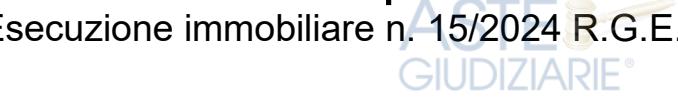




Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n. 15/2024 R.G.E.



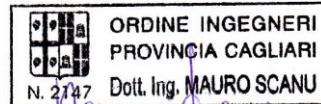
Intesa Sanpaolo S.p.A.

/

XXXX XXXX



Relazione peritale



mauro.scanu



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



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	3
PARTE SECONDA - PREMESSA	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	5
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO	6
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	6
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	6
STORIA	6
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	8
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	9
ACCESSO ALL'IMMOBILE	9
PLANIMETRIA	12
PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	13
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	13
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
ESISTENZA DI VINCOLI	13
PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	14
PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI	15
PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	16
PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	17
PARTE NONA – CONCLUSIONI	36
ALLEGATI	37

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 02.02.2025 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. 15/2024 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – Intesa Sanpaolo S.p.A./ 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 sull'immobile sito nel Comune di Olbia, via delle Felci n. 34/A, precisamente distinto al N.C.E.U. Foglio 36 Particella 3315 Sub. 24.



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, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 10.00 del giorno 23.05.2025 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Olbia, via delle Felci n. 34/A, e precisamente distinti al N.C.E.U. Foglio 36 Particella 3315 Sub. 24.

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 05.08.2025 (Allegati A5, A6 ed A7).

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 XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ di proprietà e XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ di proprietà e sono localizzati nel Comune di Olbia, in Via delle felci, n. 34A:

- Appartamento, posto al piano S1, categoria A/3, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24, con annesse corti e verande coperte e scoperte di pertinenza, (vedasi planimetria allegata);

Confina: con sub. 16, con sub. 14, con sub. 13 e con cunicolo aereazione;

Nel Comune di Olbia, in via Delle Felci, n. 24:

- Area urbana, posta al piano S1, categoria F/1, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 28, originata dalla riduzione per stralcio di area urbana del sub. 16, posto al piano S1;

Confina: con sub. 16, con sub. 14, con sub. 13 e con cunicolo aereazione;

Non oggetto di esecuzione.

Correttamente intestato in visura catastale.

Il sopracritto sub. 24, deriva dalla soppressione per variazione della destinazione del sub. 22, posto al piano S1, categoria C/2, di 66 mq, derivante a sua volta dalla soppressione per DIVISIONE del sub. 3, posto ai piani S1-T, categoria A/2, di 4,5 vani;

Bene Comune Non Censibile:

- Sub. 14, B.C.N.C. ai sub. 4-5-7-8-9-10-11-12-13-17-18-19-20-21-22 (scale);
- Sub. 15, B.C.N.C. ai sub. 4-5-7-8-9-10-11-12-13-17-18-19-20-21-22 (corte);
- Sub. 16, B.C.N.C. ai sub. 22 e 12;

Osservazioni: risulta una discordanza tra estratto di mappa ed elaborato planimetrico, in quanto la parte confinante con il mappale 4035 non è rappresentata al piano T dell'elaborato planimetrico; potrebbe essere rappresentata nell'elaborato planimetrico al piano S1.

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, i sopracritti immobili fanno parte di un maggior fabbricato che risulta edificato su area sita

nel Comune di Olbia, sezione Olbia, distinta all'N.C.T. foglio 36 mappale 3315 Ente Urbano di ha 00.10.40.

Il mappale 3315 Ente Urbano di ha 00.10.40., superficie confermata con riordino fondiario in data 10.09.2014 dal mappale 3315 Ente Urbano di ha 00.10.40., derivante dal mappale 1021 di ha 00.10.40.;

CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

Accertata la 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 corretti.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato, come da planimetria catastale allegata, salvo alcune difformità rispetto alla planimetria reale.

E stata depositata in data 31.07.2025 la planimetria catastale aggiornata.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI:

- XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ di proprietà.
- XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ di proprietà.

STORIA

I soprascritti signori XXXX XXXX e XXXX XXXX, coniugati in regime di comunione legale dei beni, divennero comproprietari, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Olbia, in via Delle Felci 34/A, e precisamente, appartamento, composto da 3,5 vani catastali, al piano seminterrato con annessa area scoperta adibita a posto auto della consistenza catastale di mq 13, con annesso cortile confinante con proprietà vano scale, con residua proprietà della società venditrice e con parti comuni, salvo altri, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24, piano S1, categoria A/3, di 3,5 vani e sub. 28, categoria F/1 di mq 13, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 16.12.2014, con numero di repertorio 150300, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.12.2014 ai nn. 8920/6465, dalla società "Ledda Costruzioni Di Ledda Salvatore E Francesco s.n.c.", con sede in Olbia, codice fiscale 01971320906

Atto correttamente volturato in Catasto.

Osservazioni: si precisa che l'area urbana non è stata né ipotecata e né pignorata; dunque, non ricade nell'esecuzione (vedasi parte relativa ai pregiudizievoli).

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- È compresa la quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
- Concessioni: costruzione eseguita giusta Concessione Edilizia n. 2306/03 rilasciata dal Comune di Olbia in data 30.07.2003 e successiva Concessione in Variante n. 902/04 del 22.11.2004;
- Che in data 14.01.2014 è stata presentata al SUAP di Olbia la autocertificazione di agibilità;

- APE: allegato;
- Prezzo: euro 80.000,00 quietanzati, si precisa che per la somma di euro 63.000,00 verranno corrisposti dalla parte acquirente entro 10 giorni dalla data del presente atto mediante con il netto ricavo del mutuo fondiario che la parte acquirente intende stipulare con la Banca Intesa Spa, la parte acquirente si obbliga ad impartire a detto istituto di credito una disposizione irrevocabile di credito, la parte venditrice per converso, dichiara che non avrà più nulla a pretendere dalla parte acquirente una volta eseguita tale disposizione irrevocabile.
- Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria dell'avvenuto incasso da parte della venditrice di detta somma costituirà piena prova dell'effettivo avvenuto pagamento.

Precisazioni: con sentenza emessa dal tribunale di Tempio Pausania in data 07.11.2018 reg. n 349/2018, gen. 60/2018 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i signori XXXX XXXX e XXXX XXXX.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 23.12.2014 a tutto il 04.07.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 16.12.2014, con numero di repertorio 150301, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), per capitale euro 64.000,00 totale euro 128.000,00, tasso interesse annuo 2,68%, per la durata di 20 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.12.2014 ai nn. 8921/1181, a favore della "Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro il signor XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX e la signora XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24.
- Costituzione di vincolo, avvenuta in data 16.12.2014, con numero di repertorio 150301, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.12.2014 ai nn. 8922/6466, a favore della "Regione Autonoma della Sardegna", con sede in Cagliari, codice fiscale 80002870923, contro i signori XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24.

Con il soprascritto vincolo, i soprascritti signori si impegnano:

- a. A non alienare o locare l'immobile e ad abitarci in maniera stabile e continuativa l'alloggio per un periodo di 5 anni;
- b. Hanno preso atto che la locazione o l'alienazione dell'alloggio nei primi 5 anni, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, deve essere autorizzata dall'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 30.01.2024, con numero di repertorio 2, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.02.2024 ai nn. 1930/1450, a favore della "Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, contro il signor XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX e la signora XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Olbia, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24.

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

- Si dà atto che i signori XXXX e XXXX erano coniugi in regime di comunione legale dei beni e che successivamente, con sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n.349/2018 – reg. gen. 60/2018 in data 07.11.2018, passava in giudicato in data 16.05.2019, è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio.

– Pertanto, alla luce della succitata sentenza, attualmente tra gli ex coniugi vi è una comunione ordinaria ed i beni pignorati, sono quindi di proprietà corrispondente ad uno su due pro-indiviso ciascuno.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale con la Delibera n. 31 del 12/05/2025 e la vigente Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 08/05/2004 e con deliberazione n° 65 del 24/06/2004 definisce la destinazione urbanistica dell'area in parola nella zona B3 per la quale nelle Norme di attuazione del P.d.F. si prevede:

"Art.18 - Zone residenziali esistenti e di completamento. (B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, BR)

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerciali	2500	ALIMENTARI SP>=1xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,8xSV-450mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq; NON ALIMENTARI SP=0 per SV<=250 mq; SP>=0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq

h) alberghi e pensioni.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto, specificazioni.

18.2 Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3).

- a) indice di Utilizzazione fondiaria $uf = 0,7 \text{ mq/mq}$
- b) indice di Fabbricabilità fondiaria $If = 2,1 \text{ mc/mq}$
- c) altezza massima H 18,00 ml
- d) parcheggi e autorimesse:
 - per la residenza 1 mq / 3 mq Su
 - per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq Su oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Olbia (Allegati C0, C1, C2_1, C2_2 e C3) si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 2306_03 del 30.07.2003.

Nel contratto di compravendita "B3 - Accertamento proprietà - Allegato tt 6465" viene dichiarato "che è stata presentata al SUAP del Comune di Olbia in data 14.1.2014 la autocertificazione di agibilità ai sensi della L.R. 03/2008 e che la stessa è stata dichiarata conforme" mentre con specifica dichiarazione "Allegato C4 - Messaggio Webmail PEC SUAPE Olbia" risulta che "il suape non e' in possesso, presso i propri archivi, di alcun documento e/o atto che si riferisca agli immobili oggetto della richiesta".

D'altro canto, preso atto dell'altezza interna (2,50 m), l'immobile in parola, viste le norme vigenti nel periodo l'immobile non sarebbe risultato conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

Rispetto ai titoli rilasciati l'immobile in parola ha le seguenti difformità: una diversa organizzazione degli spazi interni.

Pertanto, la difformità di opere interne è sanabile con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne e si stimano costi vivi della procedura in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 23.05.2025 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A4).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Olbia in Via delle Felci 34/A.

Dalla Via delle Felci si accede tramite l'accesso carraio al lotto che ricomprende l'immobile in parola. Questo si trova al piano seminterrato ed è il primo appartamento che si trova nel percorrere il vialetto di accesso che condivide con altri immobili.

Risulta essere costituito da un piano seminterrato, con un'altezza di 2,50 m, con i seguenti ambienti: soggiorno, bagno, disimpegno, due stanze da letto, un ripostiglio il tutto delle dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano seminterrato	Soggiorno	18,70	100%	18,70	58,01
	Bagno	5,03	100%	5,03	
	Disimpegno	4,60	100%	4,60	
	Letto	13,08	100%	13,08	
	Letto	12,38	100%	12,38	
	Ripostiglio	4,22	100%	4,22	
Totale superfici		58,01			58,01

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

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano seminterrato	Soggiorno	68,16	100%	68,16	68,16
	Bagno				
	Disimpegno				
	Letto				
	Letto				
	Ripostiglio				
Totale superfici		68,16			68,16

Le planimetrie di seguito inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato e sono, altresì, allegate alla presente con l'indicazione "Allegato D - Planimetrie del rilievo".

	Superficie considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totali mq
Superficie londa piano seminterrato	68,16	100%	68,16
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			68,16

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 17 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 non è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento, 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 tinteggiate;
- serramenti esterni in legno con persiane in alluminio;
- assenza di serramenti interni;
- assenza di sanitari;
- presenza in alcuni ambienti di pavimenti realizzati con piastrelle di grès ceramico;
- assenza di pavimenti e dei rivestimenti del bagno;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianto di climatizzazione con split indipendenti, uno in soggiorno e uno nella camera da letto;
- impianto elettrico sottotraccia in fase di parziale realizzazione;
- impianto idrico in fase di parziale realizzazione con adduzione idrica dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

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 sull'impianto strutturale.

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

Tutti gli ambienti risultano essere stati oggetto di una ristrutturazione iniziata e non completata, infatti risultano essere:

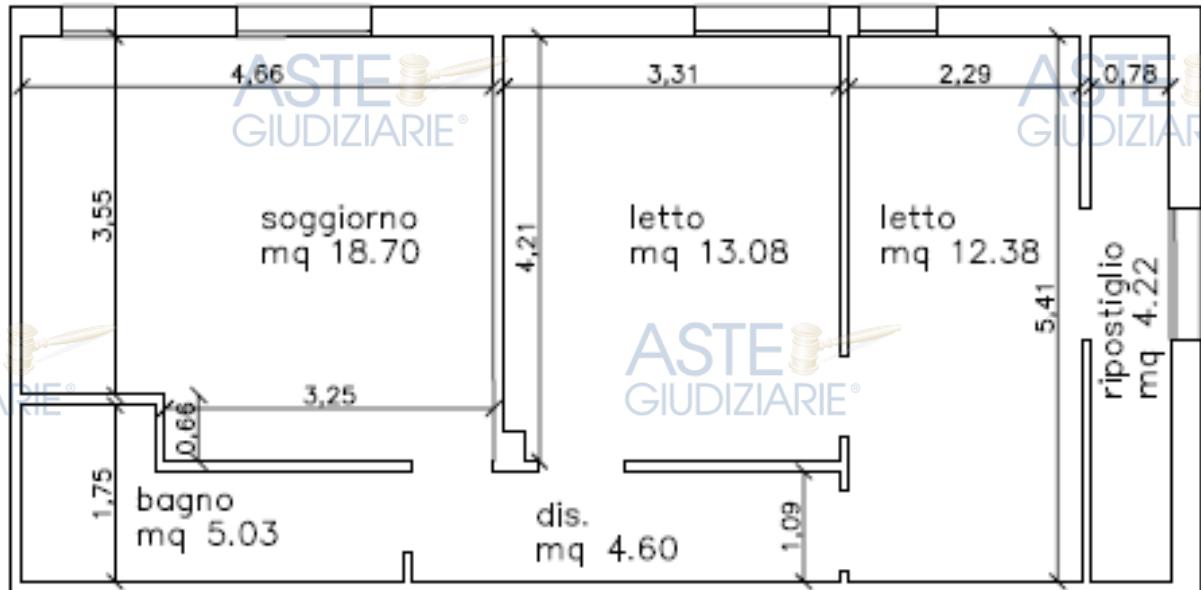
- stati demoliti il pavimento (parzialmente nel soggiorno e completamente nel bagno e nel ripostiglio);
- da realizzare l'impianto idrico e fognari nel cucinotto e nel bagno nonché il posizionamento dei sanitari nel bagno;
- da completare in tutti gli ambienti l'impianto elettrico;
- da completare, in tutti gli ambienti, la chiusura delle tracce degli impianti, la rasatura degli intonaci e la pavimentazione, la piastrellatura del bagno e parzialmente la pavimentazione del soggiorno;
- da posizionare gli infissi interni.

gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in legno con persiane in alluminio.

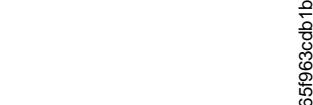
Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001 come modificato dalla legge n. 105 del 24 luglio 2024, recante: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica".

L'immobile in parola risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che attribuisce all'immobile la classe energetica "D".

PLANIMETRIA



Piano seminterrato



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.

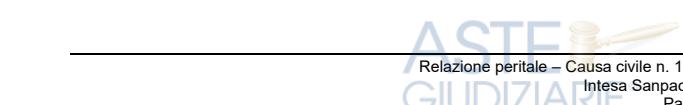
ESISTENZA DI VINCOLI

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici che necessitino di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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



I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



Relazione peritale – Causa civile n. 15/2024 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania
Intesa Sanpaolo S.p.A. / XXXX XXXX

Pagina 14 di 37

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





PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.



Relazione peritale – Causa civile n. 15/2024 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania
Intesa Sanpaolo S.p.A. / XXXX XXXX

Pagina 15 di 37

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





PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



Relazione peritale – Causa civile n. 15/2024 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania

Intesa Sanpaolo S.p.A. / XXXX XXXX

Pagina 16 di 37

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



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 compendiati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluver 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 (SAD), 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 cespote 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 (tecnicici 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 il centro urbano;
- la distanza da luoghi di svago e ritrovo, dai mercati, dalle scuole, dagli uffici;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- le caratteristiche estetiche e l'importanza e sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la destinazione dell'unità immobiliare;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Olbia, nella Fascia/zona: Semicentrale/Olbia sud Bandinu Poltu Quadu Aeroporto Sa Marinedda - Codice di zona: C2 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.500,00	€ 1.850,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 30 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili similari nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.300,00	€ 1.750,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di Olbia						
Zona O.M.I.	Fascia/zona: Semicentrale/Olbia sud Bandinu Poltu Quadu Aeroporto Sa Marinedda						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	C2						
Microzona catastale	1						
Tipologia edilizia	Abitazioni civili						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale linda	68,16						
Prezzo minimo O.M.I.	2° sem. 2024	€ 1.500,00	al mq	Coefficiente allineamento	0,9104	€ 1.525,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 1.850,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 1.675,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 1.300,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 1.750,00					
Prezzo medio di mercato		€ 1.525,00					

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:

- la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 e Γ_4 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali;
- il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
- l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

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

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili dai servizi disponibili nel centro urbano di Olbia e la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ai servizi disponibili nel centro urbano di Olbia.

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 nel centro urbano di Olbia.

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

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ1 di valore pari a 1,0060:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	tra i km 1,01 e km 3,00	1,0060
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,0000
Totale rapporto strumentale Γ1		1,0060

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al centro urbano di Olbia: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Olbia. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1149:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas	X		1,000
Giardini	X		1,080
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Circoli e ritrovi	X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,1149

È stato considerato il parametro estetico Γ3 basato sulla rassegna delle caratteristiche estetiche della stessa, è di 1,0150:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante		X	1,0000
Panoramicità generale		X	1,0000
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali		X	1,0000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale Γ3			1,0150

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 Olbia ed in particolare della zona nella quale è localizzato l'immobile quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di

aggiustamento relativo al comune di Telti, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1385:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0060
Γ 2 - funzionali	1,1149
Γ 3 - estetiche	1,0150
Γ 4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1385

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un'area urbana densamente abitata e che questa 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 e giardino privato e a tale parametro $\Delta 1$ è stato assegnato valore 1,0040:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta 1$			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,0000
Idraulico	X		1,0000
Gas	X		1,0000
Telefonico	X		1,0020
Impianto citofonico	X		1,0020
Ascensore		X	1,0000
Giardino privato		X	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$			1,0040

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2

TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica della zona	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica spazi pubblici	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Totale rapporto strumentale Δ2				0,9791

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Δ3, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica del condominio in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro Δ4 è stato dato

1,0000:

ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI Δ4

LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIADE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale Δ4					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 0,9831:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,0040
$\Delta 2$ Estetico	0,9791
$\Delta 3$ Sociale	1,0000
$\Delta 4$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9831

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 irraggiamento 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 cucina, verificando gli spazi disponibili nella medesima
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	X
	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	X
	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 ÷ 3,50	0	
	Bagni	2,40 ÷ 3,50		
	Vani complementari	2,40 ÷ 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 per meno di sei 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	X
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	
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 Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,2 di quanto indicato	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,4 di quanto indicato	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 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-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;	X
. 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;	X
. 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	X			

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) NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in camera da letto e soggiorno
Valore verificato		X		

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima;
- qualità della cucina: viene valutata una fascia continua addossata alle pareti, lineare o piegata, con le connessioni con le reti tecnologiche;

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato		X		

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m/Su	Numero max vani 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	X
	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 dichiarato
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/mq annuo	X
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/mq annuo	
OTTIMO	Classe A e classe A+IF®	<15 e < 30 Kwh/mq annuo	

Conseguentemente per il parametro Ω_1 è stato assegnato valore 0,9296:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione	X				0,9800
Soleggiamento	X				0,9900
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti	X				0,9700
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito		X			1,0000
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina	X				0,9800
Classe energetica alloggio		X			1,0000
Totale rapporto strumentale Ω_1					0,9296

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 usualmente utilizzati in costruzioni similari;
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 usualmente utilizzati in costruzioni similari;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali usualmente utilizzati in costruzioni similari;
7. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali usualmente utilizzati in costruzioni similari;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali usualmente utilizzati in costruzioni similari;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. 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	
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	X
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	X
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	X
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. Posa imperfetta	
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale	X
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	X
BELLE	Rubinetteria di design o di materiali speciali	

Per gli arredi 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	X
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	X
BELLE	Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro Ω_2 di valore 1,0000:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Piastrelle pareti cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale Ω_2				1,0000

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,6442 al parametro Ω_3 :

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato		X	0,6500
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
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		
Piazza		
Veduta aperta		
Corte interna	X	0,9910
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		0,6442

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale linda di 68,16 mq, compresa tra i 61,00 e gli 80,00 mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore 1,0000:

TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	X
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale Ω 4	1,0000	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di effettuare le seguenti lavorazioni con la realizzazione di:

- pavimentazioni: parzialmente nel locale soggiorno e nella seconda camera da letto; completamente nel bagno e nel ripostiglio;
- piastrelle murarie nel soggiorno, per la parte destinata ad angolo cottura e nel bagno;
- intonaci, parzialmente su murature e soffitti;
- ripresa parziale e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura;
- tinteggiatura dell'intero immobile;
- fornitura e posa in opera delle porte interne;
- impianti elettrico, idraulico completi;
- fornitura e posa in opera degli arredi sanitari del bagno.

Per cui esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti costruttive indicate. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω 5 di valore pari a 0,8787.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 24 mq	0,9900	Valori rapportati a 24,00 mq
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 24 mq	0,9994	Valori rapportati al bagno 16 mq, cucina 8 mq
	Rifacimento intonaco su pareti e soffitto	≈ 60 mq	0,9996	Valori rapportati a 60 mq
Intonaci	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 80 mq	0,9998	Valori rapportati a 80 mq
	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 160 mq	0,9993	Valori rapportati a 160 mq circa
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	6	0,9940	6 porte interne
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; si è moltiplicato, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze medie oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	\approx n. 50 punti	0,9900	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	\approx n. 6 punti	0,9220	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	\approx n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,9999	
Arredi bagno	Singolo elemento sanitario	4 arredi	0,9801	
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.				
Totale rapporto posizionale Ω_5				0,8787

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 Funzionale	0,9296
Ω_2 Estetico	1,0000
Ω_3 Posizionale	0,6442
Ω_4 Dimensionale	1,0000
Ω_5 Conservativo	0,8787
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,5261

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 0,5830:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0060
Γ2 - FUNZIONALI	1,1149
Γ3 - ESTETICHE	1,0150
Δ1 - FUNZIONALE	1,0040
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9296
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 - POSIZIONALE	0,6442
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	0,8787
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,5888

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:

$$\text{Valore dell'immobile} = Scl \times OMI \times Call \times RSC$$

dove:

Scl = Superficie commerciale londa

OMI = Prezzo medio O.M.I. nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2024)} = 68,16 \text{ mq} \times € 1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,9104 \times 0,5888 = € 61.205,24$$

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della zona (2° semestre 2024) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tali tipologie di immobili nel Comune di Olbia viene incrementato nella misura del 3,5% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

$$€ 61.205,24 \times 1,035 = € 63.347,42$$

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Olbia e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta non conforme ai titoli edilizi rilasciati poiché sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa organizzazione degli spazi interni che sono sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne e si stimano costi vivi della procedura in € 500,00, oltre a parcelli professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00.

Che determinano una riduzione del valore del bene pari a:

$$€ 63.347,42 - € 2.500,00 = € 60.847,42$$

Valore che viene arrotondato a € 60.850,00.



Relazione peritale – Causa civile n. 15/2024 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania
Intesa Sanpaolo S.p.A. / XXXX XXXX

Pagina 35 di 37

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



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 € 60.200,00:

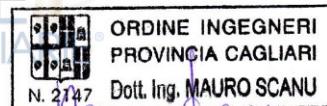
Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Nel Comune di Olbia, in via Delle Felci, n. 34/A: Appartamento, posto al piano S1, categoria A/3, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3315 sub. 24	€ 60.850,00	XXXX XXXX per ragioni pari a ½ di proprietà; XXXX XXXX per ragioni pari a ½ di proprietà.	€ 60.850,00
TOTALE	€ 60.850,00		€ 60.850,00

Da ciò discende che la quota appartenente a XXXX XXXX e XXXX XXXX, proprietari per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 60.850,00 (diconsi Euro Sessantamilaottocentocinquanta/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, li 05.08.2025

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI



Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n_ 15_2024
- A2 - Ricevuta PEC Inizio operazioni peritali Causa civile n. 15_2024 Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A3 - Invio Raccomandata inizio operazioni peritali
- A4 - Verbale accesso immobili 15_2024 del 23_05_2025
- A5 – Invio Relazione peritale 15_2024
- A6 - Ricevuta PEC invio della Relazione peritale 15_2024 Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A7 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 15_2024

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
- B6 - Planimetrie catastali aggiornate

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Olbia

- C0 - Concessione edilizia 2306_03 del 30_07_2003
- C1 - Tavola 1 allegata alla Concessione edilizia 2306_03 del 30_07_2003
- C2_1 - Tavola 2_1 allegata alla Concessione edilizia 2306_03 del 30_07_2003
- C2_2 - Tavola 2_2 allegata alla Concessione edilizia 2306_03 del 30_07_2003
- C3 - Tavola 3 allegata alla Concessione edilizia 2306_03 del 30_07_2003
- C4 - Messaggio Webmail PEC SUAPE Olbia

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

Allegato D - Planimetrie del rilievo

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

Allegato E