

Tribunale di Tempio Pausania

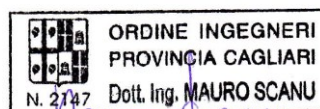
Esecuzione immobiliare n. 162/2017 / R.G.E.

[REDACTED]

/

[REDACTED]

Relazione peritale



[Handwritten signature in purple ink]

SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	5
PARTE SECONDA - PREMESSA	6
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	7
PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 1	9
Risposta al punto 1	9
Risposta al punto 2	11
Risposta al punto 3	15
Risposta al punto 4	15
Risposta al punto 5	15
Risposta al punto 6	16
Risposta al punto 7	17
Risposta al punto 8	17
Risposta al punto 9	17
Risposta al punto 10	17
Risposta al punto 11	17
Risposta al punto 12	17
Risposta al punto 13	18
Risposta al punto 14	18
PARTE SESTA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 2	36
Risposta al punto 1	36
Risposta al punto 2	38
Risposta al punto 3	41
Risposta al punto 4	42
Risposta al punto 5	42
Risposta al punto 6	43
Risposta al punto 7	43
Risposta al punto 8	43
Risposta al punto 9	44
Risposta al punto 10	44
Risposta al punto 11	44
Risposta al punto 12	44
Risposta al punto 13	44
Risposta al punto 14	45
PARTE SETTIMA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 3	60
Risposta al punto 1	60

Risposta al punto 2	62
Risposta al punto 3	65
Risposta al punto 4	66
Risposta al punto 5	66
Risposta al punto 6	67
Risposta al punto 8	68
Risposta al punto 9	68
Risposta al punto 10	68
Risposta al punto 11	68
Risposta al punto 12	68
Risposta al punto 13	68
Risposta al punto 14	69
PARTE OTTAVA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 4	84
Risposta al punto 1	84
Risposta al punto 2	86
Risposta al punto 3	89
Risposta al punto 4	90
Risposta al punto 5	90
Risposta al punto 6	91
Risposta al punto 7	91
Risposta al punto 8	91
Risposta al punto 9	92
Risposta al punto 10	92
Risposta al punto 11	92
Risposta al punto 12	92
Risposta al punto 13	92
Risposta al punto 14	93
PARTE NONA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 5	108
Risposta al punto 1	108
Risposta al punto 2	110
Risposta al punto 3	113
Risposta al punto 4	113
Risposta al punto 5	113
Risposta al punto 6	114
Risposta al punto 7	115
Risposta al punto 8	115
Risposta al punto 9	115
Risposta al punto 10	115

Risposta al punto 11	116
Risposta al punto 12	116
Risposta al punto 13	116
Risposta al punto 14	116
PARTE DECIMA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 6	130
Risposta al punto 1	130
Risposta al punto 2	132
Risposta al punto 3	135
Risposta al punto 4	135
Risposta al punto 5	135
Risposta al punto 6	136
Risposta al punto 7	137
Risposta al punto 8	137
Risposta al punto 9	137
Risposta al punto 10	137
Risposta al punto 11	137
Risposta al punto 12	138
Risposta al punto 13	138
Risposta al punto 14	138
PARTE UNDICESIMA – CONCLUSIONI.....	151
ALLEGATI.....	152

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 11/05/2023 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 Relazione di Perizia relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 162/2017 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – [REDACTED]

Nella già menzionata udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito per un numero pari a quattordici.

PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni identificati al Comune di Loiri Porto \ San Paolo Località Montepetrosu distinti precisamente al N.C.E.U.:

- al F. 250 mapp. 485 sub. 3 Cat. C/2, di mq. 26, Piano S1;
- al F. 250 mapp. 486 sub. 1 Cat A/2 di vani 4, piano T;
- al F. 250 mapp. 486 sub 2 Cat. A/2 di vani 4,5, piano T;
- al F. 250 mapp. 486 sub 5 Cat. A/2 di vani 4, Piano 1°;
- al F. 250 mapp. 486 sub 7 Cat. C/2 ma. 25, Piano S1;
- al F. 250 mapp. 486 sub 9 Cat. A/2 di vani 3,5, Piano 1°;
- al F. 250 mapp. 486 sub 8 (terreno adibito a parcheggi).

PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata o raccomandata A.R. (Allegati A1, A2, ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 10.00 del giorno 03.11.2023 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Loiri / Porto San Paolo, Località Montepetrosu, distinti precisamente al N.C.E.U.:

- al F. 250 mapp. 485 sub. 3 Cat. C/2, di mq. 26, Piano S1;
- al F. 250 mapp. 486 sub. 1 Cat. A/2 di vani 4, piano T;
- al F. 250 mapp. 486 sub 2 Cat. A/2 di vani 4,5, piano T;
- al F. 250 mapp. 486 sub 5 Cat. A/2 di vani 4, Piano 1°;
- al F. 250 mapp. 486 sub 7 Cat. C/2 ma. 25, Piano S1;
- al F. 250 mapp. 486 sub 9 Cat. A/2 di vani 3,5, Piano 1°;
- al F. 250 mapp. 486 sub 8 (terreno adibito a parcheggi).

Nella data fissata non è stato possibile accedere ai beni indicati ed è stato redatto il relativo verbale (Allegato A3) e nella stessa data è stato inserito nel fascicolo telematico relativo.

L'accesso all'immobile oggetto di causa ha avuto luogo il giorno 01.03.2024, alle ore 10:00 (lotti 1 e 4) e seguenti ed il giorno 10.10.2024, alle ore 15:00 (lotti 2, 3, 5 e 6) e seguenti.

Di dette attività sono stati redatti i relativi verbali che vengono allegati alla presente (Allegati A4 ed A5).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 23.11.2024 (Allegati A6, A7 ed A8).

PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sulla base della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati i beni pignorati sono suddivisibili in sei lotti distinti senza procedere all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione di frazionamenti.

Per cui si è prevista la seguente formazione ed i lotti individuati risultano essere rispettivamente:

1. appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 1, categoria A/2;
2. appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 2, categoria A/2;
3. appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 5, categoria A/2;
4. appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 9, categoria A/2;
5. cantina sita in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 7, categoria C/2;
6. cantina sita in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 485, sub. 3, categoria C/2.

Il bene distinto al Foglio 250 mapp. 486 sub 8 posto al piano T, partita speciale A, è adibito a parcheggi e risulta essere un bene comune non censibile. Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Loiri Porto San Paolo, distinta all'N.C.T. foglio 250 mappale 486 Ente Urbano di ha 00.08.74.

Il mappale 486 Ente Urbano di ha 00.08.74., ex mappale 370 di ha 00.08.74., ex mappale 56 di ha 00.44.80., deriva dal Comune di Tempio Pausania, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995 dal mappale 56 di ha 00.44.80.

PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 1

Bene inserito nella procedura: sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 1. Residenziale - Abitazione civile: categoria A/2.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

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 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in via Nazionale, Località "Monte Petrosu", snc:

– Appartamento, posto al piano T, categoria A/2, di 4 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 250 mappale 486 sub. 1, con annesse corti di pertinenza, (vedasi Allegato B5).

Confini: con mappale 372, con sub. 8, con sub. 4, con sub. 5, con sub. 2;

Correttamente intestato in visura catastale

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto immobile risulta edificato sui terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Montepetrosu", rientranti in Zona "B/2 di completamento semintensivo" del vigente P.d.F. del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà Liggeri, con proprietà Quagliani e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri,

distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "CO.PI s.r.l.", con sede in Budoni, codice fiscale 01131660910, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente;

la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

(calpestabile)
comuni (lava
caratteristiche

verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 01.03.2024, alle ore 10:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano terra, con un'altezza di 2,70m, ed è costituito da un appartamento con annessi due cortili: il primo prospetta sulla viabilità pedonale ed il secondo cortile interno; questo prospetta verso l'area destinata a parcheggio. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D1 - Planimetria stato di fatto Lotto 1".

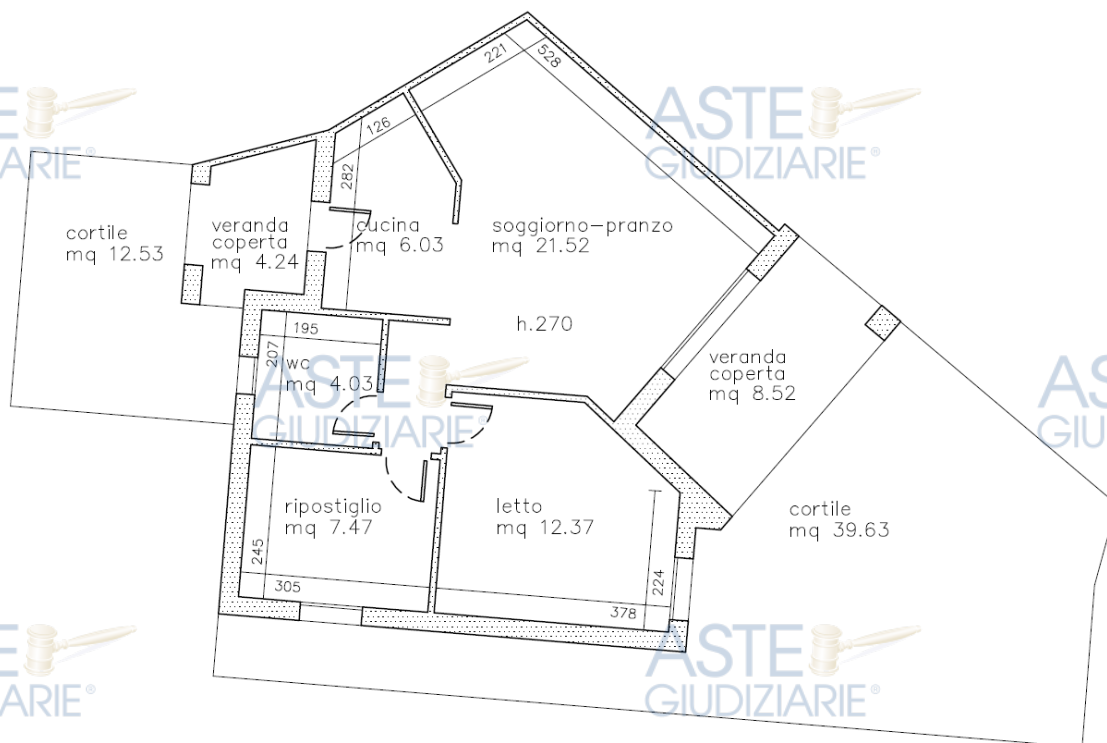
Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici nette Lotto 1				
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali
Piano terra	Cortile anteriore	39,63	10%	3,96
	Cortile posteriore	12,53	10%	1,25
	Totale cortili	52,16	10%	5,22
	Veranda anteriore	8,52	60%	5,11
	Veranda posteriore	4,24	60%	2,54
	Totale verande	12,76	60%	7,66
	Soggiorno pranzo	21,52	100%	21,52
	Cucina	6,03	100%	6,03
	Corridoio	2,05	100%	2,05
	Bagno	4,03	100%	4,03
	Camera da letto	12,37	100%	12,37
	Ripostiglio	7,47	100%	7,47
	Totale Piano terra	53,47		53,47
Totale superfici nette		118,39		66,34

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

Superfici lorde Lotto 1					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Cortile anteriore	39,63	10%	3,96	5,22
	Cortile posteriore	12,53	10%	1,25	
	Totale cortili	52,16	10%		
	Veranda anteriore	8,52	60%	5,11	7,66
	Veranda posteriore	4,24	60%	2,54	
	Totale verande	12,76	60%		
	Soggiorno pranzo	63,50	100%	63,50	63,50
	Cucina				
	Corridoio				
	Bagno				
	Camera da letto				
	Camera da letto				
	Totale Piano terra costruito	76,26			71,16
Totale superfici lorde		128,42			76,37

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 D1 – Planimetria stato di fatto Lotto 1":



In particolare, il lotto 1 risulta essere pertanto composto da:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cortili	52,16	10%	5,22
Verande	12,76	60%	7,66
Superficie lorda Piano terra	63,50	100%	63,50
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			76,37

- un ampio cortile anteriore;
- un cortile posteriore;
- una veranda anteriore ed una posteriore entrambi di connessione tra l'appartamento ed i cortili;
- un appartamento al piano terra.

tutti delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Il bene dispone di superfici di pertinenza con funzione di parcheggio nell'area antistante il complesso dei fabbricati.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 11 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 3 al numero 13) 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, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente sono tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra naturale.

Le finiture sono:

- infissi esterni in legno con portelloni e persiane in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza media di m 2,20;
- infissi interni in legno tamburato.

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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione;
- f) nuova costruzione.

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04

- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n. 1/1984 con le modalità seguenti:

a) dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;

c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;

6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a $H = 9,00$ m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n. 2266/U/1983.

7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60$ mq/mq

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Il bene ricompreso nel lotto 1 appare non conforme alla citata concessione edilizia: la finestra della camera da letto nei progetti viene indicata come portafinestra e il ripostiglio allo stato attuale è utilizzato come camera: per l'utilizzo della del ripostiglio non è necessaria nessuna autorizzazione, mentre per la trasformazione della portafinestra in finestra è necessaria la presentazione di una pratica edilizia di autorizzazione per la sua realizzazione, il cui costo è stimato in € 6.000,00 comprendendo sia la realizzazione delle opere sia la redazione e presentazione della pratica edilizia da sottoporre ad autorizzazione del Comune di Loiri – Porto San Paolo.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

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 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO						
Zona O.M.I.	Fascia zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	E2						
Microzona catastale	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	76,37						
Prezzo minimo O.M.I.	1° sem. 2024	€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.675,00					

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 Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi al complesso immobiliare. 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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 Γ_2 , basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9160:

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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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			0,9160

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

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

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 Porto San Paolo e della frazione di Monte Petrosu e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0000
Γ 2 - funzionali	0,9160
Γ 3 - estetiche	1,1881
Γ 4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ 1 è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ 1			
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento		X	1,000
Telefonico	X		1,002
Condizionamento		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ1			0,9940

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 Δ 2 un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

COMPLESSO IMMOBILIARE: 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

L'aspetto sociale, Caratteristiche Δ3, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare 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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE 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: FACCIAE					
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 complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9940
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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 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	X
	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	
	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	
	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	X
	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	
NORMALE		6 ÷ 8	X
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;	X
. 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;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. 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.	X

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	
	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	X
	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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9310**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento		X			1,0000
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito		X			1,0000
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina		X			1,0000
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9310

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. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. La sistemazione dei cortili e degli spazi aperti.

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	
BELLO	> 90	> 220	X

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 ^a 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 presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2 ^a 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	

Relativamente alla sistemazione dei cortili sono state analizzate sia le attività di giardinaggio che la presenza di una cura costante degli stessi

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura e attività di giardinaggio	X
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	
BELLE	Ottima cura con giardinaggio curato	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 0,9769:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso			X	1,0040
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
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Sistemazione cortili	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9769

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,7553 al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	0,7500
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		X	1,0030
Piazza			
Veduta aperta		X	1,0040
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$			0,7553

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 76,37 mq, compresa tra i 61,00 e gli 80,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 1,0000:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
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 $\Omega 4$	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 lo stato perfetto delle diverse componenti. Per cui non esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a 1,0000.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega 5$			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Nessuna	1,0000
	Opere speciali	Nessuna	1,0000
	Idraulico	Nessuna	1,0000
	Elettrico	Nessuna	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 5$			1,0000

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

Scheda dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Omega 1$ Funzionale	0,9310
$\Omega 2$ Estetico	0,9769
$\Omega 3$ Posizionale	0,7553
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0000
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,6869

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,7276**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALE	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9310
Ω2 - ESTETICO	0,9769
Ω3 - POSIZIONALE	0,7553
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,7276

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 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:

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'immobile (1° sem. 2024)} = \\ 76,37 \text{ mq} \times \text{€ } 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,7276 = \text{€ } 148.647,09 \end{aligned}$$

Riportare l'immobile alla situazione autorizzata determina che SIANO NECESSARIE OPERE ed attività amministrative che determinano un costo complessivo pari ad € 6.000,00, per cui:

$$\text{€ } 148.647,09 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 142.647,09$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad € 142.647,09 che viene arrotondato a € 142.650,00.

PARTE SESTA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 2

Bene inserito nella procedura: sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 2. Residenziale - Abitazione civile: categoria A/2.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

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 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in via Nazionale, Località "Monte Petrosu", snc:

– Appartamento, posto al piano T, categoria A/2, di 4,5 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 250 mappale 486 sub. 2, con annesse corti di pertinenza, (vedasi Allegato B5).

Confini: con mappale 372, con sub. 8, con sub. 4, con sub. 5, con sub. 2;

Correttamente intestato in visura catastale. Nella planimetria il numero dei vani è di 3,5 mentre nella visura è di 4,5.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

CO.PI s.r.l., con sede in Budoni, codice fiscale 01131660910, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto immobile risulta edificato sui terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Montepetrosu", rientranti in Zona "B/2 di completamento semintensivo" del vigente P.d.F. del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della

superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà Liggeri, con proprietà Quaglioni e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

- Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██████████", per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██████████", codice fiscale ██████████, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente; la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di

quietanza, alla dilazione di pagamento, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente. è altresì volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale dell'atto notarile di "quietanza" di data 23.12.2003 limitatamente

alla clausola relativa alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento nonché ad ogni ulteriore riferimento al pagamento del prezzo, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente.

- Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10908/7173, a favore di XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366.
- la domanda giudiziale ha per oggetto l'unità abitativa individuata con la lettera "g" della planimetria allegata al "preliminare di vendita e appalto" stipulato in data 28.11.2002 tra i sigg.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, da un lato, denominati "promittenti" e la società [REDACTED] 16, dall'altro lato, denominata "promissaria", insistente sul terreno sito in Lori Porto San Paolo, in catasto terreni individuato al f. 250, part. 266;
- in data 03.02.2015 ai nn 633/458 è trascritta la sentenza traslativa a favore del signor XXXX XXXX sul fabbricato il Lori Porto San Paolo al foglio 425 mappale 485 sub 2 (abitazione). Relativamente all'indicazione del Foglio 425 credo si tratti di errore materiale in quanto non esiste in catasto, l'indicazione del mappale 485 e del subalterno 2 corrispondono al fabbricato edificato sul mappale 366 riportato nella domanda giudiziale;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.06.2017, con numero di repertorio 805 rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2017 ai nn. 4861/3345, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro la società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.E.U. foglio 250 mappale 485 sub. 3 e mappale 486 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 7, sub. 9 e sub. 8.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 10.10.2024, alle ore 15:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano terra, con un'altezza di 2,70 m, ed è costituito da un appartamento con annessi tre cortili: il primo prospetta sulla viabilità pedonale e gli altri due sono interni al complesso. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D2 - Planimetria stato di fatto Lotto 2".

Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici nette Lotto 2					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Cortile anteriore	30,48	10%	3,05	8,83
	Cortile laterale	12,96	10%	1,30	
	Cortile posteriore	44,88	10%	4,49	
	Totale cortili	88,32	10%		
	Veranda anteriore	8,41	60%	5,05	5,05
	Totale verande	8,41	60%		
	Soggiorno pranzo	36,77	100%	36,77	63,79
	Corridoio	1,10	100%	1,10	
	Bagno	4,39	100%	4,39	
	Camera da letto	10,33	100%	10,33	
	Camera da letto	11,20	100%	11,20	
	Totale Piano terra costruito	72,20			68,84
Totale superfici nette		160,52			77,67

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

Superfici lorde Lotto 2					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Cortile anteriore	30,48	10%	3,05	8,83
	Cortile laterale	12,96	10%	1,30	
	Cortile posteriore	44,88	10%	4,49	
	Totale cortili	88,32	10%		
	Veranda anteriore	8,41	60%	5,05	5,05
	Totale verande	8,41	60%		
	Cucina	72,80	100%	72,80	72,80
	Corridoio				
	Bagno				
	Camera da letto				
	Camera da letto				
	Totale Piano terra costruito	81,21			77,85
Totale superfici lorde		169,53			86,68

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 D2 – Planimetria stato di fatto Lotto 2".



In particolare, il lotto 2 risulta essere pertanto composto da:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cortili	88,32	10%	8,83
Veranda	8,41	60%	5,05
Superficie lorda Piano terra	72,80	100%	72,80
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			86,68

- un ampio cortile anteriore;
- due cortili interni;

- una veranda anteriore di connessione tra l'appartamento ed il cortile;
- un appartamento al piano terra.

tutti delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Il bene dispone di superfici di pertinenza con funzione di parcheggio nell'area antistante il complesso dei fabbricati.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 12 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 14 al numero 25) 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, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente sono tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra naturale.

Le finiture sono:

- infissi esterni in legno con portelloni e persiane in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza media di m 2,20;
- infissi interni in legno tamburato.

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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

...

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

...

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;*
- b) manutenzione straordinaria;*
- c) restauro e risanamento conservativo;*
- d) ristrutturazione edilizia;*
- e) demolizione e ricostruzione;*
- f) nuova costruzione.*

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza*
- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04*
- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria*

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n.1/1984 con le modalità seguenti:

- a) dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti*

- è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;
- c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;
6. ALTEZZE
- 6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a $H = 9,00$ m, con non più di 3 piani fuori terra.
- 6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983.
7. RAPPORTO di COPERTURA
- 7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60$ mq/mq

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Il bene ricompreso nel lotto 2 appare non conforme alla citata concessione edilizia: sull'immobile sono state riscontrate difformità interne relative alla demolizione della parete tra la cucina ed il soggiorno; l'intervento secondo la normativa attuale è sanabile con una pratica di edilizia libera per la quale si stimano costi vivi in € 500,00, oltre a parcelle professionali per € 1.500,00.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno 30 osservazioni.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

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 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO						
Zona O.M.I.	Fascia zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO SAN PAOLO ALTA COSTA DORATA PORTO TAVERNA ALDIA BIANCA						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	E2						
Microzona catastale	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	86,68						
Prezzo minimo O.M.I.	1° sem. 2024	€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.675,00					

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

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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 Γ_2 , basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9160:

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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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			0,9160

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

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

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 Porto San Paolo e della frazione di Monte Petrosu e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0000
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9160
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
$\Gamma 4$ - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro $\Delta 1$ è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta 1$			
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento		X	1,000
Telefonico	X		1,002
Condizionamento		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici		X	1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$			0,9940

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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: 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

L'aspetto sociale, Caratteristiche Δ3, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare 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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE 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: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
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 complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9940
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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 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	X
	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	
	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	
	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	X
	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	
NORMALE		6 ÷ 8	X
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;	X
. 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;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. 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.	X

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	
	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	X
	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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9217**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento		X			1,0000
Dimensione ambienti			X		0,9900
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici				X	1,0000
Qualità cucina		X			1,0000
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9217

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. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. La sistemazione dei cortili e degli spazi aperti.

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	
BELLO	> 90	> 220	X

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, 2ª 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 presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2ª 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	

Relativamente alla sistemazione dei cortili sono state analizzate sia le attività di giardinaggio che la presenza di una cura costante degli stessi

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura e attività di giardinaggio	X
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	
BELLE	Ottima cura con giardinaggio curato	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 0,9769:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso			X	1,0040
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
Sistemazione cortili	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9769

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,7553 al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	0,7500
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	X		1,0030
Piazza			
Veduta aperta	X		1,0040
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$			0,7553

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 86,68 mq, compresa tra i 81,00 ed i 100,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 0,9990:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
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	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	X
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 $\Omega 4$	0,9990	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata lo stato perfetto delle diverse componenti. Per cui non esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a 1,0000.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega 5$			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Nessuna	1,0000
	Opere speciali	Nessuna	1,0000
	Idrraulico	Nessuna	1,0000
	Elettrico	Nessuna	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 5$			1,0000

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Omega 1$ Funzionale	0,9217
$\Omega 2$ Estetico	0,9769
$\Omega 3$ Posizionale	0,7553
$\Omega 4$ Dimensionale	0,9990
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,6794

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,7196**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALE	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9217
Ω2 - ESTETICO	0,9769
Ω3 - POSIZIONALE	0,7553
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9990
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,7196

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 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:

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'immobile (1° sem. 2024)} = \\ 86,68 \text{ mq} \times \text{€ } 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,7196 = \text{€ } 166.852,15 \end{aligned}$$

Riportare l'immobile alla situazione autorizzata determina che siano necessarie opere ed attività amministrative che determinano un costo complessivo pari ad € 2.000,00, per cui:

$$\text{€ } 166.852,15 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 164.852,15$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad € 164.852,15 che viene arrotondato a € 164.850,00.

PARTE SETTIMA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 3

Bene inserito nella procedura: sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 5. Residenziale - Abitazione civile: categoria A/2.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

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 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in via Nazionale, Località "Monte Petrosu", snc:

– Appartamento, posto al piano primo, categoria A/2, di 4 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 250 mappale 486 sub. 5, con annessa corte di pertinenza, (vedasi Allegato B5).

Confini: al piano T con sub 4, sub 1, sub 2 e sub 10, al piano 1 con sub 9 e sub 4;

Correttamente intestato in visura catastale

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

CO.PI s.r.l., con sede in Budoni, codice fiscale 01131660910, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto immobile risulta edificato sui terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Montepetrosu", rientranti in Zona "B/2 di completamento semintensivo" del vigente P.d.F. del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà

Liggeri, con proprietà Quaglionì e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██████████" e ██████████, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██████████", ██████████, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente; la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà

senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente. è altresì volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale dell'atto notarile di "quietanza" di data 23.12.2003 limitatamente alla clausola relativa alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento nonché ad ogni ulteriore riferimento al pagamento del prezzo, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente.

- Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10908/7173, a favore di XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██", per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366.
- la domanda giudiziale ha per oggetto l'unità abitativa individuata con la lettera "g" della planimetria allegata al "preliminare di vendita e appalto" stipulato in data 28.11.2002 tra i sigg.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, da un lato, denominati "promittenti" e la società "██", 16, dall'altro lato, denominata "promissaria", insistente sul terreno sito in Lori Porto San Paolo, in catasto terreni individuato al f. 250, part. 266;
- in data 03.02.2015 ai nn 633/458 è trascritta la sentenza traslativa a favore del signor XXXX XXXX sul fabbricato il Lori Porto San Paolo al foglio 425 mappale 485 sub 2 (abitazione). Relativamente all'indicazione del Foglio 425 credo si tratti di errore materiale in quanto non esiste in catasto, l'indicazione del mappale 485 e del subalterno 2 corrispondono al fabbricato edificato sul mappale 366 riportato nella domanda giudiziale;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.06.2017, con numero di repertorio 805 rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2017 ai nn. 4861/3345, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro la società "██", codice fiscale ██ per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.E.U. foglio 250 mappale 485 sub. 3 e mappale 486 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 7, sub. 9 e sub. 8.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 10.10.2024, alle ore 15:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Lori Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano primo con un'altezza di 2,70 m, ed è costituito da un appartamento con annessi un cortile che prospetta verso l'area destinata a parcheggio. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D3 - Planimetria stato di fatto Lotto 3".

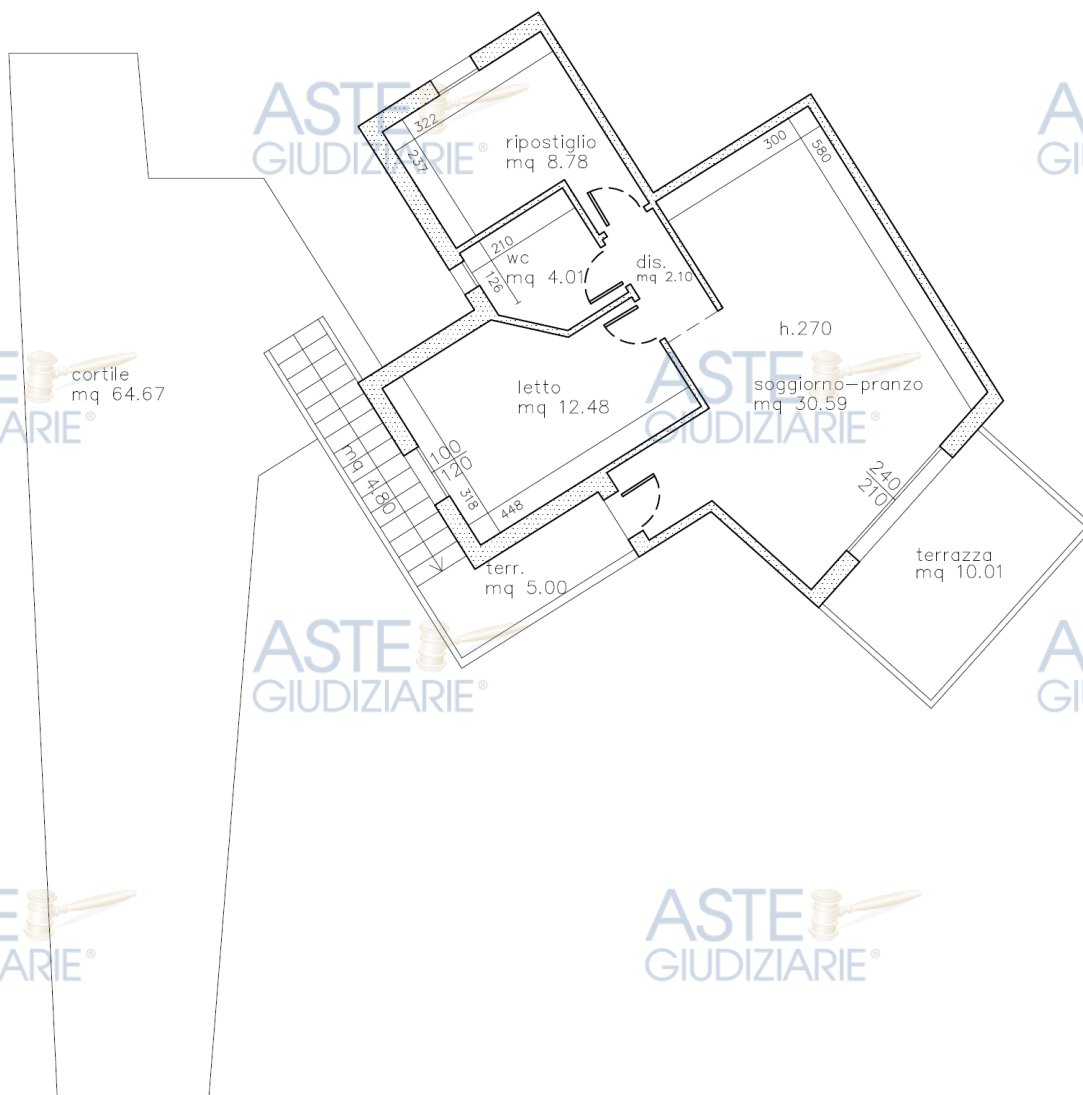
Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici nette Lotto 3					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Cortile anteriore	64,67	10%	6,47	6,47
	Totale cortili	64,67	10%	6,47	
	Totale Piano terra	64,67			6,47
Piano primo	Scala d'accesso	4,80	25%	1,20	2,45
	Balcone	5,00	25%	1,25	
	Terrazza	10,01	30%	3,00	3,00
	Soggiorno pranzo	30,59	100%	30,59	57,96
	Corridoio	2,10	100%	2,10	
	Bagno	4,01	100%	4,01	
	Ripostiglio	8,78	100%	8,78	
	Letto	12,48	100%	12,48	63,41
	Totale Piano primo costruito	77,77			
Totale superfici nette		142,44			69,88

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

Superfici lorde Lotto 3					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Cortile anteriore	64,67	10%	6,47	6,47
	Totale cortili	64,67	10%	6,47	
Piano primo	Scala d'accesso	4,80	25%	1,20	2,45
	Balcone	5,00	25%	1,25	
	Terrazza	10,01	30%	3,00	3,00
	Soggiorno pranzo	66,40	100%	66,40	66,40
	Corridoio				
	Bagno				
	Ripostiglio				
	Letto	86,21			71,85
	Totale Piano primo				
Totale superfici lorde		150,88			78,32

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 D3 – Planimetria stato di fatto Lotto 3":



In particolare, il lotto 1 risulta essere pertanto composto da:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cortile	64,67	10%	6,47
Terrazza	10,01	30%	3,00
Superfici scala e balcone	9,80	25%	2,45
Superficie lorda Primo piano	66,40	100%	66,40
Superficie totale commerciale raggiuntiata mq			78,32

- un ampio cortile di accesso dal parcheggio;
- un balcone di connessione tra le scale e l'appartamento;
- una terrazza che consente l'affaccio dal soggiorno;
- un appartamento al piano primo.

tutti delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Il bene dispone di superfici di pertinenza con funzione di parcheggio nell'area antistante il complesso dei fabbricati.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 12 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 26 al numero 37) 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, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente sono tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra naturale.

Le finiture sono:

- infissi esterni in legno con portelloni e persiane in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza media di m 2,20;
- infissi interni in legno tamburato.

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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

...

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

...

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione;
- f) nuova costruzione.

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04
- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n.1/1984 con le modalità seguenti:

- a) dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree

destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;

c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;

6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a $H = 9,00$ m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983.

7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60$ mq/mq

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Palau (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Il lotto 3 appare non conforme: sull'immobile sono state riscontrate difformità interne corrispondenti con la demolizione della parete tra la cucina ed il soggiorno; l'intervento secondo la normativa attuale è sanabile con una pratica di edilizia libera per la quale si stimano costi vivi in € 500,00, oltre a parcelle professionali per € 1.500,00; allo stesso tempo si riscontra una difformità della finestra del ripostiglio, nel progetto viene indicata come portafinestra (non si affaccia su nessun poggiatesta o altro): per la trasformazione della portafinestra in finestra è necessario il ripristino come da progetto, il cui costo è stimato in € 6.000,00, comprendendo sia la realizzazione delle opere sia la redazione e presentazione della pratica edilizia da sottoporre ad autorizzazione del Comune di Loiri – Porto San Paolo.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno 30 osservazioni.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona

Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

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 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO						
Zona O.M.I.	Fascia zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	E2						
Microzona catastale	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	78,32						
Prezzo minimo O.M.I.	1° sem. 2024	€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.675,00					

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 Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi al complesso immobiliare. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;

3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti $\Omega 1$, $\Omega 2$, $\Omega 3$, $\Omega 4$ 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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

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 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 0,9160:

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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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			0,9160

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

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

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

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0000
Γ_2 - funzionali	0,9160
Γ_3 - estetiche	1,1881
Γ_4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento		X	1,000
Telefonico	X		1,002
Condizionamento		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ_1			0,9940

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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
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 $\Delta 2$				0,9791

L'aspetto sociale, Caratteristiche $\Delta 3$, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

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

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontolini	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 $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9940
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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 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	X
	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	
	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	
	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	X
	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	
NORMALE		6 ÷ 8	X
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;	X
. 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;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. 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.	X

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	
	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	X
	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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9217**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento		X			1,0000
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina		X			1,0000
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9217

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. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. La sistemazione dei cortili e degli spazi aperti.

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	
BELLO	> 90	> 220	X

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, 2ª 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 presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2ª 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	

Relativamente alla sistemazione dei cortili sono state analizzate sia le attività di giardinaggio che la presenza di una cura costante degli stessi.

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura e attività di giardinaggio	X
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	
BELLE	Ottima cura con giardinaggio curato	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 0,9769:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso			X	1,0040
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
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Sistemazione cortili	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9769

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,7553 al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo		X	0,8500
Secondo			
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			
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$			0,8560

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 86,68 mq, compresa tra i 81,00 ed i 100,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 1,0000:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
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 $\Omega 4$	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 lo stato perfetto delle diverse componenti. Per cui non esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a 1,0000.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega 5$			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Nessuna	1,0000
	Opere speciali	Nessuna	1,0000
	Idraulico	Nessuna	1,0000
	Elettrico	Nessuna	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 5$			1,0000

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Omega 1$ Funzionale	0,9217
$\Omega 2$ Estetico	0,9769
$\Omega 3$ Posizionale	0,8560
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0000
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,7707

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8164**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALE	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9217
Ω2 - ESTETICO	0,9769
Ω3 - POSIZIONALE	0,8560
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,8164

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 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:

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'immobile (1° sem. 2024)} = \\ 78,32 \text{ mq} \times \text{€ } 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,8164 = \text{€ } 171.036,10 \end{aligned}$$

Ripartire l'immobile alla situazione autorizzata determina che siano necessarie opere ed attività amministrative che determinano un costo complessivo pari ad € 8.000,00, per cui:

$$\text{€ } 171.036,10 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 163.036,10$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad € 163.036,10 che viene arrotondato a € 163.000,00.

PARTE OTTAVA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 4

Bene inserito nella procedura: sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 9. Residenziale - Abitazione civile: categoria A/2.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

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 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in via Nazionale, Località "Monte Petrosu", snc:

- appartamento, posto al piano primo, categoria a/2, di 3,5 vani, distinto all'N.C.E.U. foglio 250 mappale 486 sub. 9, (vedasi planimetria allegata) derivante dalla soppressione per divisione del sub. 6, posto al piano 1, categoria a/2, di 3,5 vani.

Confini: con sub. 5.

Correttamente intestato in visura catastale

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

_____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto immobile risulta edificato sui terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Montepetrosu", rientranti in Zona "B/2 di completamento semintensivo" del vigente P.d.F. del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della

superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà Liggeri, con proprietà Quaglioni e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

- Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente; la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di

urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 01.03.2024, alle ore 10:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano primo con un'altezza di 2,70 m, ed è costituito da un appartamento cui si accede, dopo il vialetto di accesso dal parcheggio, tramite una scala interna al complesso immobiliare. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D4- Planimetria stato di fatto Lotto 4".

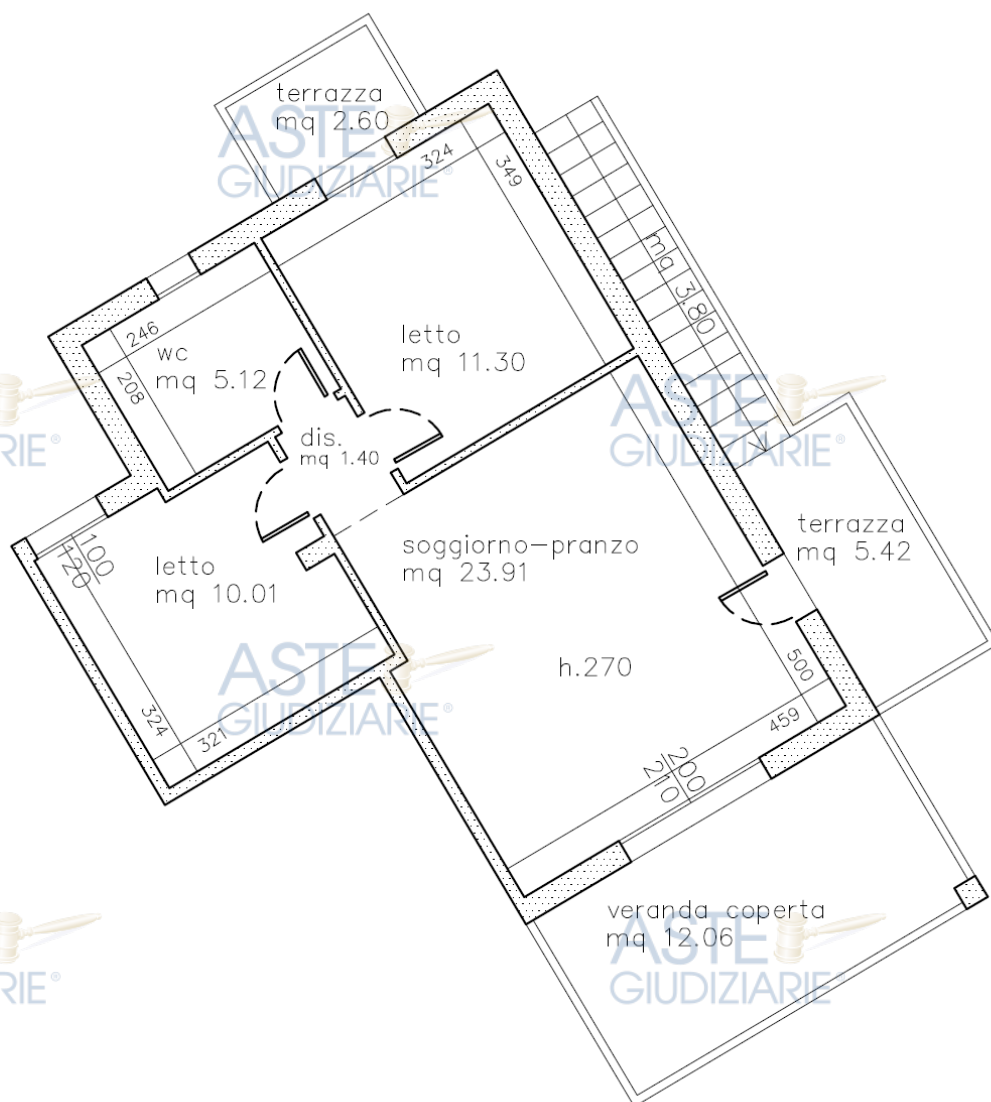
Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici nette Lotto 4					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano primo	Scala d'accesso	3,80	25%	0,95	0,95
	Terrazzino di accesso	5,42	30%	1,63	1,63
	Terrazzo	2,60	30%	0,78	0,78
	Veranda	12,06	60%	7,24	7,24
	Soggiorno cucina	23,91	100%	23,91	51,74
	Corridoio	1,40	100%	1,40	
	Bagno	5,12	100%	5,12	
	Camera da letto	11,30	100%	11,30	
	Camera da letto	10,01	100%	10,01	
Totale superfici nette		75,62			62,33

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

Superfici lorde Lotto 4					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano primo	Scala d'accesso	3,80	25%	0,95	0,95
	Terrazzino di accesso	5,42	30%	1,63	1,63
	Terrazzo	2,60	30%	0,78	0,78
	Veranda	12,06	60%	7,24	7,24
	Soggiorno cucina	60,30	100%	60,30	60,30
	Corridoio				
	Bagno				
	Camera da letto				
	Camera da letto				
Totale superfici lorde		84,18			70,89

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 D4 - Lotto 4":



In particolare, il bene, effettuate le modifiche precedentemente indicate ed effettuate in sede di individuazione dei lotti, risulta pertanto composto da:

Il lotto 1 consiste, pertanto, in:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superfici scala	3,80	25%	0,95
Veranda	12,06	60%	7,24
Terrazzi	8,02	30%	2,41
Superficie lorda Primo piano	60,30	100%	60,30
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			70,89

- una scala di connessione tra il piano terra ed il primo piano;
- un appartamento al piano primo.

tutti delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Il bene dispone di superfici di pertinenza con funzione di parcheggio nell'area antistante il complesso dei fabbricati.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 10 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 38 al numero 47) 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, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente sono tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra naturale.

Le finiture sono:

- infissi esterni in legno con portelloni e persiane in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza media di m 2,20;
- infissi interni in legno tamburato.

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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

...

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

...

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;*
- b) manutenzione straordinaria;*
- c) restauro e risanamento conservativo;*
- d) ristrutturazione edilizia;*
- e) demolizione e ricostruzione;*
- f) nuova costruzione.*

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza*
- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04*
- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria*

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n.1/1984 con le modalità seguenti:

- a) dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti*

- è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.*
- b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;*
- c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;*

6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a $H = 9,00$ m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983.

7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60$ mq/mq

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Palau (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Il lotto 4 appare non conforme: la finestra del ripostiglio nei progetti non viene indicata e il ripostiglio allo stato attuale è utilizzato come camera; per la sanatoria della finestra è necessaria la presentazione di una pratica edilizia di autorizzazione per la sua realizzazione il cui costo è stimato in € 6.000,00, comprendendo sia la realizzazione delle opere sia la redazione e presentazione della pratica edilizia da sottoporre ad autorizzazione del Comune di Loiri – Porto San Paolo.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno 30 osservazioni.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

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 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO						
Zona O.M.I.	Fascia zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	E2						
Microzona catastale	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	70,89						
Prezzo minimo O.M.I.	1° sem. 2024	€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.675,00					

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 Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi al complesso immobiliare. 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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

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 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 0,9160:

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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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			0,9160

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

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

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 Porto San Paolo e della frazione di Monte Petrosu e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0000
Γ 2 - funzionali	0,9160
Γ 3 - estetiche	1,1881
Γ 4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ 1 è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ 1			
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento		X	1,000
Telefonico	X		1,002
Condizionamento		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ 1			0,9940

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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
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 $\Delta 2$				0,9791

L'aspetto sociale, Caratteristiche $\Delta 3$, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

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

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIAE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontolini	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
IIdraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9940
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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 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	X
	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	
	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	
	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	X
	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	
NORMALE		6 ÷ 8	X
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;	X
. 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;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. 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.	X

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	
	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	X
	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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9217**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento		X			1,0000
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici				X	1,0000
Qualità cucina		X			1,0000
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9217

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. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. La sistemazione dei cortili e degli spazi aperti.

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	
BELLO	> 90	> 220	X

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, 2ª 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 presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2ª 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	

Relativamente alla sistemazione dei cortili sono state analizzate sia le attività di giardinaggio che la presenza di una cura costante degli stessi.

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI E SPAZI ESTERNI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura e attività di giardinaggio	
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	X
BELLE	Ottima cura con giardinaggio curato	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro Q2 di valore **1,0040**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso			X	1,0040
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
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Sistemazione cortili		X		1,0000
Totale rapporto strumentale Q 2				1,0040

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 Q3:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Q3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo		X	0,8500
Secondo			
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			
Totale rapporto strumentale Q 3			0,8560

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 70,89 mq, compresa tra i 61,00 ed i 80,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 0,9990:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
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 $\Omega 4$	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 lo stato perfetto delle diverse componenti. Per cui non esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a 1,0000.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega 5$			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Nessuna	1,0000
	Opere speciali	Nessuna	1,0000
	Idrraulico	Nessuna	1,0000
	Elettrico	Nessuna	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 5$			1,0000

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Omega 1$ Funzionale	0,9217
$\Omega 2$ Estetico	1,0040
$\Omega 3$ Posizionale	0,8560
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0000
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,7921

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8390**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALE	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9217
Ω2 - ESTETICO	1,0040
Ω3 - POSIZIONALE	0,8560
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,8390

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 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:

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'immobile (1° sem. 2024)} = \\ 70,89 \text{ mq} \times \text{€ } 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,8390 = \text{€ } 159.110,74 \end{aligned}$$

Riportare l'immobile alla situazione autorizzata determina che siano necessarie opere ed attività amministrative che determinano un costo complessivo pari ad € 6.000,00, per cui:

$$\text{€ } 159.110,74 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 153.110,74$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad € 153.110,74 che viene arrotondato a € 153.100,00.

PARTE NONA – RISPOSTA AI QUESITI RELATIVAMENTE AL LOTTO 5

Bene inserito nella procedura: sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 7, categoria C/2. Cantina.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

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 e B3).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo, in via Nazionale, Località "Monte Petrosu", snc:

– Magazzino, posto al piano S1, categoria C/2, di 25 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 250 mappale 486 sub. 7, (vedasi Allegato B5).

Confini: non indicati nell'elaborato planimetrico e nella planimetria;

Correttamente intestato in visura catastale.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto immobile risulta edificato sui terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località "Montepetrosu", rientranti in Zona "B/2 di completamento semintensivo" del vigente P.d.F. del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà

Liggeri, con proprietà Quaglionì e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED] e [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED], [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente; la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà

senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente. è altresì volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale dell'atto notarile di "quietanza" di data 23.12.2003 limitatamente alla clausola relativa alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento nonché ad ogni ulteriore riferimento al pagamento del prezzo, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente.

- Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10908/7173, a favore di XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██", per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366.
- la domanda giudiziale ha per oggetto l'unità abitativa individuata con la lettera "g" della planimetria allegata al "preliminare di vendita e appalto" stipulato in data 28.11.2002 tra i sigg.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, da un lato, denominati "promittenti" e la società "██", 16, dall'altro lato, denominata "promissaria", insistente sul terreno sito in Lori Porto San Paolo, in catasto terreni individuato al f. 250, part. 266;
- in data 03.02.2015 ai nn 633/458 è trascritta la sentenza traslativa a favore del signor XXXX XXXX sul fabbricato il Lori Porto San Paolo al foglio 425 mappale 485 sub 2 (abitazione). Relativamente all'indicazione del Foglio 425 credo si tratti di errore materiale in quanto non esiste in catasto, l'indicazione del mappale 485 e del subalterno 2 corrispondono al fabbricato edificato sul mappale 366 riportato nella domanda giudiziale;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.06.2017, con numero di repertorio 805 rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2017 ai nn. 4861/3345, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro la società "██", per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.E.U. foglio 250 mappale 485 sub. 3 e mappale 486 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 7, sub. 9 e sub. 8.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 10.10.2024, alle ore 15:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Lori Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano seminterrato, con un'altezza di 2,45 m, ed è costituito da una cantina connessa tramite un pianerottolo ed una scala al piano terra del complesso edilizio. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D5 - Planimetria stato di fatto Lotto 5".

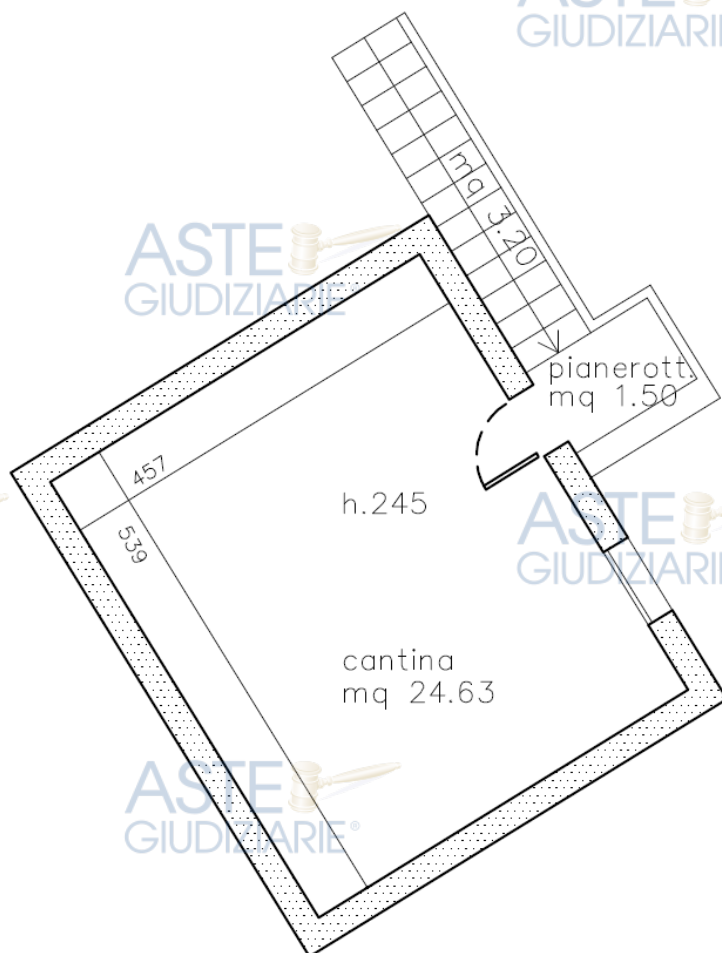
Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati *i calcoli della superficie commerciale ragguagliata*:

Superfici nette Lotto 5					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano seminterrato	Scala d'accesso	3,20	25%	0,80	0,80
	Disimpegno	1,50	30%	0,45	7,78
	Cantina	24,43	30%	7,33	
	Totale Piano seminterrato		29,13		8,58
Totale superfici nette		29,13		8,58	

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

Superfici lorde Lotto 5					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano seminterrato	Scala d'accesso	3,20	25%	0,80	0,80
	Disimpegno	1,50	30%	0,45	9,75
	Cantina	31,00	30%	9,30	
	Totale Piano seminterrato		35,70		10,55
Totale superfici lorde		35,70	10,55		

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 D5 - Planimetria stato di fatto Lotto 5".



In particolare, il lotto 2 risulta essere pertanto composto da:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Scala d'accesso	3,20	25%	0,80
Disimpegno	1,50	30%	0,45
Cantina	31,00	30%	9,30
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			10,55

- una scala di connessione col piano terra;
- un pianerottolo che consente l'accesso alla cantina;
- una cantina al piano seminterrato.

tutti delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 4 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 48 al numero 51) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile 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; è ancora allo stato grezzo con presenza all'interno di materiali edili di vario.

Le finiture presenti sono solo quelle relative agli infissi esterni legno.

Nelle murature 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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04
- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n.1/1984 con le modalità seguenti:

- dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;
- dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;

6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a H= 9,00 m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983.

7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Dall'analisi dei sopra detti documenti l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno 10 osservazioni.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

Le indagini condotte mediante interviste, circa 10 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato		Dato rilevato						
Indirizzo		Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO						
Zona O.M.I.		Fascia zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca						
Destinazione d'uso		Residenziale						
Codice di zona		E2						
Microzona catastale		2						
Tipologia prevalente		Abitazioni civili						
Destinazione d'uso		Residenziale - Cantina						
Tipologia prezzi		Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione		Normale						
Superficie commerciale lorda		10,55						
Prezzo minimo O.M.I.		1° sem. 2024	€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.			€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.			€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato			€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato			€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato			€ 2.675,00					

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 Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi al complesso immobiliare. 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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Gargolu e Porto Taverna.

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 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 $\Gamma 2$, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9160:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma 2$			
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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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 $\Gamma 2$			0,9160

È stato considerato il parametro estetico $\Gamma 3$ basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1881:

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

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 Porto San Paolo e della frazione di Monte Petrosu e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - posizionali	1,0000
Γ2 - funzionali	0,9160
Γ3 - estetiche	1,1881
Γ4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ1 è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1				
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE	
Elettrico	X			1,000
Iidraulico	X			1,000
Gas		X		0,992
Riscaldamento		X		1,000
Telefonico	X			1,002
Condizionamento		X		1,000
Piscina		X		1,000
Palestra		X		1,000
Campi da tennis		X		1,000
Campo da golf		X		1,000
Giardino pubblici		X		1,000
Totale rapporto strumentale Δ1				0,9940

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 Δ2 un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

COMPLESSO IMMOBILIARE: 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

L'aspetto sociale, Caratteristiche Δ3, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare 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:

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

Il rapporto strumentale Δ relativo al complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	0,9940
$\Delta 2$ Estetico	0,9791
$\Delta 3$ Sociale	1,0000
$\Delta 4$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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. dimensione degli ambienti;

4. disposizione degli ambienti;
5. assenza zone morte;
6. classe energetica.

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

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Vano con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vano principale	$Rai \geq 1/8$	> 0	X
NORMALE		$Rai \geq 1/8$	0	
BUONA		$Rai \geq 1/6$	0	
OTTIMA		$Rai \geq 1/5$	0	

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze del vano cantina, indicano:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Vano con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vano principale	2,40	> 0	
NORMALE		2,40	0	X
BUONA		$2,40 \div 3,00$	0	
OTTIMA		$> 3,00$	0	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	Su	Valore verificato
SCARSA	Dimensione netta cantina	9 mq	
NORMALE		14 mq	
BUONA		20 mq	
OTTIMA		> 20 mq	X

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

- . facilità di accesso dagli spazi pubblici;
- . Illuminazione e ventilazione naturale;
- . esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- . ambienti dalla forma regolare e squadrata;

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. Facilità di accesso dagli spazi pubblici;	X
. Illuminazione e ventilazione naturale;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata;	X

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	1	2	3	4
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte"; tale elemento è direttamente connesso ad una buona attenzione del progettista. Si ha la seguente tabella:

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro Ω1 è stato assegnato valore **0,9314**:

BENE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione	X				0,9800
Ventilazione		X			1,0000
Dimensione ambienti				X	1,0160
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1					0,9314

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. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
3. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;

4. Infissi, 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	X
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	
BELLO	> 90	> 220	

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	X
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc.	

Si suppone una tipologia di pavimenti simili quelli realizzati nelle altre cantine:

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	

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 $\Omega 2$ di valore **0,9890**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			0,9960
Tinte e decori	X			0,9930
Pavimentazioni		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9890

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 $\Omega 3$:

BENE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
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			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$			0,6500

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali si è preferito valutare la superficie netta per l'utilità che la stessa avrà trattandosi di una cantina. Il bene in esame ha una superficie netta di 24,43 mq, compresa tra i 21,00 ed i 30,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 1,0000:

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
TAGLIO DIMENSIONALE NETTO DEL BENE		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	RAPPORTO STRUMENTALE	
Sotto i mq 10,00	1,0100	
Tra i mq 11,00 e i mq 20,00	1,0050	
Tra i mq 21,00 e i mq 30,00	1,0000	X
Tra i mq 31,00 e i mq 40,00	0,9950	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	0,9990	
Totale rapporto posizionale $\Omega 4$	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 realizzare la pavimentazione, di tinteggiare le pareti ed il soffitto. Per cui esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti individuate. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_5 di valore pari a 0,6589:

CANTINA: 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 compreso massetto	≈ 26 mq	0,6591	0,6591
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 80 mq	0,9998	0,9998
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Totale rapporto posizionale Ω_5				0,6589

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	0,9314
Ω 2 Estetico	0,9890
Ω 3 Posizionale	0,6500
Ω 4 Dimensionale	1,0000
Ω 5 Conservativo	0,6589
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,3945

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8390**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALE	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9314
Ω2 - ESTETICO	0,9890
Ω3 - POSIZIONALE	0,6500
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	0,6589
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,4179

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 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:

Valore dell'immobile (1° sem. 2024) =
 $10,55 \text{ mq} \times € 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,4179 = € 11.794,24$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad €
11.794,24 che viene arrotondato a € 11.800,00.

ASTE GIUDIZIARIE

Porto San Paolo, L.
250, particella

urbanistica
mancato r
richiesta

lugno 2001, n. 3
l'Amministrazione

le iscrizioni e
ascrizione del
GIUDIZIARI

ASTE GIUDIZIARIE

o e nella planime

- 00.44.80.,
atti dal 02

sta variazione te

3.03.1979 in 

ASTE GIUDIZIARI

pari a 1/1 di

ASTE
GIUDIZIARIE
SECONDA

ASTE GIUDIZIARI

ASTE GIUDIZIARIE

del già menzionato Comune. E precisamente, tratto di terreno della superficie di mq 138, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 366 di ha 00.01.38, tratto di terreno della superficie di mq 874, confinante con altro terreno della presente vendita per due lati, con proprietà Liggeri, con proprietà Quaglioni e con residua proprietà dei venditori per i restanti due lati, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 250 mappale 370 di ha 00.08.74, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 28.11.2002, con numero di repertorio 115820, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.12.2002 ai nn. 13845/10576, dai signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- CDU: allegato, rilasciato dal Comune in data 30.10.2002;
- Prezzo: euro 84.586,32 regolato come segue:
 - Euro 42.000,00 già pagati dalla parte acquirente, la parte venditrice rilascia quietanza;
 - Euro 42.586,32, la parte acquirente si obbliga a pagarli entro e non oltre il 30.06.2003, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ma a garanzia del prezzo si riserva la proprietà dell'immobile venduto fino al pagamento del prezzo di vendita, trascorsi sei mesi dal 30.06.2003 senza che la parte venditrice abbia intrapreso azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente, il prezzo si intenderà completamente pagato ed il patto della riserva di proprietà a favore della parte venditrice, si intenderà risolto senza necessità di alcun atto o formalità;
- in data 23.04.2004 al numero 829 di registro particolare è stata annotata (proroga parziale dei termini di riservato dominio);
- in data 12.02.2015 al numero 131 di registro particolare è stata annotata (cancellazione condizione sospensiva);
- in data 16.10.2004 al numero 2123 di registro particolare è stata annotata (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 13.12.2002 a tutto il 01.08.2023, risulta presente quanto segue:

- Domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10907/7172, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 364 - 370 - 366 - 372 - 373 e successiva rettifica alla nota di trascrizione, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2004 ai nn. 12524/8383, a favore dei signori XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nata a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, tra cui quelli distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale

366 - 370 - 372 - 363. Con la rettifica alla nota di trascrizione viene espressamente escluso il mappale 364 erroneamente indicato nella precedente;
la domanda giudiziaria è volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale del contratto denominato di "vendita" di data 28.11.2002 limitatamente alla clausola relativa alla determinazione del corrispettivo in denaro, alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente. è altresì volta ad accertare e dichiarare la simulazione parziale dell'atto notarile di "quietanza" di data 23.12.2003 limitatamente alla clausola relativa alla dichiarazione di quietanza, alla dilazione di pagamento nonché ad ogni ulteriore riferimento al pagamento del prezzo, alla clausola di estinzione di ogni e qualsiasi pretesa al pagamento del corrispettivo ed all'effetto risolutivo della riserva di proprietà senza che la parte venditrice abbia intrapreso alcuna azione giudiziaria nei confronti della parte acquirente.

- Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, emessa in data 17.09.2004, repertorio 3446, dal Tribunale di Olbia, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.10.2004 ai nn. 10908/7173, a favore di XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX.XX.XXXX, contro la società "██", per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.T. foglio 250 mappale 366.
- la domanda giudiziaria ha per oggetto l'unità abitativa individuata con la lettera "g" della planimetria allegata al "preliminare di vendita e appalto" stipulato in data 28.11.2002 tra i sigg.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, da un lato, denominati "promittenti" e la società ██ 16, dall'altro lato, denominata "promissaria", insistente sul terreno sito in Lori Porto San Paolo, in catasto terreni individuato al f. 250, part. 266;
- in data 03.02.2015 ai nn 633/458 è trascritta la sentenza traslativa a favore del signor XXXX XXXX sul fabbricato il Lori Porto San Paolo al foglio 425 mappale 485 sub 2 (abitazione). Relativamente all'indicazione del Foglio 425 credo si tratti di errore materiale in quanto non esiste in catasto, l'indicazione del mappale 485 e del subalterno 2 corrispondono al fabbricato edificato sul mappale 366 riportato nella domanda giudiziale;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.06.2017, con numero di repertorio 805 rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2017 ai nn. 4861/3345, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.p.A.", con sede in Cagliari, codice fiscale 01564560900, contro la società ██ ██, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Lori Porto San Paolo, distinti all'N.C.E.U. foglio 250 mappale 485 sub. 3 e mappale 486 sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 7, sub. 9 e sub. 8.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 10.10.2024, alle ore 15:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), Frazione di Monte Petrosu in un complesso destinato a residenze nei piani terra e primo.

Dalla Via Nazionale, SS 125 Orientale sarda, si accede al bene adibito a parcheggi e distinto nel N.C.E.U. al F. 250 mapp. 486 sub 8 e da questo tramite viabilità pedonale alle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere al piano seminterrato, con un'altezza di 2,45 m, ed è costituito da una cantina connessa tramite una scala comune con altre due cantine al piano terra del complesso edilizio. Il tutto risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D6 - Planimetria stato di fatto Lotto 6".

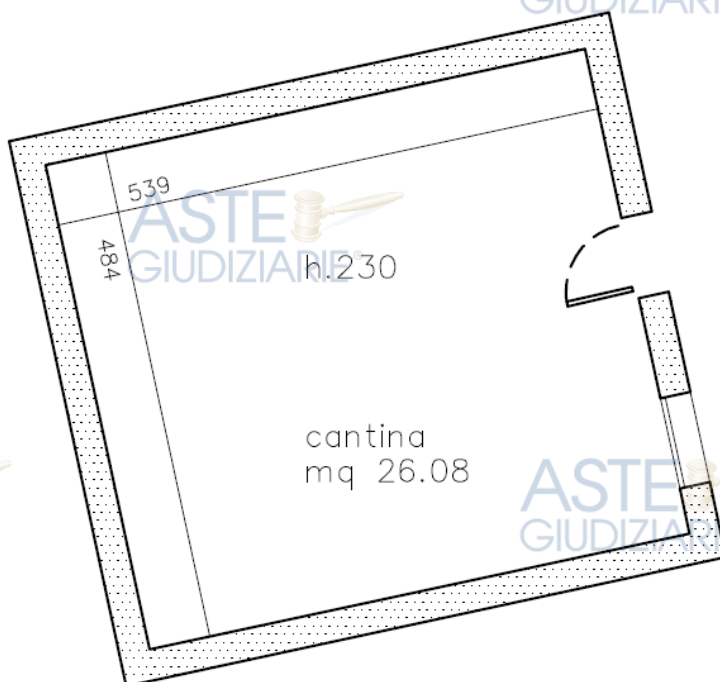
Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale raggiunti:

Superfici nette Lotto 6				
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali
Piano seminterrato	Cantina	26,08	30%	7,82
	Totale Piano seminterrato	26,08	30%	7,82
Totale superfici nette		26,08		7,82

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

Superfici lorde Lotto 6				
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali
Piano seminterrato	Cantina	31,00	30%	9,30
	Totale Piano seminterrato	31,00		9,30
Totale superfici lorde		31,00		9,30

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 D6 - Planimetria stato di fatto Lotto 6".



In particolare, il lotto 6 risulta essere pertanto composto da una cantina al piano seminterrato:

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cantina	31,00	30%	9,30
Totale Piano seminterrato	31,00	30%	9,30
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			9,30

delle rispettive dimensioni indicate nelle tabelle precedenti sia per le dimensioni nette sia per quelle lorde.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 2 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 52 al numero 53) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile 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.

Le finiture presenti sono:

- infissi esterni in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;

Nelle murature 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.

Per l'immobile in parola non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico nessuna istanza, richiesta o autocertificazione di Agibilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Inoltre, presso l'ufficio tecnico del comune di Loiri Porto San Paolo, non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per gli edifici in esame il P.U.C. vigente, approvato con delibera C.C. n° 45 del 22.11.2021, all'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

Art. 5.-Sottozona B2"Completamento residenziale"

1.DEFINIZIONE

1.1. La sottozona B2 comprende le aree di completamento residenziale già definite sottozona B2 dal precedente Programma di Fabbricazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Superficie (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
B.2.73	Monte Petrosu	4.800	0,5	2.400
B.2.74	Monte Petrosu	1.641	1	1.641
B.2.75	Monte Petrosu	11.839	1,2	14.207

...

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE e INTERVENTI AMMESSI

2.1. La sottozona si attua con titolo edilizio diretto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione;
- f) nuova costruzione.

2.2. Per quanto attiene i titoli abilitativi rilasciati, antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, ricadenti nella sottozona B2, si applica l'indice fondiario previsto dal relativo titolo abilitativo. In tali casi sono consentite anche varianti in corso d'opera.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n.79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Du_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR_03 e TR_04
- Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

4. DENSITÀ EDILIZIA

4.1. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

5. DISTANZE

5.1. Le distanze sono definite Fermo restando le disposizioni di cui all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983 e relativa Circolare Ass. EE.LL. n.1/1984 con le modalità seguenti:

- a) dai confini e dagli edifici confinanti: è consentito costruire sul confine quando il lotto contiguo non è edificato o è edificato a distanza maggiore di 10 m; è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine; non è consentita l'edificazione al confine quando il lotto confinante ricade in area S per standard, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggi pubblici, nel qual caso tuttavia è vietato il ricorso ad aperture di infissi di qualsiasi tipo; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.
- b) dalle strade, in genere: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 2,50 m;
- c) dalle strade di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, non potrà essere inferiore a 6,00 m;

6. ALTEZZE

6.1. L'altezza massima consentita non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti e comunque non superiore a H= 9,00 m, con non più di 3 piani fuori terra.

6.2. Nei casi di comparti contigui o in diretto rapporto visuale con le zone A, l'altezza massima non deve essere superiore a quanto previsto all'articolo 5 del DA n.2266/U/1983.

7. RAPPORTO di COPERTURA

7.1. Il rapporto di copertura max è $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Palau (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione della Concessione edilizia 53/2002 del 04.07.2002.

Dall'analisi dei sopra detti documenti l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie. Non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato alla data di stesura della presente Relazione risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno 10 osservazioni.

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 Loiri – Porto San Paolo 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 (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Loiri - Porto San Paolo, nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.950

Le indagini condotte mediante interviste, circa 10 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
Abitazioni	Normale	2.350	3.000

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato		Dato rilevato					
Indirizzo		Comune di LOIRI PORTO S. PAOLO					
Zona O.M.I.		Fascia zona: Suburbana/Zona Costiera Porto San Paolo Alta Costa Dorata Porto Taverna Aldia Bianca					
Destinazione d'uso		Residenziale					
Codice di zona		E2					
Microzona catastale		2					
Tipologia prevalente		Abitazioni civili					
Destinazione d'uso		Residenziale - Cantina					
Tipologia prezzi		Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione		Normale					
Superficie commerciale lorda		10,55					
Prezzo minimo O.M.I.		€ 2.000,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0808	€ 2.675,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.950,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.475,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.350,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 3.000,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.675,00					

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 Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi al complesso immobiliare. 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 complesso immobiliare 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 Porto San Paolo e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero vicine le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

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 di Porto San Paolo.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Cala Girgolu e Porto Taverna.

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 1,0000:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	oltre i Km 3,00	1,000
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

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 frazione di Monte Petrosu è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto San Paolo. 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 0,9160:

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	0,950
Giardini		X	0,950
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
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			0,9160

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

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

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

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente Γ pari a 1,0884:

Scheda riassuntiva ZONA dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0000
Γ_2 - funzionali	0,9160
Γ_3 - estetiche	1,1881
Γ_4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,0884

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un insieme di unità immobiliari e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 0,9940:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
TIPO DI DATO	SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento		X	1,000
Telefonico	X		1,002
Condizionamento		X	1,000
Piscina		X	1,000
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ_1			0,9940

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:

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
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 $\Delta 2$				0,9791

L'aspetto sociale, Caratteristiche $\Delta 3$, è una caratteristica del vivere comune; il punto di vista sociale, pure presente nella letteratura, presenta le caratteristiche sociali solitamente indicate che non risultano significative nella realtà specifica di Porto San Paolo, della frazione di Monte Petrosu e dello specifico complesso immobiliare in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

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

COMPLESSO IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIAE					
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 $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9732:

Scheda riassuntiva complesso immobiliare dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9940
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0000
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del complesso immobiliare Δ	0,9732

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. dimensione degli ambienti;
4. disposizione degli ambienti;
5. assenza zone morte;
6. 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	Vano con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vano principale	$Rai \geq 1/8$	> 0	X
NORMALE		$Rai \geq 1/8$	0	
BUONA		$Rai \geq 1/6$	0	
OTTIMA		$Rai \geq 1/5$	0	

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze del vano cantina, indicano:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Vano con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vano principale	2,40	> 0	
NORMALE		2,40	0	X
BUONA		$2,40 \div 3,00$	0	
OTTIMA		> 3,00	0	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	Su	Valore verificato
SCARSA	Dimensione netta cantina	9 mq	
NORMALE		14 mq	
BUONA		20 mq	
OTTIMA		> 20 mq	X

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

- . facilità di accesso dagli spazi pubblici;
- . Illuminazione e ventilazione naturale;
- . esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- . ambienti dalla forma regolare e squadrata;

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. Facilità di accesso dagli spazi pubblici;	X
. Illuminazione e ventilazione naturale;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata;	X

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	1	2	3	4
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte"; tale elemento è direttamente connesso ad una buona attenzione del progettista. Si ha la seguente tabella:

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

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
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
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	

Conseguentemente per il parametro Ω1 è stato assegnato valore **0,9314**:

BENE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione	X				0,9800
Ventilazione		X			1,0000
Dimensione ambienti				X	1,0160
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Q1					0,9314

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. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
3. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
4. Infissi, 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	X
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	
BELLO	> 90	> 220	

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	X
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc.	

I pavimenti vengono poi evidenziati:

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	

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

VALORI ESTETICI INFISSI		
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 Q2 di valore **0,9890**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2

CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			0,9960
Tinte e decori	X			0,9930
Pavimentazioni		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Totale rapporto strumentale Ω 2				0,9890

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,6500 al parametro Ω 3:

BENE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3			
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			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale Ω 3			0,6500

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali si è preferito valutare la superficie netta per l'utilità che la stessa avrà trattandosi di una cantina. Il bene in esame ha una superficie netta di 24,43 mq, compresa tra i 21,00 ed i 30,00 mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore 0,9950:

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω4		
TAGLIO DIMENSIONALE NETTO DEL BENE		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	RAPPORTO STRUMENTALE	
Sotto i mq 10,00	1,0100	
Tra i mq 11,00 e i mq 20,00	1,0050	
Tra i mq 21,00 e i mq 30,00	1,0000	
Tra i mq 31,00 e i mq 40,00	0,9950	X
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	0,9990	
Totale rapporto posizionale Ω 4	0,9950	

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 realizzare la

pavimentazione, di tinteggiare le pareti ed il soffitto. Per cui esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti individuate. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_5 di valore pari a 0,9998:

CANTINA: 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 40,00 mq; si moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di mq oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza compreso massetto	≈ 26 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 80 mq	0,9998	0,9998
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Totale rapporto posizionale Ω_5				0,9998

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

Scheda alloggio Ω da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9314
Ω 2 Estetico	0,9890
Ω 3 Posizionale	0,6500
Ω 4 Dimensionale	0,9950
Ω 5 Conservativo	0,9998
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	0,5956

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,6309**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ 2 - FUNZIONALI	0,9160
Γ 3 - ESTETICHE	1,1881
Γ 4 - SOCIALE	1,0000
Δ 1 - FUNZIONALE	0,9940
Δ 2 - ESTETICO	0,9791
Δ 3 - SOCIALE	1,0000
Δ 4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω 1 - FUNZIONALE	0,9314
Ω 2 - ESTETICO	0,9890
Ω 3 - POSIZIONALE	0,6500
Ω 4 - DIMENSIONALE	0,9950
Ω 5 - CONSERVATIVO	0,9998
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,6309

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 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:

Valore dell'immobile (1° sem. 2024) =
 $9,30 \text{ mq} \times € 2.475,00 \text{ €/mq} \times 1,0808 \times 0,6309 = € 15.695,84$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese indicate da sopportare ammonta ad €
15.695,84 che viene arrotondato a € 15.700,00.

PARTE UNDICESIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 651.100,00, così suddivisi:

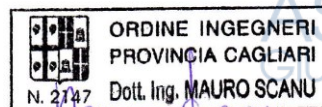
Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 1, categoria A/2	€ 142.650,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 142.650,00
Appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 2, categoria A/2	€ 164.850,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 164.850,00
Appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 5, categoria A/2	€ 163.000,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 163.000,00
Appartamento sito in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 9, categoria A/2	€ 153.100,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 153.100,00
Cantina sita in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 486, sub. 7, categoria C/2	€ 11.800,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 11.800,00
cantina sita in Loiri Porto San Paolo, Località Montepetrosu, Piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 250, particella 485, sub. 3, categoria C/2	€ 15.700,00	██████████ per ragioni pari a 1/1	€ 15.700,00
TOTALE	€ 651.100,00		€ 651.100,00

Da ciò discende che la quota appartenente alla ██████████, proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € 651.100,00 (diconsi Euro Seicentocinquantunomilacento/00).

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

Olbia, lì 23.11.2024

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A0 – Comunicazione di inizio operazioni peritali
- A1 – Ricevuta ricezione PEC avvio operazioni peritali 119_2021;
- A2 – Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 119_2021;
- A3 - Verbale di accesso non effettuato 162_2017
- A4 - Verbale di accesso 162_2017 lotti 1 e 4
- A5 - Verbale di accesso 162_2017 lotti 2, 3, 5 e 6
- A6 - Invio della Relazione peritale 162_2017
- A7 - Messaggio consegnato invio della Relazione peritale 162_2017
- A8 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 162_2017

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

- B1 - Ispezioni ipotecarie
- B2 - Accertamento della proprietà
- B3 - Visure storiche per immobile
- B4 - Elaborati planimetrici
- B5 - Planimetrie catastali

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Luras

- C1 – CDU dei beni oggetto di causa
- C2- Provvedimenti autorizzativi

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

- Allegato D1 – Planimetria Lotto 1
- Allegato D2 – Planimetria Lotto 2
- Allegato D3 – Planimetria Lotto 3
- Allegato D4 – Planimetria Lotto 4
- Allegato D5 – Planimetria Lotto 5
- Allegato D6 – Planimetria Lotto 6

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

- E1 - Documentazione fotografica

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 1

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 2

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 3

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 4

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 5

Modulo dell'esperto per controllo documentazione lotto n. 6

Descrizione sintetica lotto 1

Descrizione sintetica lotto 2

Descrizione sintetica lotto 3

Descrizione sintetica lotto 4

Descrizione sintetica lotto 5

Descrizione sintetica lotto 6