Q2 = 1,0000$.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dagli affacci prevalenti, ed è stato dato il valore 0,8500 al parametro Q3:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Q3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Verifica
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo		X	0,8500
Secondo		X	1,0000
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dagli affacci prevalenti			
CARATTERISTICA	RAPPORTO STRUMENTALE		VERIFICA
Strada	X		1,0000
Giardino			
Piazza			
Veduta aperta			
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale Q 3			0,8500

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un bene con una superficie commerciale lorda di mq 94,50 (escluse le scale a servizio anche di altri beni di terzi), compresa tra 81,00 mq e 100,00, mq si è considerato un coefficiente Q4 di valore 0,9970:

TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,015	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,008	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,005	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,999	X
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,997	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,995	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,990	
Oltre i mq 180,00	0,985	
Totale rapporto posizionale Q 4	0,9990	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata lo stato che precedentemente è stato descritto delle diverse componenti costruttive e costitutive del bene. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Q5 di valore pari a 0,5412 determinato da:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Q5

Opere	Descrizione	Quantità	Rapporto strumentale	Verifica
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq	0,9704	Valori rapportati a 44,65 mq al piano primo e 24,00 mq al piano secondo
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq	0,9994	Valori rapportati al bagno 16 mq, cucina 8 mq
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti e soffitto	≈ 40 mq	0,9986	Valori rapportati a 167,20 mq al piano primo e 97,80 mq al piano secondo
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	0,9993	Valori rapportati a 167,20 mq al piano primo e 97,80 mq al piano secondo
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq	0,9861	7 aperture esterne
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq	0,9980	2 porte interne
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero	0,9994	1 ringhiera, 2 portoncini di ingresso

Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione, si è moltiplicato, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze medie oggetto d'intervento.

RICOSTRUZIONI IMPIANTI

Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	0,9900	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	0,6143	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	0,9667	
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Arredi bagno	Singolo elemento sanitario	4 arredi	0,9801	
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	0,9867	

Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.

Totale rapporto posizionale Q 5 **0,5412**

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Q risulta pertanto pari a:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Q 1 Funzionale	1,0000
Q 2 Estetico	1,0000
Q 3 Posizionale	0,8500
Q 4 Dimensionale	1,0000
Q 5 Conservativo	0,5412
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Q	0,4600

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,5242**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0493
Γ2 - FUNZIONALI	1,0211
Γ3 - ESTETICHE	1,0712
Δ1 - FUNZIONALE	1,0020
Δ2 - ESTETICO	0,9939
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	1,0000
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 - POSIZIONALE	0,8500
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9990
Ω5 - CONSERVATIVO	0,5412
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,5258

ottenuto dal prodotto dei singoli rapporti strumentali relativi ai diversi aspetti esaminati:

$$(\Gamma 1 \times \Gamma 2 \times \Gamma 3) \times (\Delta 1 \times \Delta 2 \times \Delta 3 \times \Delta 4) \times (\Omega 1 \times \Omega 2 \times \Omega 3 \times \Omega 4 \times \Omega 5)$$

Tale analisi ha permesso di valutare l'ambito, la localizzazione, la destinazione dell'immobile e lo stato delle condizioni reali dell'immobile.

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{OMI} \times \text{Call} \times \text{RCS}$$

dove:

- ScI = Superficie commerciale lorda
- OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento
- Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo
- RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui il valore dell'immobile valutato per i prezzi relativi al 2° semestre 2023, risulta:

$$94,50 \text{ mq} \times \text{€} 512,50 \text{ €/mq} \times 1,1620 \times 0,5252 = \text{€} 29.558,09$$

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della zona (2° semestre 2023) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tale tipologia di immobili nel Comune di XXX viene incrementato nella misura del 4% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

$$\text{€} 29.558,09 \times 104,00\% = \text{€} 30.740,42$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese da sopportare ammonta ad € 30.740,42. Tale valore dovrà essere ridotto per i costi da sopportare per la richiesta di una nuova autorizzazione edilizia per i lavori di completamento ed ammontante complessivamente a 2.500 € compresi gli oneri amministrativi e quelli di progettazione della pratica edilizia da presentare presso il S.U.A.P.E. di XXX. Da ciò discende:

$$€ 30.740,42 - € 2.500,00 = € 28.240,42$$

che viene arrotondato a € 28.300,00.

Rispetto alla perizia di stima effettuata nel marzo del 2016 i valori risultano ridotti per 2 motivi fondamentali:

1. andamento del mercato immobiliare a XXX;
2. necessità di prevedere i costi per poter rendere l'immobile abitabile.

Per quanto attiene il primo aspetto si evidenziano le tabelle O.M.I. e i valori di mercato nei due periodi, per la stessa tipologia e localizzazione dell'immobile nei due periodi di stima:

Prezzo minimo O.M.I.	2° sem. 2015	€ 700,00
Prezzo massimo O.M.I.		€ 1.000,00
Prezzo medio O.M.I.		€ 850,00
Prezzo minimo di mercato		€ 600,00
Prezzo massimo di mercato		€ 800,00
Prezzo medio di mercato		€ 700,00

Mentre nel 2° semestre 2023:

Prezzo minimo O.M.I.	2° semestre 2023	€ 425,00
Prezzo massimo O.M.I.		€ 600,00
Prezzo medio O.M.I.		€ 512,50
Prezzo minimo di mercato		€ 547,00
Prezzo massimo di mercato		€ 644,00
Prezzo medio di mercato		€ 595,50

Per quanto attiene l'analisi delle condizioni dell'immobile ed i lavori da effettuare le analisi condotte dimostrano che questi incidono per un valore significativo pari a € 28.619,26 ed infatti dall'analisi effettuata si ottiene:

	Costo complessivo	Costo mq
Valore senza i lavori da effettuare	€ 56.859,68	601,69 €
Valore con i lavori da effettuare	€ 28.240,42	298,84 €
Costo lavori	€ 28.619,26	302,85 €

con un costo per la realizzazione dei lavori necessari pari a € 302,85 al mq rispetto a € 601,69 che sarebbe il valore dell'immobile senza dover realizzare i lavori indicati se non fossero necessari al fine della loro utilizzabilità.

Tale incidenza dei lavori determina un valore di mercato al mq dell'immobile, nello stato in cui esso si trova, di € 298,84 al netto dell'arrotondamento effettuato.

Risposta al punto 6

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.85 n. 47 e successive modifiche.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di XXX si è riscontrato che i lavori in esecuzione sono stati autorizzati in funzione dell'Autorizzazione edilizia n. 107 del 14.11.2001 (Allegati C1 e C2)

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di XXX e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.



Risposta al punto 7

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 e/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 L. 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.

I beni pignorati risultano liberi e, allo stato attuale, non abitabili.



Risposta al punto 8

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Si veda risposta al punto precedente.



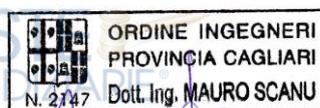
PARTE QUINTA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 28.300,00 determinando in € 14.150,00 il conguaglio in denaro a favore della signora

Pertanto, avendo così portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, li 12.09.2024

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n_ 315_2022;
- A2 - Comunicazione accesso immobili n_ 315_2022 Messaggio consegnato - Webmail PEC;
- A3 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 315_2022;
- A4 - Verbale di accesso 315_2022;

Allegati che verranno inseriti al momento del deposito nel fascicolo elettronica della causa in oggetto:

- A5 - Invio della Relazione peritale 315_2022;
- A6 - Messaggio consegnato Invio della Relazione peritale 315_2022;
- A7 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 315_2022;
- A8 - Ricevute di ricevimento raccomandata AR invio Relazione peritale 315_2022.

Allegati B: Agenzie Entrate e Agenzia del territorio - Ispezioni, visure storiche e contratti di locazione:

- B1 - Visura storica per immobile;
- B2 - Ispezioni ipotecarie;
- B3 - Accertamento proprietà
- B4 - Mappe catastali;
- B5 - Planimetrie catastali.

Allegati C –Documenti prodotti dal Comune di XXX

- C1 – Autorizzazione n°107 del 14.11.2001;
- C2 – Allegati all’Autorizzazione n°107 del 14.11.2001;

Allegati D – Planimetria del bene con indicazione delle destinazioni d’uso, delle dimensioni complessive e dei singoli ambienti

- Allegato D1 - Pianta piano primo;
- Allegato D2 - Pianta piano secondo.

Allegati E – Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica.

- Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica.