

## Tribunale di Tempio Pausania

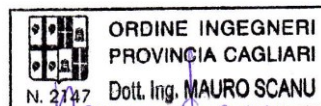
Esecuzione immobiliare n. 113/2013 R.G.E.

XXXX

/

XXXX

## Relazione peritale



*[Handwritten signature in purple ink]*



## SOMMARIO

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>PARTE SECONDA - PREMESSA</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b>                                | <b>5</b>  |
| DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE                                                      | 5         |
| CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO                    | 6         |
| NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI                                                   | 6         |
| IPOTECARIA VENTENNALE                                                               | 6         |
| ATTUALE PROPRIETARIO                                                                | 6         |
| STORIA                                                                              | 6         |
| UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE                         | 7         |
| CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE       | 8         |
| ACCESSO ALL'IMMOBILE                                                                | 9         |
| PLANIMETRIE                                                                         | 13        |
| <b>PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE</b>                                | <b>15</b> |
| ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO                                 | 15        |
| OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE                                                           | 15        |
| ESISTENZA DI VINCOLI                                                                | 15        |
| <b>PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE</b> | <b>16</b> |
| <b>PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>                                          | <b>17</b> |
| <b>PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b>                                | <b>18</b> |
| <b>PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</b>                          | <b>19</b> |
| <b>PARTE NONA – CONCLUSIONI</b>                                                     | <b>37</b> |
| <b>ALLEGATI</b>                                                                     | <b>38</b> |

## PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 05.10.2023 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, 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 Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 113/2013 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania - XXXX / XXXX

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 sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in località "Baia Santa Reparata", snc:

- Appartamento, scala F, posto al piano 1, categoria A/2, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73;
- Posto auto, al piano T, categoria C/6, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 251.

### 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 (Allegati A1 ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 10.11.2023 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Santa Teresa di Gallura, e precisamente distinti all'N.C.E.U.:

1. foglio 2 mappale 1609 sub. 73, località Baia Santa Reparata, zona censuaria 1, piano 1, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5 (abitazione);
2. foglio 2 mappale 1609 sub. 251, località Baia Santa Reparata zona censuaria 1, piano T, Cat. C/ 6, classe 1, mq 13 (posto auto esterno);

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania 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, B4 e B5).

### DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue: XXXX con sede in XXXX , codice fiscale, XXXX , per ragioni pari a 1/1 di proprietà e sono localizzati Nel Comune di Santa Teresa di Gallura, in località "Baia Santa Reparata", snc:

- Appartamento, scala F, posto al piano 1, categoria A/2, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73, (vedasi planimetria allegata);  
Confina: non individuabili in quanto non presenti nella planimetria;
- Posto auto, al piano T, categoria C/6, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 251, (vedasi planimetria allegata);  
Confina: non individuabili in quanto non presenti nella planimetria;  
Correttamente intestati in visura catastale

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, estratto di mappa e planimetrie, i soprascritti immobili fanno parte di un maggior complesso edilizio, qualificato come Residenza Turistico Alberghiera, edificato sua area nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinta all'N.C.T. foglio 2 mappale 1609 ente urbano di ha 02.90.83.

Il mappale 1609 Ente Urbano di ha 02.90.83., deriva dalla soppressione per fusione dei seguenti mappali:

- Mappale 1234 di ha 02.90.57 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1235 di ha 00.19.75 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1236 di ha 00.38.50 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1237 di ha 00.34.98 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1238 di ha 00.03.75 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1239 di ha 00.10.01 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;

- Mappale 1240 di ha 00.22.48 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1241 di ha 00.05.25 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1242 di ha 00.04.25 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;
- Mappale 1243 di ha 00.03.67 ex mappale 160 di ha 53.77.46., ex mappale 160 di ha 54.45.66 frazionato numero volte che in origine aveva una superficie di ha 76.25.05.;

### **CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO**

Accertata la non conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento si evidenzia che i dati indicati in pignoramento sono esatti e consentono l'individuazione del bene a causa dei lavori di modifica del bene realizzati nel 2023 dall'Impresa Cala Blu Resort s.r.l., C.F. 12284030967.

### **NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI**

Il bene di che trattasi non risulta correttamente accatastrato, come da planimetria catastale allegata.

### **IPOTECARIA VENTENNALE**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO**

XXXX con sede in XXXX, codice fiscale, XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

#### **STORIA**

La soprascritta società, XXXX con sede in XXXX, codice fiscale, XXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti in comune di Santa Teresa di Gallura, località Baia Santa Reparata, nel comparto C1, nella lottizzazione "Lido di Santa Reparata", confinante con proprietà condominiale per più lati, terrazzo comune di accesso, e precisamente, abitazione posta al piano 1 della scala F, composta da 3,5 vani distinta all'N.C.E.U. al foglio 2 mappale 1609 sub 73, categoria A/2, vani 3,5 piano 1, con annesso posto auto esterno scoperto, di mq 13, distinto all'N.C.E.U. al foglio 2 mappale 1609 sub 251, categoria C/6 mq 13 pianto T, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 25.09.2006, con numero di repertorio 120314, rogante Notaio XXXX XXXX (Palestrina), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Tempio Pausania – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.10.2006 ai nn. 13258/8923, dalla società XXXX con sede in XXXX, codice fiscale XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Alla vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge e per regolamento di condominio allegato all'atto Notaio XXXX XXXX (Bologna) in data 04.11.1996 repertorio 50761;
- Concessioni: n. 1635 del 05.11.1991, variante del 04.07.1994 n. 1951, variante del 16.05.1995 numero 2019 e variante numero 2104 del 24.04.1996;
- Prezzo: euro 280.000,00 di cui 20.000,00 pagati contestualmente all'atto ed euro 260.000,00 accollo mutuo ipoteca iscritta il 14.09.2006 nn 1956

La società, XXXX con sede in XXXX, codice fiscale, XXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti nel comune di Santa Teresa di Gallura, facenti parte del

complesso immobiliare Residenza Turistico Alberghiera, in località Baia Santa Reparata, nel comparto C1, nella lottizzazione "Lido di Santa Reparata", confinante con proprietà condominiale per più lati, terrazzo, e precisamente, abitazione posta al piano 1, composta da 3,5 vani distinta all'N.C.E.U. al foglio 2 mappale 1609 sub 73, categoria A/2, vani 3,5 piano 1, con annesso posto auto esterno scoperto, di mq 13, distinto all'N.C.E.U. al foglio 2 mappale 1609 sub 251, categoria C/6 mq 13 pianto T, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 24.11.1997 con numero di repertorio 53903, rogante Notaio XXXX XXXX (Bologna), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Tempio Pausania – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.12.1997 ai nn. 7770/5512, dalla società XXXX con sede in XXXX, codice fiscale XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Concessioni: n. 1635 del 05.11.1991, variante del 04.07.1994 n. 1951, variante del 16.05.1995 numero 2019 e variante numero 2104 del 24.04.1996
- Prezzo: lire 260.190.000 pagati

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 16.12.1997 a tutto il 18.02.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 06.09.2006, con numero di repertorio 120165, rogante Notaio Valente Giuseppe (Palestrina), per capitale euro 130.000,00 totale euro 390.000,00, tasso interesse annuo 4,4% per la durata di 15 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.09.2006 ai nn. 12133/1956, a favore della "XXXX", con sede in XXXX, codice fiscale XXXX, contro la società XXXX con sede in XXXX codice fiscale XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73 – mappale 1069 sub 251.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.03.2013, con numero di repertorio 1467, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.04.2013 ai nn. 3240/2371, a favore della "XXXX", con sede in XXXX, codice fiscale XXXX, contro la società XXXX con sede in XXXX codice fiscale XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73 – mappale 1069 sub 251.
- Ipoteca legale, emessa da Equitalia Servizi Riscossione spa con sede in Roma, in data 14.03.2017, con numero di repertorio 596, per capitale euro 22152,16 totale euro 44.304,32 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.03.2017 ai nn. 2136/362, a favore di XXXX, con sede in XXXX codice fiscale XXXX contro la società XXXX con sede in XXXX codice fiscale XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73 – mappale 1069 sub 251.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale.

Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non

è ancora efficace, in quanto si dovranno recepire le osservazioni pervenute dalla RAS, nell'ambito della verifica di coerenza.

Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione CC n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS.

L'area in esame ricade nella Sottozona F2.1 - "S. Reparata"

Tale ambito è stato oggetto di P.d.L. approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto n. 348 del 15/05/1974 e dal Consiglio Comunale con Delibera del 22/07/1974; la convenzione fu stipulata il 27/10/1974 con scadenza prorogata al 22/10/1989; le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate. Tale sottozona è fatta salva ai sensi dell'art. 3 delle N.A. del P.U.C. Per i parametri di intervento si rimanda alle norme che disciplinano il P.d.L.; a titolo di riepilogo si riporta:

- Superficie territoriale: 1.103.917 mq.
- Volumetria consentita: 134.857 mc.
- Stato di attuazione previsioni volumetriche: circa l'86%.

Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica:

- completamento delle previsioni di P.d.L.; è data facoltà al lottizzante di ristudiare una collocazione del volume residuo in ambiti paesisticamente compatibili, il ristudio dovrà essere accompagnato da Studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme;
- variazioni tipologiche all'esistente sì da adeguare il patrimonio edilizio a canoni maggiormente rispondenti alla realtà fisico-culturale del territorio di S.Teresa Gallura.

Nell'ambito del sopradetto P.D.L., il terreno, di cui al Foglio 2 mappale 1609, ricade nella zona "C1", con destinazione attività "Alberghiera".

L'edificazione nella suddetta Zona è stata consentita mediante intervento edilizio diretto con l'utilizzo dei seguenti indici e parametri:

- IF.=0,868 mc./mq. RC = 1\5 DC= 7,00 mt.
- DS= 10,00 mt. H max = 6,50 mt.

Si precisa che l'area oggetto di richiesta del certificato è interessata da edificazione alberghiera che ha saturato la potenzialità edificatoria prevista dal PDL.

### **CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n°1635 del 05-11-1991 pratica 4690-1991 (Allegato C1);
- Concessione edilizia n°1951 del 04-07-1994 pratica 5242-1993 Fabbricato 88F (Allegato C2);
- Concessione edilizia n°2019 del 16-05-1995 pratica 5458-1994 (Allegati C3);
- Concessione n°2104 del 24-04-1996 pratica 5634-1995 (Allegati C4).

L'immobile è dotato di Certificato di agibilità (Allegato C5) rilasciato dal Comune di Santa Teresa di Gallura n. 1362 del 16-05-1996 ed è dotata di:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 24.04.1996 ed il relativo collaudo redatto in data 05.05.1996 dall'Ing. XXXX XXXX;
- certificato di collaudo statico.

Allo stato attuale in seguito ai lavori eseguiti dal 24.02.2023 al 20.06.2023 sono stati eseguiti lavori che hanno trasformato l'appartamento, che originariamente era un'unità immobiliare composta come risulta catastalmente, suddividendolo in due monolocali con bagno con le numerazioni 414a e 414b. Le opere realizzate sono consistite in:

- chiusura di una porta e separazione delle "partizioni" 414a e 414b;
- apertura di un ingresso autonomo per la creazione della "partizione" 414b;
- separazione degli impianti delle due parti."

Le suddette difformità, rispetto al bene al momento dell'inserimento nella procedura in parola, riguardano la realizzazione di opere interne al piano primo sono sanabili con una comunicazione di esecuzione di opere interne con costi amministrativi pari a € 1.000,00 e si stimano costi vivi per l'esecuzione delle opere in € 26.592,12 come calcolato nell'Allegato G - costi di ripristino ante 2023.

### **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 10.11.2023 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A3).

Il bene pignorato è ubicato in località Baia Santa Reparata del Comune di Santa Teresa di Gallura nel Complesso Turistico Alberghiero "XXXX".

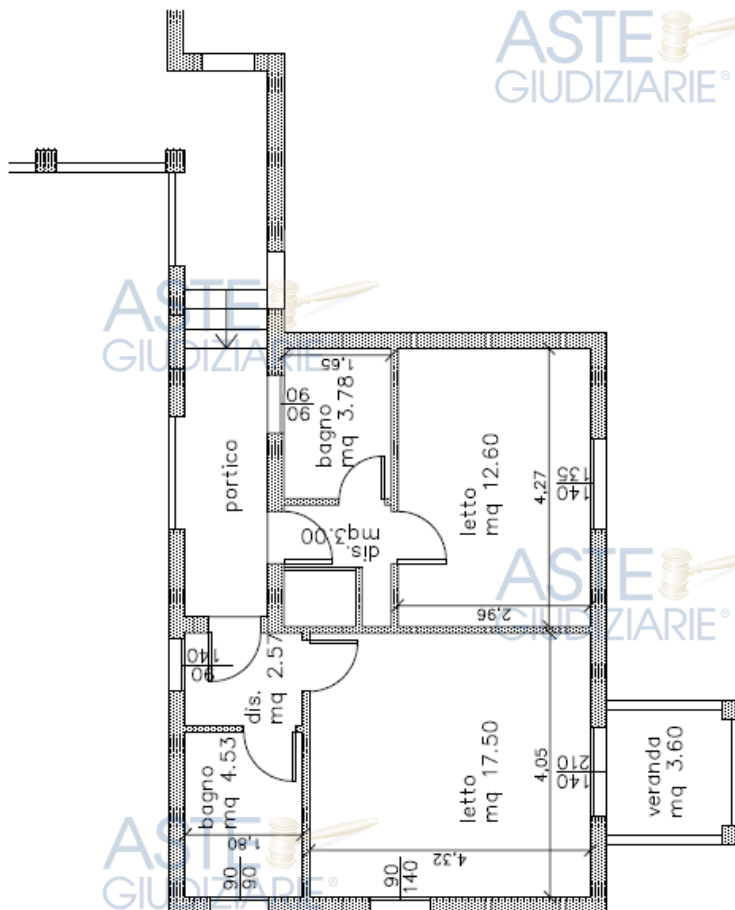
Durante il sopralluogo si è appurato che gli immobili non risultano occupati, e, come detto, il bene di cui al punto 1 è stato suddiviso in due monolocali con bagno con le numerazioni 414a e 414b (Allegato A3 - Verbale di accesso 113\_2013 n.1).

Le opere realizzate sono consistite in:

- chiusura di una porta e separazione delle "partizioni" 414a e 414b;
- apertura di un ingresso autonomo per la creazione della "partizione" 414b;
- separazione degli impianti delle due parti.

Successivamente in data 15.12.2023 alle ore 15.00 (Allegato A4) si è tentato un nuovo accesso al fine di verificare al fine di verificare le modifiche apportate agli impianti del bene distinto al punto 1 precedente.

Il tutto come indicato nella planimetria di seguito redatta in sede di sopralluogo:



La suddetta Relazione peritale, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 28.03.2025 (Allegati A6, A7 ed A8).

L'immobile verrà valutato nello stato risultante al momento del rilievo con la definizione dei costi necessari per riportare lo stesso alle condizioni del momento in cui è avvenuta l'iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare nell'Allegato G - costi di ripristino ante 2023".

Il bene risulta essere costituito da un

- piano terra, con posto auto di 13,00 mq dislocato lungo la strada adiacente il complesso ed individuato dal n. 251;
- piano primo, con un'altezza massima di 3,25 m ed un'altezza minima di 2,40 m, costituito da due camere d'hotel così numerate:
  - 414a: costituita da un disimpegno, un bagno ed una camera da letto;
  - 414b: costituita da un disimpegno, un bagno, una camera da letto con veranda;

delle dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:



| Superfici nette immobile |      |                     |                                |                           |           |       |
|--------------------------|------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|-------|
| Locali valorizzati       |      |                     | Superfici nette considerate mq | Coefficiente di incidenza | Totali mq |       |
| Piano primo              | 414a | Disimpegno          | 3,00                           | 100%                      | 3,00      | 19,38 |
|                          |      | Bagno               | 3,78                           | 100%                      | 3,78      |       |
|                          |      | Letto               | 12,6                           | 100%                      | 12,60     |       |
|                          | 414b | Disimpegno          | 2,57                           | 100%                      | 2,57      | 25,68 |
|                          |      | Bagno               | 4,53                           | 100%                      | 4,53      |       |
|                          |      | Letto               | 17,50                          | 100%                      | 17,50     |       |
|                          |      | Veranda             | 3,60                           | 30%                       | 1,08      |       |
| Piano terra              |      | Parcheggio scoperto | 13,00                          | 25%                       | 3,25      | 3,25  |
| Totale superfici         |      |                     | 60,58                          |                           | 48,31     | 48,31 |

e su quella indicante le superfici lorde del bene in esame:

| Superfici lorde immobile |      |                     |                                |                           |           |       |
|--------------------------|------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|-------|
| Locali valorizzati       |      |                     | Superfici lorde considerate mq | Coefficiente di incidenza | Totali mq |       |
| Piano primo              | 414a | Disimpegno          | 53,30                          | 100%                      | 53,30     | 53,30 |
|                          |      | Bagno               |                                | 100%                      |           |       |
|                          |      | Letto               |                                | 100%                      |           |       |
|                          | 414b | Disimpegno          |                                | 100%                      |           |       |
|                          |      | Bagno               |                                | 100%                      |           |       |
|                          |      | Letto               |                                | 100%                      |           |       |
|                          |      | Veranda             | 3,60                           | 30%                       | 1,08      | 1,08  |
| Piano terra              |      | Parcheggio scoperto | 13,00                          | 25%                       | 3,25      | 3,25  |
| Totale superfici         |      |                     | 69,90                          |                           | 57,63     | 57,63 |

Le planimetrie di seguito inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D1 - Rilievo piano primo e D2 - Posto auto).

|                                               | Superfici considerate mq | Coefficienti di incidenza | Totale mq |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|
| Superficie lorda Primo piano                  | 53,30                    | 100%                      | 53,305    |
| Veranda                                       | 3,60                     | 30%                       | 1,08      |
| Superficie lorda Piano terra                  | 13                       | 25%                       | 3,25      |
| Superficie totale commerciale ragguagliata mq |                          |                           | 57,63     |

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 10 fotografie dello stesso bene (Allegati 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.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento con tetti a falda inclinata, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente tinteggiati.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 cm intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno;

- serramenti interni in legno tamburato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,40 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

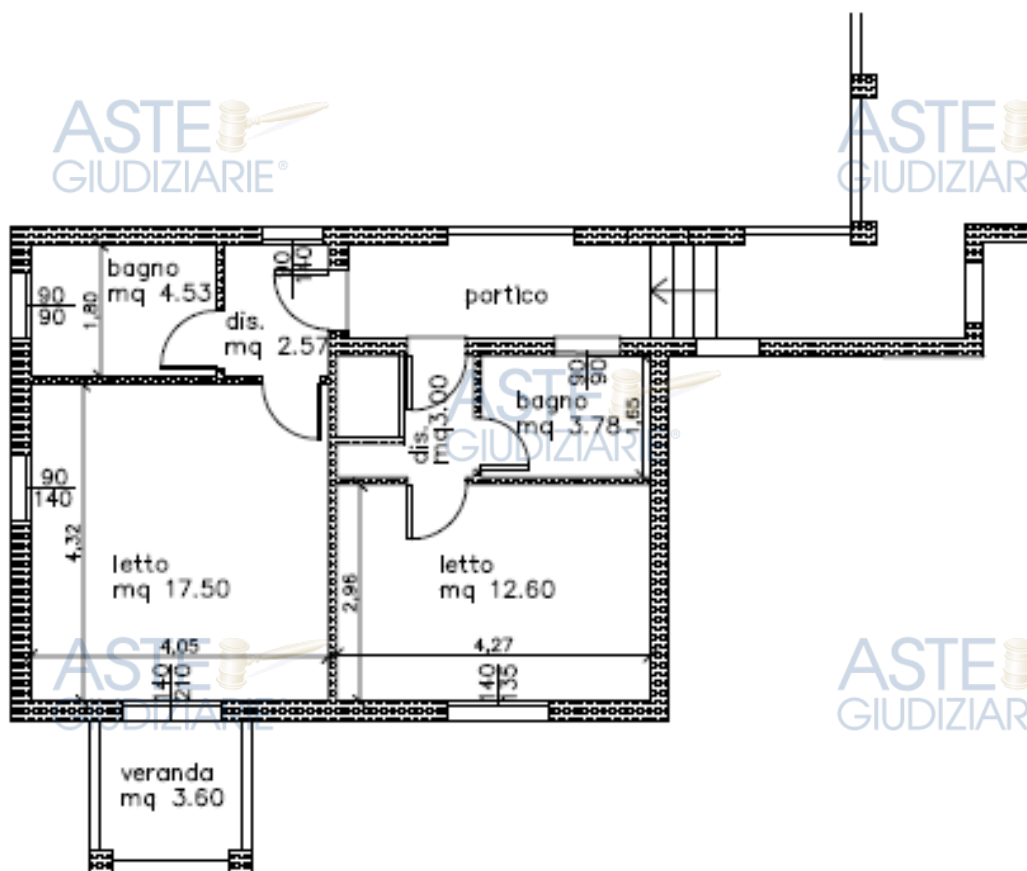
- impianto centralizzato di produzione acqua calda sanitaria;
- impianto centralizzato di climatizzazione;
- impianto elettrico dotato di interruttori generale magneto-termico differenziali con interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti;
- impianto d'allarme con telecamere a circuito chiuso e sensori con rilevamento del movimento;
- impianto idrico con adduzione idrica dalla rete idrica;
- scarico fognario nella rete fognaria.

Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

L'immobile in parola risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 12/10/2023 e l'Attestato di Qualificazione Energetica rilasciato in data 20.06.2023.

# PLANIMETRIE



D1 - Rilievo Piano primo



Strada di lottizzazione

D2 - Posto auto

**PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**  
**ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è risultato libero.

**ESISTENZA DI VINCOLI**

Sul bene pignorato sono presenti vincoli artistici, storici ed alberghieri che sono riportati nell'atto di acquisto (B3 - Accertamento proprietà) e nel richiamato Regolamento condominiale ("Allegato F1 - Regolamento condominiale Baia Santa Reparata).

## PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Il bene pignorato fa parte del Condominio Residenza Turistica Alberghiera Baia Santa Reparata (R. T. A.) ed ha le spese fisse di gestione e spese straordinarie nascenti dal Regolamento Condominiale (Allegato F - Regolamento Baia Santa Reparata) e di seguito indicate come consegnate dal Condominio in data 10.03.2025 (F2 - Rendiconti 2023\_2024 condominio Baia Santa Reparata)

| Condominio Residenza Turistica Alberghiera<br>Baia Santa Reparata – Quota IMAS |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Rateo annuale                                                                  | Perdita / utile |
| Anno 2023                                                                      | - 1.473,93      |
| Anno 2024                                                                      | - 1.693,66      |
| Totale                                                                         | - 3.167,59      |

L'Amministratore del Condominio ha comunicato inoltre che "il costo condominiale annuo non è preventivabile.

## PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.



## PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

L'estimo comunemente si definisce come una metodologia con il compito di formulare dei giudizi di valore per quei beni dove la formazione del prezzo non avviene direttamente sul mercato.

La definizione ha valore quando lo scopo della stima di valore è proprio quella di stabilire il prezzo di un bene economico se questo fosse liberamente scambiato sul mercato.

Per dare una definizione davvero neutrale e non sbilanciata e che tenga conto dei vari studi estimativi occorre ridurre la stessa alla missione fondamentale della materia: determinare il valore e nulla d'altro.

Si può dire che l'estimo è un metodo ancorché scientifico, destinato esclusivamente a formulare la previsione di valore il più oggettivo possibile. Ed è proprio l'oggettività di tale formulazione, vale a dire la sua necessità di essere valida in maniera generale, a conferire al metodo il carattere di previsione.

L'espressione concreta del valore sarà, pertanto, enunciata attraverso il valore di un altro bene che permetta di collocare l'entità da determinare in una scala. La scelta del bene, la cui espressione quantitativa di valore è nota, varierà dunque in ragione dell'utilizzo concreto della previsione di valore, cioè in funzione del suo utilizzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa.

La percezione è, dunque, propria del singolo, dell'individuo. Tuttavia, esiste anche una percezione comune detta, appunto, senso comune, che s'innesta nella percezione dell'individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l'aderenza per un maggiore numero di individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

D'altro canto, il prezzo è una misurazione, non una percezione. Il prezzo è un dato concreto e oggettivo senza possibilità d'interpretazione del singolo, una volta fissato la sua espressione qualitativa e quantitativa rimane quella.

Affermare che un "bene estimativo" è un "bene unico" significa che l'oggetto di valutazione si presenta come unica versione di sé stesso.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo innestato nell'esperienza del singolo. In termini generali si può dire che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità.

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal senso collettivo. La misura del valore, come ogni misurazione, aumentando all'infinito i campioni di misurazione tendono a condurre a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Nel caso specifico al caso in esame si ritiene opportuno, in base alla propria esperienza, applicare 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.

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 prossimità ed il collegamento con la località di Santa Reparata nel Comune di Santa Teresa di Gallura;
- 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 (secondo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Santa Teresa di Gallura nella Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA OVEST SANTA REPARATA CAPO TESTA - Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 1- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore O.M.I. (€/mq) |            |
|-------------------|--------------------|----------------------|------------|
|                   |                    | Min                  | Max        |
| Abitazioni civili | Normale            | € 1.800,00           | € 2.600,00 |

Le indagini condotte mediante interviste, circa 20 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |            |
|-------------|--------------------|-----------------------|------------|
|             |                    | Min                   | Max        |
| Commerciale | Normale            | € 2.700,00            | € 3.100,00 |

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

| Scheda generale alloggio da stimare |                                                         |            |       |                                  |        |            |       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|-------|----------------------------------|--------|------------|-------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Dato rilevato                                           |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Indirizzo</b>                    | Comune di Santa Teresa di Gallura                       |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Zona O.M.I.</b>                  | Suburbana/Zona costiera ovest Santa Reparata Capo Testa |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Destinazione d'uso</b>           | Residenziale                                            |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Codice di zona</b>               | E1                                                      |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Microzona catastale</b>          | 1                                                       |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Tipologia edilizia</b>           | Abitazioni civili                                       |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Tipologia prezzi</b>             | Prezzi medi di mercato                                  |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Stato di conservazione</b>       | Normale                                                 |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Superficie commerciale lorda</b> | 57,63                                                   |            |       |                                  |        |            |       |
| <b>Prezzo minimo O.M.I.</b>         | 2° sem.<br>2024                                         | € 1.800,00 | al mq | <b>Coefficiente allineamento</b> | 1,2045 | € 2.650,00 | al mq |
| <b>Prezzo massimo O.M.I.</b>        |                                                         | € 2.600,00 |       |                                  |        |            |       |
| <b>Prezzo medio O.M.I.</b>          |                                                         | € 2.200,00 |       |                                  |        |            |       |
| <b>Prezzo minimo di mercato</b>     |                                                         | € 2.350,00 |       |                                  |        |            |       |
| <b>Prezzo massimo di mercato</b>    |                                                         | € 2.950,00 |       |                                  |        |            |       |
| <b>Prezzo medio di mercato</b>      |                                                         | € 2.650,00 |       |                                  |        |            |       |

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:

1. la zona, indicando con  $\Gamma$  i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con  $\Gamma_1$ ,  $\Gamma_2$ , e  $\Gamma_3$  quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il condominio, indicando con  $\Delta$  i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$  e  $\Delta_4$ ;
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  $\Omega_1$ ,  $\Omega_2$ ,  $\Omega_3$ ,  $\Omega_4$  e  $\Omega_5$ .

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 e vicinanza ai servizi disponibili dai servizi disponibili nella località di Santa Reparata e la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona in esame ai servizi disponibili nel centro urbano di Santa Teresa di Gallura.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale i servizi disponibili nella località di Santa Reparata.

Per quanto concerne la "vicinanza", si è rilevata la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona in esame ai servizi disponibili nella località di Santa Reparata.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona  $\Gamma_1$  di valore pari a 1,0030:

| Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare |                        |                   |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Tipo di dato                                     | Dato rilevato          | Rapp. strumentale |
| Centro della zona (Santa Reparata)               | oltre i Km 3,00        | 1,0000            |
| Vicinanza                                        | tra i mt 501 e km 1,00 | 1,0030            |
| Totale rapporto strumentale $\Gamma_1$           |                        | 1,0030            |

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 alla località di Santa Reparata: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della località di Santa Reparata. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media della località di Santa Reparata, 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 1,0623:

| <b>ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2</b>         |    |    |                      |
|----------------------------------------------------|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO                                       | SI | NO | RAPPORTO STRUMENTALE |
| <b>POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale</b> |    |    |                      |
| Fognatura                                          | X  |    | 1,000                |
| Adduzione idrica                                   | X  |    | 1,000                |
| Linea elettrica                                    | X  |    | 1,000                |
| Telefono                                           | X  |    | 1,000                |
| Gas                                                |    | X  | 0,950                |
| Giardini                                           | X  |    | 1,080                |
| Linee di autobus                                   | X  |    | 1,000                |
| Vigilanza                                          | X  |    | 1,009                |
| Negozi e supermercati                              | X  |    | 1,015                |
| Impianti sportivi                                  | X  |    | 1,011                |
| Circoli e ritrovi                                  | X  |    | 1,000                |
| <b>NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale</b>  |    |    |                      |
| 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                |
| <b>Totale rapporto strumentale Γ2</b>              |    |    | <b>1,0623</b>        |

È stato considerato il parametro estetico Γ3 basato sulla rassegna delle caratteristiche estetiche della stessa, è di 1,1881:

| <b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3</b>             |    |    |                      |
|-------------------------------------------------------|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO                                          | SI | NO | RAPPORTO STRUMENTALE |
| <b>Caratteristiche estetiche di VISUALE</b>           |    |    |                      |
| Elemento naturale predominante                        | X  |    | 1,033                |
| Panoramicità generale                                 | X  |    | 1,061                |
| Elemento artificiale predominante                     |    | X  | 1,001                |
| <b>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA</b> |    |    |                      |
| Parco o verde fruibile nella zona                     | X  |    | 1,012                |
| Scorci caratteristici ambientali                      | X  |    | 1,068                |
| Strutture artificiali da attraversare                 |    | X  | 1,002                |
| <b>Totale rapporto strumentale Γ3</b>                 |    |    | <b>1,1881</b>        |

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ4, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di Santa Reparata 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 a Santa Reparata, definibile come coefficiente  $\Gamma$  pari a 1,2660:

| Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale                     | Rapporto strumentale |
| $\Gamma$ 1 - posizionali                         | 1,0030               |
| $\Gamma$ 2 - funzionali                          | 1,0623               |
| $\Gamma$ 3 - estetiche                           | 1,1881               |
| Totale rapporto strumentale della zona $\Gamma$  | <b>1,2660</b>        |

## 2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un agglomerato densamente costruito e che questo 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, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro  $\Delta$ 1 è stato assegnato valore 1,0435:

| CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta$ 1       |    |    |                      |
|---------------------------------------------------------|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO                                            | SI | NO | RAPPORTO STRUMENTALE |
| Elettrico                                               | X  |    | 1,000                |
| Idraulico                                               | X  |    | 1,000                |
| Gas                                                     | X  |    | 0,992                |
| Riscaldamento centralizzato                             | X  |    | 1,000                |
| Riscaldamento autonomo                                  |    | X  | 1,000                |
| Telefonico                                              | X  |    | 1,003                |
| Citofonico                                              | X  |    | 1,000                |
| Condizionamento centralizzato                           | X  |    | 1,002                |
| Condizionamento autonomo                                |    | X  | 1,000                |
| Ascensore                                               | X  |    | 1,002                |
| Piscina                                                 | X  |    | 1,019                |
| Palestra                                                | X  |    | 1,002                |
| Campi da tennis                                         | X  |    | 1,020                |
| Campo da golf                                           |    | X  | 1,000                |
| Giardino privato                                        | X  |    | 1,003                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta</math>1</b> |    |    | <b>1,0435</b>        |

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 1,0100, derivato dal seguente prospetto:

| CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2 |          |           |           |                      |
|------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| TIPO DI DATO                             | MEDIOCRE | PREGEVOLE | ARTISTICO | Rapporto strumentale |
| Estetica del complesso immobiliare       |          | X         |           | 1,000                |
| Decorazioni e ornamenti                  |          | X         |           | 1,000                |
| Estetica spazi pubblici                  |          | X         |           | 1,005                |
| Composizione architettonica              |          | X         |           | 1,005                |
| <b>Totale rapporto strumentale Δ2</b>    |          |           |           | <b>1,0100</b>        |

Per quanto riguarda il parametro sociale Δ3 nel quale si è tenuto conto dei seguenti elementi: Portiere, portone d'ingresso costantemente chiuso, telecamera a circuito chiuso, recinzione proprietà condominiale e stesso amministratore da oltre 10 anni. Al parametro Δ3 è stato dato 1,0191:

| CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ3  |               |              |                      |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|----------------------|
| TIPO DI DATO                            | PRESENZA<br>+ | ASSENZA<br>- | Rapporto strumentale |
| Portiere                                | X             |              | 1,011                |
| Portone d'ingresso costantemente chiuso |               | X            | 0,996                |
| Telecamera a circuito chiuso            | X             |              | 1,010                |
| Recinzione proprietà condominiale       |               | X            | 1,000                |
| Stesso amministratore da oltre 10 anni  | X             |              | 1,002                |
| <b>Totale rapporto strumentale Δ3</b>   |               |              | <b>1,0191</b>        |

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro Δ4 è stato dato 1,0000:

| CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO Δ4 |       |        |          |        |                      |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|--------|----------------------|
| LAVORI DA ESEGUIRE                                            | NULLI | MINIMI | PARZIALI | TOTALI | Rapporto strumentale |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: SCALE</b>                               |       |        |          |        | 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                |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>                            |       |        |          |        |                      |
| Conservazione intonaco                                        | X     |        |          |        | 1,000                |
| Tinteggiature facciate                                        | X     |        |          |        | 1,000                |
| Tinteggiature ringhiere                                       | X     |        |          |        | 1,000                |
| Stato dei frontalini                                          | X     |        |          |        | 1,000                |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE</b>                       |       |        |          |        |                      |
| Stato manto di copertura                                      | X     |        |          |        | 1,000                |
| Stato orditura                                                | X     |        |          |        | 1,000                |
| Stato grondaie e pluviali                                     | X     |        |          |        | 1,000                |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE</b>                           |       |        |          |        |                      |
| Stato fondazioni                                              | X     |        |          |        | 1,000                |
| Stato pilastri o muri portanti                                | X     |        |          |        | 1,000                |

| CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO $\Delta 4$ |       |        |          |        |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|--------|----------------------|
| LAVORI DA ESEGUIRE                                                    | NULLI | MINIMI | PARZIALI | TOTALI | Rapporto strumentale |
| ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI                                           |       |        |          |        |                      |
| Elettrico scale                                                       | X     |        |          |        | 1,000                |
| Riscaldamento                                                         | X     |        |          |        | 1,000                |
| Idraulico 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  $\Delta$  relativo al condominio è pari, pertanto, a 1,0740:

| Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale                           | Rapporto strumentale |
| $\Delta 1$ Funzionale                                  | 1,0435               |
| $\Delta 2$ Estetico                                    | 1,0100               |
| $\Delta 3$ Sociale                                     | 1,0191               |
| $\Delta 4$ Conservativo                                | 1,0000               |
| Totale rapporto strumentale del condominio $\Delta$    | 1,0740               |

### 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 presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali:

1. illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
2. ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
3. esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;
4. dimensione degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. qualità espositori
10. classe energetica.

L'analisi dei dati tecnici relativi all'illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture, determina:

| VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI |                    |                 |                                               |                   |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| GRADO                                                      | VANI               | Rai             | Numero di vani con Rai indicato insufficiente | Valore verificato |
| SCARSA                                                     | Vani principali    | $Rai \geq 1/8$  | $> 0$                                         |                   |
|                                                            | Bagni              | cieco           | -                                             |                   |
|                                                            | Vani complementari | cieco           | -                                             |                   |
| NORMALE                                                    | Vani principali    | $Rai \geq 1/8$  | 0                                             |                   |
|                                                            | Bagni              | cieco           | -                                             |                   |
|                                                            | Vani complementari | cieco           | -                                             |                   |
| BUONA                                                      | Vani principali    | $Rai \geq 1/8$  | 0                                             | <b>X</b>          |
|                                                            | Bagni              | $Rai \geq 1/16$ | 0                                             |                   |
|                                                            | Vani complementari | $Rai \geq 1/16$ | 0                                             |                   |
| OTTIMA                                                     | Vani principali    | $Rai \geq 1/6$  | 0                                             |                   |
|                                                            | Bagni              | $Rai \geq 1/8$  | 0                                             |                   |
|                                                            | Vani complementari | $Rai \geq 1/8$  | 0                                             |                   |

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti, indicano:

| VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI |                    |                  |                                     |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| GRADO                                            | VANI               | Hu               | Numero di vani con Hu insufficiente | Valore verificato |
| SCARSA                                           | Vani principali    | 2,70             | $> 0$                               | <b>X</b>          |
|                                                  | Bagni              | 2,40             |                                     |                   |
|                                                  | Vani complementari | 2,40             |                                     |                   |
| NORMALE                                          | Vani principali    | 2,70             | 0                                   |                   |
|                                                  | Bagni              | 2,40             |                                     |                   |
|                                                  | Vani complementari | 2,40             |                                     |                   |
| BUONA                                            | Vani principali    | $2,70 \div 3,50$ | 0                                   |                   |
|                                                  | Bagni              | $2,40 \div 3,50$ |                                     |                   |
|                                                  | Vani complementari | $2,40 \div 3,50$ |                                     |                   |
| OTTIMA                                           | Vani principali    | $> 3,50$         | 0                                   |                   |
|                                                  | Bagni              | $> 3,50$         |                                     |                   |
|                                                  | Vani complementari | $> 3,50$         |                                     |                   |

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole tra le 8 e le 11 ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

| VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO |                    |                  |                   |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| GRADO                                       | DATA               | TEMPO            | Valore verificato |
| SCARSA                                      | 21 marzo ore 12:00 | $> 6$            |                   |
| NORMALE                                     |                    | $6 \div 8$       |                   |
| BUONA                                       |                    | $8 \div \leq 11$ | <b>X</b>          |
| OTTIMA                                      |                    | $> 11$           |                   |

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

| VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI |                                             |       |                                                       |                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| GRADO                                            | VANI                                        | Su    | Numero massimo di vani con Spazi con Su insufficiente | Valore verificato |
| SCARSA                                           | Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti | 9 mq  | > 0                                                   | <b>X</b>          |
|                                                  | Spazi dedicati alla vendita                 | 14 mq |                                                       |                   |
|                                                  | Magazzino                                   | 14 mq |                                                       |                   |
| NORMALE                                          | Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti | 9 mq  | 0                                                     |                   |
|                                                  | Spazi dedicati alla vendita                 | 14 mq |                                                       |                   |
|                                                  | Magazzino                                   | 14 mq |                                                       |                   |
| BUONA                                            | Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti | 9 mq  | > 0,2                                                 |                   |
|                                                  | Spazi dedicati alla vendita                 | 14 mq |                                                       |                   |
|                                                  | Magazzino                                   | 14 mq |                                                       |                   |
| OTTIMA                                           | Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti | 9 mq  | > 0,4                                                 |                   |
|                                                  | Spazi dedicati alla vendita                 | 14 mq |                                                       |                   |
|                                                  | Magazzino                                   | 14 mq |                                                       |                   |

I principali rapporti distributivi dei vari vani dell'immobile sono stati valutati relativamente ai seguenti aspetti:

- separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- cucina (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

| Rapporti distributivi verificati nell'immobile                                                          | Elementi verificati |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| . separazione netta tra zona giorno e zona notte;                                                       |                     |
| . cucina-soggiorno posti in maniera contigua;                                                           |                     |
| . presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;        |                     |
| . ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti; | <b>X</b>            |
| . esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;                       | <b>X</b>            |
| . soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;                   |                     |
| . ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;     | <b>X</b>            |
| . presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.                      |                     |
| . presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.                                              |                     |

Da cui deriva:

| VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI |                                                                 |         |       |        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|-------|--------|
| PARAMETRO                                        | Numero dei parametri riscontrati nell'alloggio oggetto di stima |         |       |        |
|                                                  | SCARSO                                                          | NORMALE | BUONO | OTTIMO |
| Parametro presente in maniera inequivocabile     | ≤ 3                                                             | 4 ÷ 5   | 6 ÷ 7 | 8 ÷ 9  |
| Elementi verificati                              | <b>X</b>                                                        |         |       |        |

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte" e degli ambienti destinati a deposito; tali elementi sono direttamente connessi ad una buona attenzione del progettista. Si hanno le seguenti tabelle:

| ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE |                                                   |         |       |          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|-------|----------|
| PARAMETRO                                    | Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima |         |       |          |
|                                              | SCARSO                                            | NORMALE | BUONO | OTTIMO   |
| Numero individuato                           | ≤ 3                                               | 2       | 1     | 0        |
| Valore verificato                            |                                                   |         |       | <b>X</b> |

| AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE |                                                       |         |       |                                              |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------|-------|----------------------------------------------|
| PARAMETRO                     | Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima |         |       |                                              |
|                               | SCARSO                                                | NORMALE | BUONO | OTTIMO                                       |
| Numero individuato            | 0                                                     | 1       | > 1   | > 1<br>almeno un ambiente in ciascuno spazio |
| Valore verificato             | <b>X</b>                                              |         |       |                                              |

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima;
- qualità della cucina: normalmente viene valutata una fascia continua addossata alle pareti, lineare o piegata, con le connessioni con le reti tecnologiche. In questo caso il bene non possiede un ambiente destinato alla cucina per cui verrà attribuito il valore scarso all'esame del bene;

da cui derivano:

| QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE |                                                            |         |         |          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| PARAMETRO                             | Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima |         |         |          |
|                                       | SCARSO                                                     | NORMALE | BUONO   | OTTIMO   |
| Numero individuato                    | ≤ 3                                                        | 4       | 4 + ≤ 3 | 4 + > 3  |
| Valore verificato                     |                                                            |         |         | <b>X</b> |

| VALORI ESPOSITORI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI |                                                                      |          |                                                |                   |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|-------------------|
| GRADO                                          | Aree                                                                 | m/Su     | Numero max espositori con m o Su insufficiente | Valore verificato |
| SCARSI                                         | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | > 0                                            | <b>X</b>          |
|                                                | Area libera con lato m 1,40                                          | ≥ 4,00   |                                                |                   |
| NORMALI                                        | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0                                              |                   |
|                                                | Area libera con lato m 1,40                                          | ≥ 4,00   |                                                |                   |
| BUONI                                          | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0                                              |                   |
|                                                | Area libera con lato m 1,40                                          | 8 ÷ ≤ 12 |                                                |                   |
| OTTIMI                                         | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0                                              |                   |
|                                                | Area libera con lato m 1,40                                          | > 12     |                                                |                   |

Infine, è stata analizzata la classificazione energetica dichiarata dell'immobile, per cui non essendo indicata la Classe energetica si assume il grado di valutazione "scarso":

| VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI |                      |                           |                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| GRADO                                           | CLASSI ENERGETICHE   | CONSUMI                   | Valore non dichiarato nell'agibilità |
| SCARSO                                          | Classe G e classe F  | <160 e > 160 Kwh/mq annuo |                                      |
| NORMALE                                         | Classe E e classe D  | <90 e < 120 Kwh/mq annuo  |                                      |
| BUONO                                           | Classe C e classe B  | <50 e < 70 Kwh/mq annuo   |                                      |
| OTTIMO                                          | Classe A e classe A+ | <15 e < 30 Kwh/mq annuo   | <b>X</b>                             |

Conseguentemente per il parametro Q1 è stato assegnato valore 1,0999:

| ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1 |          |         |          |          |                      |
|-----------------------------------------|----------|---------|----------|----------|----------------------|
| Tipo di dato                            | SCARSO   | NORMALE | BUONO    | OTTIMO   | RAPPORTO STRUMENTALE |
| Illuminazione                           |          |         | <b>X</b> |          | 1,0100               |
| Ventilazione                            | <b>X</b> |         |          |          | 0,9800               |
| Soleggiamento                           |          |         | <b>X</b> |          | 1,0090               |
| Dimensione ambienti                     | <b>X</b> |         |          |          | 0,9900               |
| Disposizione ambienti                   | <b>X</b> |         |          |          | 0,9700               |
| Assenza zone morte                      |          |         |          | <b>X</b> | 1,0080               |
| Ambienti di deposito                    | <b>X</b> |         |          |          | 0,9900               |
| Qualità servizi igienici                |          |         |          | <b>X</b> | 1,0260               |
| Qualità cucina                          | <b>X</b> |         |          |          | 0,9800               |
| Classe energetica alloggio              |          |         |          | <b>X</b> | 1,1430               |
| <b>Totale rapporto strumentale Q 1</b>  |          |         |          |          | <b>1,0999</b>        |

Per l'analisi delle caratteristiche estetiche dell'immobile oggetto di stima sono stati analizzati i seguenti aspetti:

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
8. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
9. Scuri, valori estetici in base ai materiali;

Pertanto, per quanto attiene il portone d'ingresso la tabella, in base alle dimensioni, riporta:

| VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI |                  |                |          |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|----------|
| GRADO                                           | MISURA LARGHEZZA | MISURA ALTEZZA |          |
| BRUTTO                                          | < 90             | < 200          | <b>X</b> |
| NORMALE                                         | 90 ÷ 100         | 200 ÷ 220      |          |
| BELLO                                           | > 90             | > 220          |          |

Relativamente alle porte interne viene determinata:

| VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI |                                                                        |          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                                              | CONSISTENZA                                                            |          |
| BRUTTE                                             | Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio                   |          |
| NORMALI                                            | Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio | <b>X</b> |
| BELLE                                              | Porte in massello di legname pregiato e lavorate                       |          |

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

| VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE AI MATERIALI |                                                                                                                                                  |          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                                               | CONSISTENZA                                                                                                                                      | VERIFICA |
| BRUTTE                                              | Tinteggiature scadenti, intonaci a vista                                                                                                         |          |
| NORMALI                                             | Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta                                                                           | <b>X</b> |
| BELLE                                               | Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc. |          |

I pavimenti e rivestimenti verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

| VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI |                                                                              |          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                                    | TIPOLOGIA                                                                    | VERIFICA |
| BRUTTE                                   | Piastrelle di seconda scelta o linoleum nei pavimenti. Posa imperfetta       |          |
| NORMALI                                  | Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale | <b>X</b> |
| BELLE                                    | Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet ecc.. Posa speciale        |          |

L'analisi della rubinetteria presente ha, quindi, considerato:

| VALORI ESTETICI RUBINETTERIA |                                                                    |          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                        | TIPOLOGIA                                                          | VERIFICA |
| BRUTTE                       | Rubinetteria fuori moda, 2^ scelta, rubinetteria usata da > 5 anni |          |
| NORMALI                      | Rubinetteria anonima di acciaio, di recente installazione          |          |
| BELLE                        | Rubinetteria di design o di materiali speciali                     | <b>X</b> |

Per gli arredi presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

| VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO |                                                        |          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                        | TIPOLOGIA                                              | VERIFICA |
| BRUTTE                       | Arredi fuori moda, 2^ scelta, arredi usati da > 5 anni |          |
| NORMALI                      | Arredi anonimi di ceramica, di recente installazione   | <b>X</b> |
| BELLE                        | Arredi di design o di materiali speciali               |          |

Gli infissi e le persiane verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

| VALORI ESTETICI INFISSI E SCURI |                                                                       |          |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| GRADO                           | TIPOLOGIA                                                             | VERIFICA |
| BRUTTE                          | Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico                     |          |
| NORMALI                         | Legno d'abete, PVC o alluminio anodizzato a taglio termico            | <b>X</b> |
| BELLE                           | Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano |          |

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro  $\Omega 2$  di valore 0,9980:

| ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$           |          |          |          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------------------|
| CARATTERISTICA                                           | BRUTTA   | NORMALE  | BELLA    | RAPPORTO STRUMENTALE |
| Portone d'ingresso                                       | <b>X</b> |          |          | 0,9960               |
| Porte interne                                            |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Tinte e decori                                           |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Pavimentazioni                                           |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Piastrelle pareti bagno                                  |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Arredi bagno                                             |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Rubinetteria                                             |          |          | <b>X</b> | 1,0020               |
| Infissi                                                  |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| Scuri                                                    |          | <b>X</b> |          | 1,0000               |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 2</math></b> |          |          |          | <b>0,9980</b>        |

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,8560 al parametro  $\Omega 3$ :

| ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3                             |                        |                          |               |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano                               |                        |                          |               |
| Caratteristica                                                       | Edificio con ascensore | Edificio senza ascensore | VERIFICA      |
| PIANI BASSI                                                          |                        |                          |               |
| Interrati o sottostanti                                              |                        |                          |               |
| Caratteristica                                                       |                        |                          |               |
| PIANI BASSI                                                          |                        |                          |               |
| Interrati o sottostanti                                              |                        |                          |               |
| PIANI INTERMEDI                                                      |                        |                          |               |
| Primo                                                                | X                      |                          | 0,8500        |
| Secondo                                                              |                        |                          |               |
| Terzo                                                                |                        |                          |               |
| Quarto                                                               |                        |                          |               |
| Quinto                                                               |                        |                          |               |
| Sesto                                                                |                        |                          |               |
| Oltre il sesto                                                       |                        |                          |               |
| ULTIMO PIANO                                                         |                        |                          |               |
| Attico, semiattico                                                   |                        |                          |               |
| AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente |                        |                          |               |
| CARATTERISTICA                                                       | RAPPORTO STRUMENTALE   |                          | VERIFICA      |
| Strada                                                               |                        |                          |               |
| Giardino                                                             | X                      |                          | 1,0030        |
| Piazza                                                               |                        |                          |               |
| Veduta aperta                                                        | X                      |                          | 1,0040        |
| Corte interna                                                        |                        |                          |               |
| Muri o muraglioni                                                    |                        |                          |               |
| <b>Totale rapporto strumentale Ω 3</b>                               |                        |                          | <b>0,8560</b> |

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 57,63 mq, compresa tra i mq 51,00 e i mq 60,00 si è considerato un coefficiente Ω4 di valore 1,0050:

| BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω4  |                      |                      |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| TAGLIO DIMENSIONALE DEL BENE           |                      | 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                | X                    |
| Tra i mq 61,00 e i mq 80,00            | 1,050                |                      |
| Tra i mq 81,00 e i mq 100,00           | 0,999                |                      |
| 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          | 0,99                 |                      |
| Oltre i mq 180,00                      | 0,985                |                      |
| <b>Totale rapporto posizionale Ω 4</b> | <b>1,0050</b>        |                      |

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, non è stata riscontrata la necessità di effettuare

opere di manutenzione ordinaria. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente  $\Omega 5$  di valore pari a 1,0000.

| <b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Omega 5</math></b> |                    |              |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| TIPO DI DATO                                                            | DESCRIZIONE QUADRO | ELENCO OPERE | Rapporto strumentale |
| Quadro degli interventi                                                 | Pavimentazione     | Nessuna      | 1,0000               |
|                                                                         | Opere speciali     | Nessuna      | 1,0000               |
|                                                                         | Idraulico          | Nessuna      | 1,0000               |
|                                                                         | Elettrico          | Nessuna      | 1,0000               |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 5</math></b>                |                    |              | <b>1,0000</b>        |

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare  $\Omega$  risulta pertanto pari a:

| <b>Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare</b>            |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale                                          | Rapporto strumentale |
| $\Omega 1$ Funzionale                                                 | 1,0999               |
| $\Omega 2$ Estetico                                                   | 0,9980               |
| $\Omega 3$ Posizionale                                                | 0,8560               |
| $\Omega 4$ Dimensionale                                               | 1,0050               |
| $\Omega 5$ Conservativo                                               | 1,0000               |
| <b>Totale rapporto strumentale del condominio <math>\Omega</math></b> | <b>0,9443</b>        |

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 1,2840:

| Tipo di rapporto strumentale            | Rapporto strumentale |
|-----------------------------------------|----------------------|
| $\Gamma 1$ - POSIZIONALI                | <b>1,0030</b>        |
| $\Gamma 2$ - FUNZIONALI                 | <b>1,0623</b>        |
| $\Gamma 3$ - ESTETICHE                  | <b>1,1881</b>        |
| $\Delta 1$ - FUNZIONALE                 | <b>1,0435</b>        |
| $\Delta 2$ - ESTETICO                   | <b>1,0100</b>        |
| $\Delta 3$ - SOCIALE                    | <b>1,0191</b>        |
| $\Delta 4$ - CONSERVATIVO               | <b>1,0000</b>        |
| $\Omega 1$ - FUNZIONALE                 | <b>1,0999</b>        |
| $\Omega 2$ - ESTETICO                   | <b>0,9980</b>        |
| $\Omega 3$ - POSIZIONALE                | <b>0,8560</b>        |
| $\Omega 4$ - DIMENSIONALE               | <b>1,0050</b>        |
| $\Omega 5$ - CONSERVATIVO               | <b>1,0000</b>        |
| <b>RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO</b> | <b>1,2840</b>        |

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:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{O.M.I.} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

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

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2024)} = 57,63 \text{ mq} \times € 2.200,00 \text{ €/mq} \times 1,2045 \times 1,2840 = € 196.087,91$$

Valore che viene arrotondato a € 196.000,00.

## PARTE NONA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 196.000,00:

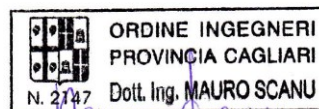
| Immobile                                                                                                                                                                                                                            | Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano | Proprietà e quota di possesso              | Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Appartamento, scala F, posto al piano 1, categoria A/2, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 73;<br>Posto auto, al piano T, categoria C/6, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1069 sub. 251. | € 196.000,00                                                                                           | "XXXX",<br>C.F. XXXX ,<br>1/1 di proprietà | € 196.000,00                                                                                   |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                                                                                       | € 196.000,00                                                                                           |                                            | € 196.000,00                                                                                   |

Da ciò discende che la quota appartenente alla società "XXXX", con sede in XXXX , codice fiscale XXXX , proprietaria per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 196.000,00 (diconsi Euro Centonovantaseimila/00).

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, lì 28.03.2025

Il C.T.U.  
Ing. Mauro Scanu



## ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili 113\_2013
- A2 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 113\_2013
- A3 - A3 - Conferma ricezione inizio operazioni peritali 113\_2013 - Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A4 - Verbale di accesso 113\_2013 n.1
- A5 - Verbale di accesso 113\_2013 n.2
- A6 - Invio Relazione peritale 113\_2013
- A7 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale 113\_2013 - Messaggio consegnato - Webmail PEC

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

- B1 - Visure storiche per immobili
- B2 - Ispezioni ipotecarie
- B3 - Accertamento proprietà
- B4 - Mappe catastali
- B5 - Planimetrie catastali

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Santa Teresa di Gallura

- C1 - Concessione edilizia n°1635 del 05-11-1991 pratica 4690-1991
- C2 - Concessione edilizia n°1951 del 04-07-1994 pratica 5242-1993 Fabbricato 88F
- C3 - Concessione edilizia n°2019 del 16-05-1995 pratica 5458-1994
- C4\_1 - Concessione n°2104 del 24-04-1996 pratica 5634-1995
- C4\_2 - Tavola n° 5 pianta piano primo Concessione n°2104 del 24-04-1996 Fabbricato 88F
- C5 - Agibilità n°1362 del 16-05-1996
- C6 – pratica SUAPE -12284030967-14022023-1610.586619
- C7 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- C8.1 – AQE CALA BLU RESORT
- C8.2 – APE 2015-2023\_CALA BLU RESORT

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

- D1 - Rilievo piano primo;
- D2 - Posto auto

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

Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie dei punti di stazione fotografica

Allegati F - Documenti forniti dal condominio Mangia's Baia Santa Reparata

- F1 - Regolamento Condominio Mangia's Baia Santa Reparata
- F2 - Situazione contabile verso condominio Mangia's Baia Santa Reparata

Allegato G - costi di ripristino ante 2023