

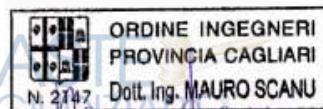


Tribunale di Tempio Pausania
 Esecuzione immobiliare n. 05/2024 R.G.E.



/

Relazione peritale



Mauro Scanu



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	3
PARTE SECONDA - PREMESSA	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	5
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	6
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	6
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	6
STORIA.....	6
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	9
ACCESSO ALL'IMMOBILE	10
PLANIMETRIA	13
PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	14
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	14
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
ESISTENZA DI VINCOLI.....	14
PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	15
PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI	16
PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	17
PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
PARTE DECIMA – CONCLUSIONI	35
ALLEGATI	36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione peritale – Circa civile n. 5/2024/R.G.F. – Tribunale di Tempio Pausania



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 02.02.2025 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 5/2024 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – Prisma SPV s.r.l. / [REDACTED]

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



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura in località Porto Pozzo e segnatamente individuati:

- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 3 Natura A2 Consistenza 3 vani totale 44 mq;
- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 36 Natura F1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione peritale - Comune di Santa Teresa Gallura - Tribunale di Tempio Pausania



PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata (Allegati A1, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 10.00 del giorno 22.05.2025 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Santa Teresa Gallura in località Porto Pozzo e segnatamente individuati:

- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 3 Natura A2 Consistenza 3 vani totale 44 mq;
- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 36 Natura F1.

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 13.08.2025 (Allegati A5, A6 ed A7).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania risulta la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1, B2, B3, B4 e B5).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue:

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

pari a 1/1 di proprietà. e sono localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura, in località "Porto Pozzo", snc:

- Appartamento, interno 3, posto al piano T, categoria A/2, di 3 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 3, con annesse corti di pertinenza, (vedasi planimetria allegata);
Confina: con sub. 60, 52 e 53 e con altro mappale;
- Area urbana, posta al piano T, categoria F/1, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 36, (nessuna planimetria trovata – vedasi elaborato planimetrico);
Confina: con sub. 34, 53, 36 e con strada di lottizzazione;

Correttamente intestati in visura catastale

Beni comuni non censibili:

- Sub. 47, B.C.N.C. ai sub. 11 e 12;
- Sub. 48, B.C.N.C. ai sub. 13 e 14;
- Sub. 49, B.C.N.C. ai sub. 15 e 16;
- Sub. 50, B.C.N.C. ai sub. 17 e 18;
- Sub. 51, B.C.N.C. ai sub. 9 e 20;
- Sub. 52, B.C.N.C. a tutti i sub.;
- Sub. 53, B.C.N.C. a tutti i sub.;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetria, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, i soprascritti immobili fanno parte di un maggior complesso edilizio edificato sull'area sita nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinta all'N.C.T. foglio 23 mappale 834 ente urbano di ha 00.18.84.

- Mappale 834 ente urbano di ha 00.04.80. ex mappale 776 di ha 00.04.80., ex mappale 760 di ha 00.81.57., ex mappale 614 di ha 00.95.12., ex mappale 316 di ha 01.00.55.; Mappale 777 di ha 00.09.34. ex mappale 761 di ha 00.09.37, ex mappale 614 di ha 00.95.12., ex mappale 316 di ha 01.00.55;
- Mappale 780 di ha 00.02.19. ex mappale 763 di ha 00.33.93, ex mappale 616 di ha 00.98.90., ex mappale 317 di ha 00.99.45;
- Mappale 783 di ha 00.02.51. ex mappale 764 di ha 00.40.17, ex mappale 616 di ha 00.98.90., ex mappale 317 di ha 00.99.45;

CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento si evidenzia che i dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

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

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietario: _____, per ragioni pari a
1/1 di proprietà.

STORIA

Il soprascritto _____, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili siti in Comune di Santa Teresa Gallura, località "Porto Pozzo", nel complesso denominato "Zodiaco", composto da sei palazzine denominate "Acquario", "Capricorno" e "Ariete", parzialmente edificate e parzialmente in corso di costruzione nel comparto C3.2 del lotto n.2 e denominate "Toro", "Leone" e "Bilancia" nel comparto C3.1 del lotto n.3, e precisamente, nella palazzina denominata "Acquario", ad oggi ultimata, l'unità immobiliare ad uso appartamento (identificata con il numero di interno 3), posto al piano terra e composta da soggiorno, disimpegno, bagno, camera, veranda e due corti esclusive pertinenziali, distinta all'N.C.E.U. al foglio 23 mappale 834 sub. 3, piano T, categoria A/2, di 3 vani; nonché il posto auto al piano terra (identificato con il numero di interno 15), distinta all'N.C.E.U. al foglio 23 mappale 834 sub 36, area urbana, di 13 mq, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 30.07.2007, con numero di repertorio 1217, rogante Notaio Elena Peperoni (Palazzolo Sull'Oglio), registrato a Chiari il 02.08.2007 al numero 2811 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.08.2007 ai nn. 10244/6370, dalla società "IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L." con sede in Arzachena, codice fiscale 01824200487.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisati quanto segue:

- È compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali e dell'intero complesso super condominiale, parti comuni tali come da elaborato planimetrico presentato a corredo della domanda di accatastamento e per il resto quelle di cui

all'art. 1117 c.c., ed in particolare dei mappali 834 sub. 52 (bene comune non censibile) e 834 sub. 53 (bene comune non censibile) comuni a tutti i subalterni del mappale 834;

- Confini da nord in senso orario:
 - dell'appartamento: proprietà "On Target" o suoi aventi causa, parti comuni di cui al mappale 834/52, vano scala di cui al mappale 834/48, parti comuni di cui al mappale 834/52, parti comuni di cui al mappale 834/53, parti comuni di cui al mappale 834/52, altra unità immobiliare di cui al mappale 834/54;
 - del posto auto: parti comuni di cui al mappale 834/53, altro posto auto di cui al mappale 834/37, strada di lottizzazione e altro posto auto di cui al mappale 834/35;
- Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 04.08.2006 ai nn. 10954/1748.
- La parte acquirente si è dichiarata altresì a conoscenza degli oneri derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Santa Teresa Gallura con atto in data 16.12.2005 al numero 1121 di repertorio, Segretario Comunale Dr. Stefania Cinzia Giua, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.01.2006 ai nn. 222/185, fermo restando l'adempimento dei relativi oneri ed obblighi ad esclusivo carico della parte venditrice;
- La parte venditrice si è impegnata ad ultimare le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sopracitata nei termini e secondo le modalità contemplate nella predetta convenzione;
- Poiché è in corso la costruzione degli altri edifici inseriti nel Comparto "Zodiaco", la società venditrice si è riservata ampio diritto di utilizzo delle aree e degli spazi comuni di tutto il complesso, per passaggio pedonale e carraio e con qualsiasi mezzo necessario e/o utile per l'esecuzione dei lavori, per sosta ed installazione di cantiere necessarie agli scopi suddetti e per tutto il tempo necessario alla perfetta e completa esecuzione dei lavori, ciò ovviamente nel limite di minor disturbo possibile;
- La parte acquirente si è dichiarata a conoscenza del fatto che quanto in oggetto fa parte di un edificio in condominio e si è impegnata pertanto per sé o aventi causa, a rispettare le norme in tema di condominio ed il Regolamento di Condominio, che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegata al trascrivendo atto, accettando altresì tutte le servitù reciproche derivanti da tale situazione, incluse quelle relative agli impianti tecnologici, riconoscendo diritto di ispezione e manutenzione degli stessi;
- La parte acquirente ha preso atto quanto in oggetto fa altresì parte di un unico supercondominio (residence zodiaco) composto di sei palazzine, che regolerà la gestione e l'uso della piscina comune in costruzione nel comparto C3.2 lotto n. 2, i camminamenti per accedere a detta piscina e la strada di accesso alle varie aree di parcheggio, all'uopo la parte acquirente ha dato mandato alla parte venditrice per redigere il regolamento del supercondominio "zodiaco" e le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione della piscina e degli enti comuni alle sei palazzine, dando fin d'ora per rato e valido l'operato della società venditrice.
- Prezzo: euro 173.000,00 oltre iva regolato come segue:
 - Euro 22.250,00 già pagati dalla parte acquirente;
 - Quanto a euro 150.000,00 mediante l'accollo del mutuo sopra indicato,
- La parte venditrice salvo il buon fine dell'accollo rilascia quietanza;
- Concessioni: edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 3335 rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 12.04.2006, precisando che la suddetta concessione edilizia è stata richiesta in data 08.03.2005, dichiara inoltre che il fabbricato è stato interessato da Autorizzazione Edilizia n. 62/07, rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 25.07.2007 n. 10474 di prot. E n. 10324/2007 di pratica (per cambio di destinazione d'uso di alcune unità residenziali in uffici e viceversa);
- Agibilità: rilasciata dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 13.06.2007 n. 11176 di prot.;

La società, IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L." con sede in Arzachena, codice fiscale 01824200487, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dei terreni siti in Comune di Santa Teresa Gallura, località "Porto Pozzo", distinti all'N.C.T. al foglio 23 mappale 614 di ha

00.95.12 – 616 di ha 00.98.90 in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione, avvenuta in data 08.05.2003, con numero di repertorio 32214, rogante Notaio Garioni Aldo (Travagliato), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.05.2003 ai nn. 6427/4706, dalla società "GEST PORTO POZZO S.R.L." con sede in Tempio Pausania, codice fiscale 00282840909.

Atto correttamente volturato in Catasto

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 07.08.2007 a tutto il 07.07.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 31.07.2006, con numero di repertorio 44396, rogante Notaio Gabriele Franco Maccarini (Milano), per capitale euro 3.400.000,00 totale euro 6.800.000,00, tasso interesse annuo 4,741% per la durata di 25 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 04.08.2006 ai nn. 10954/1748, a favore della "BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Roma, codice fiscale 06978161005, contro la società "IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L." con sede in Arzachena, codice fiscale 01824200487, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 2 mappale 777 di ha 00.09.34. e mappale 783 di ha 00.02.51.
- Frazionamento in quota, avvenuto in data 31.07.2006, con numero di repertorio 44396, rogante Notaio Gabriele Franco Maccarini (Milano), annotato in data 25.09.2007 ai nn. 11659/2295. Il mappale 834 sub. 3, si fraziona per capitale euro 150.000,00 totale euro 300.000,00.
- Ipoteca legale, emessa in data 24.06.2022, da Agenzia Delle Entrate - Riscossione (Roma), con numero di repertorio 18392, per capitale euro 43.159,30 totale euro 86.318,60, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.06.2022 ai nn. 7204/927, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", con sede in Roma codice fiscale 13756881002, contro il per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinto all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 3.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 27.12.2023, con numero di repertorio 3683, rogante Ufficiale Giudiziario (Morza), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.01.2024 ai nn. 673/507, a favore della con sede in Roma, codice fiscale contro il per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 3 e sub. 36.

Osservazioni: risultano trascritti i seguenti vincoli:

- Convenzione edilizia in data 16.12.2002, con numero di repertorio 1121, rogante Stefani Cinzia Giua (segretaria comunale), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.01.2006 ai nn. 222/185, a favore del "Comune di Santa Teresa Gallura, contro vari soggetti tra cui la società IMMOBILIARE STRADIVARI SRL con sede in Arzachena P.IVA 01824200487 per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sui terreni nel Comune di Santa Teresa Gallura, distinti all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 761 - 764.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il P.U.C. è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con le deliberazioni C.C. n°40 del 19.06.2000 e n°52 del 26.09.2000 Pubblicate nel BURAS del 05.07.2001 unitamente alle norme di attuazione dello stesso P.U.C.

La classificazione urbanistica dell'area sui cui sorge il bene in parola è C3.2 e per la stessa le Norme Tecniche di attuazione allegate al P.U.C. vigente prescrivono:

"Sottozona C3.2,3,4,5,6,7,8,9: insediamenti residenziali con tipologia a carattere intensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

Parametri di intervento:

a) $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$

b) $S_1 = 0.0600 \text{ mq/mq}$

c) $S_2 = 0.0237 \text{ mq/mq}$

d) $S_3 = 0.120 \text{ mq/mq}$

e) $S_4 = 0.0363 \text{ mq/mq}$

f) $D_c = (H-5) \text{ mt.}$ con min. assoluto di mt. 5

g) $D_s = 5.00 \text{ mt.}$ fatta eccezione per via Nazionale con $D_s = 30 \text{ mt.}$, e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme.

h) $H_f =$

i) $6.00 R_c = 50 \% \text{ mt.}$

E' data facoltà, in caso di realizzazione di strutture ricettive così come definite dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984, di utilizzare un incremento dell'indice territoriale di 0,50 mc/mq da destinare esclusivamente a tale destinazione, in tal caso le dotazioni di standards saranno pari al 33% della superficie territoriale con ripartizione percentuale in S_1, S_2, S_3, S_4 , come da D.A. 2266/U/83, a condizione che l'entità minima dell'intervento alberghiero sia superiore a 10.000 mc.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;

- 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;

- 10 mc per servizi pubblici.

L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria."

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

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

- Stralcio Piano di lottizzazione approvato (Allegato C0)
- Concessione Edilizia n. 3335 del 12.04.2006 (Allegato C1) ed elaborati grafici (Allegati C1.1, C1.2, C1.3, C1.4 e C1.5);
- Autorizzazione Edilizia n. 62/07 del 25.07.2007 (Allegato C2)
- Autorizzazione Edilizia n. 74/07 del 10.09.2007 (Allegato C3)
- Autorizzazione Edilizia n. 86 del 06.11.2008 (Allegato C4)
- Autorizzazione Edilizia n. 7 del 21.01.2009 (Allegato C5)
- Agibilità n. 1740 del 16.04.2009 (Allegato C6)

- DUAAP 21.06.2010 (Allegato C7)
- DUAAP 01.02.2011 (Allegato C8)

L'immobile è dotato di Certificato di agibilità (Allegato C6) rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura il 16.04.2009 ed è dotata di:

- Relazione di Collaudo Statico;
- Certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciati dalla Ditta Elettrica 2000 Snc di Comiti Paolo, con sede in Zona Artigianale Loc. Li Lucianeddi - 07028 SANTA TERESA GALLURA, in data 13.06.2007.

mentre non risulta possedere l'Attestato di Prestazione energetica.

Rispetto ai titoli rilasciati l'immobile in parola non ha difformità.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 22.05.2025 alle ore 11.00 e seguenti (Allegato A4).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura in località Porto Pozzo, e precisamente distinti:

- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 3 Natura A2 Consistenza 3 vani totale 44 mq;
- N.C.E.U. Foglio 23 Particella 834 Sub 36 Natura F1;

Dalla Via Matteotti si accede al parcheggio del Condominio "Zodiaco" e, quindi, tramite la viabilità interna a questo si arriva:

- al parcheggio;
- al passaggio coperto che consente l'accesso all'appartamento. beni oggetto di causa.

Il bene risulta essere costituito da:

- un piano terra, costituito da un cortile direttamente connesso all'unità immobiliare, con un'altezza di 2,70 m, e con i seguenti ambienti: camera, disimpegno, ripostiglio, un bagno e soggiorno, quest'ultimo per il tramite di una veranda è connesso ad un cortile; un parcheggio localizzato nella viabilità condominiale e prospiciente l'unità abitativa innanzi descritta.

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

Superfici nette immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
	Parcheggio	13,00	25%	3,25	3,25
Piano terra	Cortile anteriore	35,40	10%	3,54	5,88
	Cortile posteriore	23,40	10%	2,34	
	Veranda	8,90	60%	5,34	5,34
	Soggiorno	14,95	100%	14,95	30,73
	Disimpegno	1,73	100%	1,73	
	Bagno	4,15	100%	4,15	
Camera	9,90	100%	9,90		
Totale superfici nette		98,43		45,20	

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

Superfici lorde immobile					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
	Parcheggio	13,00	25%	3,25	3,25
Piano terra	Cortile anteriore	35,40	10%	3,54	5,88
	Cortile posteriore	23,40	10%	2,34	
	Veranda	8,90	60%	5,34	5,34
	Soggiorno	39,45	100%	39,45	39,45
	Disimpegno				
	Bagno				
Camera					
Totale superfici lorde		107,15		53,92	

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

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Parcheggio	13,00	25%	3,25
Superficie lorda cortili	58,80	10%	5,88
Superficie lorda Veranda	8,90	60%	5,34
Superficie lorda appartamento	39,45	100%	39,45
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			53,92

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 11 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

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

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 - 10 cm intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica e cotto;
- serramenti esterni, con persiane, in alluminio;
- serramenti interni in legno tamburato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,50 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianto di climatizzazione;
- impianto elettrico sottotraccia costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario connesso alla rete pubblica.

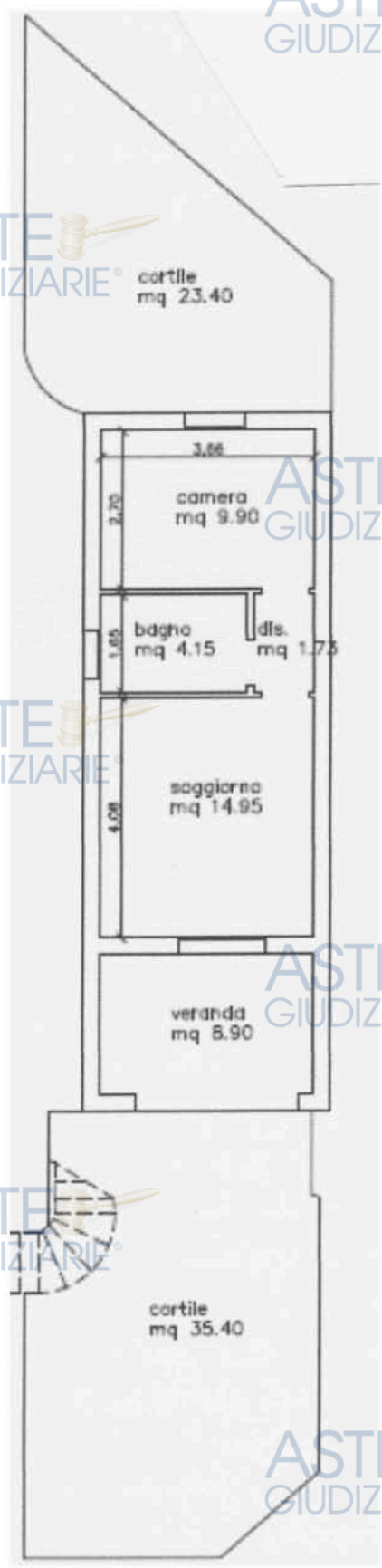
Le murature del piano terra sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità mentre nel piano seminterrato è presente dell'umidità in diverse zone. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, 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 è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità rilasciato il 16.09.2008 (Allegato C2) mentre non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



PLANIMETRIA



Piano terra

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

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

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è risultato libero.

ESISTENZA DI VINCOLI

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



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

I beni pignorati fanno parte del Condominio Residence Zodiaco ed hanno spese fisse di gestione di seguito indicate e comunicate dal Condominio (Allegato F1):

Condominio Residence Zodiaco - Palazzina acquario -			
	Da versare	Versato	A saldo
Quote di competenza 2024 Rata 1	11.130,82 €	€ -	-11.130,82 €
Quote di competenza 2024 Rata 2	712,21 €	€ -	-712,21 €
Quote di competenza 2025 Rata 1	7.585,00 €	€ -	-7.585,00 €
Totale	19.428,03 €	€ -	-19.428,03 €

Il citato condominio ha il proprio Regolamento che viene allegato alla presente Relazione peritale (Allegato F2).



Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.





PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso specifico al caso in esame si ritiene opportuno, in base alla propria esperienza, applicare il metodo della stima del più probabile valore di mercato correggendo il valore immobiliare unitario medio con l'utilizzo della stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.) al fine di tener conto delle condizioni reali in cui il bene si trova.

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

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

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

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

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concementi 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 (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori

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

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

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

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

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

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

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

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2024). I

valori indicati per il Comune di Santa Teresa Gallura, nella Fascia/zona: Suburbana/SAN PASQUALE E PORTO POZZO - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.900,00	€ 2.800,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 30 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili 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	€ 2.000,00	€ 2.200

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di Santa Teresa Gallura						
Zona O.M.I.	Fascia/zona: Suburbana/SAN PASQUALE E PORTO POZZO						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	E3						
Microzona catastale	0						
Tipologia edilizia	Abitazioni civili						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	NORMALE						
Superficie commerciale lorda	53,92						
Prezzo minimo O.M.I.	2° sem. 2024	al mq	Coefficiente allineamento	0,8936	€ 2.100	al mq	
Prezzo massimo O.M.I.							€ 1.900,00
Prezzo medio O.M.I.							€ 2.800,00
Prezzo minimo di mercato							€ 2.350,00
Prezzo massimo di mercato							€ 2.000,00
Prezzo medio di mercato							€ 2.200,00

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 condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale,

posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti $\Omega 1$, $\Omega 2$, $\Omega 3$, $\Omega 4$ e $\Omega 5$.

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

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

1. La zona

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

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale i servizi disponibili nel centro urbano di Porto Pozzo.

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

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 1,0150:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapp. strumentale
Centro della zona	tra i mt 501 e i km 1,00	1,012
Vicinanza	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0150

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al centro urbano di Porto Pozzo: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Porto Pozzo. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata

utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0476:

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		1,080
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi		X	1,000
Circoli e ritrovi	X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,0476

È stato considerato il parametro estetico Γ3 basato sulla rassegna delle caratteristiche estetiche 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 Pozzo 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 al comune di Santa Teresa Gallura, definibile come coefficiente Γ pari a 1,2635:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0150
Γ_2 - funzionali	1,0476
Γ_3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,2635

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un'area densamente abitata, soprattutto nei periodi estivi, e che questa rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: impianto elettrico, impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 1,0060:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas	X		1,000
Telefonico	X		1,002
impianto citofonico	X		1,002
Ascensore		X	1,000
Piscina	X		1,002
Palestra		X	1,000
Campi da tennis		X	1,000
Campo da golf		X	1,000
Giardino privato	X		1,002
Totale rapporto strumentale Δ_1			1,0060

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 0,9950, derivato dal seguente prospetto:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica del condominio		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica spazi pubblici	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				0,9950

Infine, non è stato considerato il parametro sociale $\Delta 3$, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica del condominio 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:

ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
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 frontali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idrraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo alla zona di Porto pozzo è pari, pertanto, a 1,0010:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,0060
$\Delta 2$ Estetico	0,9950
$\Delta 3$ Sociale	1,0000
$\Delta 4$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	1,0010

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	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	X
	Bagni	Rai $\geq 1/16$	0	
	Vani complementari	Rai $\geq 1/16$	0	
OTTIMA	Vani principali	Rai $\geq 1/6$	0	
	Bagni	Rai $\geq 1/8$	0	
	Vani complementari	Rai $\geq 1/8$	0	

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

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	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	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	X
	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;	
. 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	X
	Area libera con lato m 1,40	≥ 4,00		
NORMALI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	
	Area libera con lato m 1,40	≥ 4,00		
BUONI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	
	Area libera con lato m 1,40	8 + ≤ 12		
OTTIMI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	0	
	Area libera con lato m 1,40	> 12		

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

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore 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 0,8919:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω1

Relazione peritale - Causa civile n. 5/2024/R.G.E. - Tribunale di Tempio Pausania

Pagina 24 di 30

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

Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento		X			1,0000
Dimensione ambienti		X			1,0000
Disposizione ambienti		X			1,0000
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina	X				0,9800
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1					0,8919

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;

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE AI MATERIALI

Relazione peritale - Causa civile n. 5/2024/R.G.E. - Tribunale di Tempio Pausania

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 evidenziati, 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 evidenziati, 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, persiane in alluminio	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 1,0000:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$

CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Piastrelle pareti cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale Ω 2				1,0000

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 1,0070 al parametro Ω 3:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	1,0000
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 Ω 3		1,0070

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 53,92 mq, compresa tra i 51,00 e i 60,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore 1,0050:

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	
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 $\Omega 4$	1,0050	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di effettuare lavori di manutenzione. Per cui non si ritiene necessario effettuare interventi manutentivi alle diverse componenti, 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	0,8919
$\Omega 2$ Estetico	1,0000
$\Omega 3$ Posizionale	1,0070
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0050
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,9026

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 1,1415:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0150
Γ2 - FUNZIONALI	1,0476
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	1,0060
Δ2 - ESTETICO	0,9950
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,8919
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 - POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0050
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,1415

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

$$(\Gamma1 \times \Gamma2 \times \Gamma3) \times (\Delta1 \times \Delta2 \times \Delta3 \times \Delta4) \times (\Omega1 \times \Omega2 \times \Omega3 \times \Omega4 \times \Omega5)$$

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

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

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

dove:

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

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2024)} = 53,92 \text{ mq} \times \text{€ } 2350,00 \text{ €/mq} \times 0,8936 \times 1,1415 = \text{€ } 129.258,85$$

Valore che viene arrotondato a € 129.300,00.

PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 129.300,00:

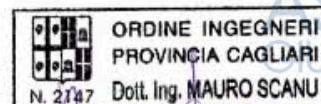
Immobili	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Comune di Santa Teresa Gallura, in località "Porto Pozzo", snc: - Appartamento, interno 3, posto al piano T, categoria A/2, di 3 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 3, con annesse corti di pertinenza, - Area urbana, posta al piano T, categoria F/1, di 13 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 23 mappale 834 sub. 36	€ 129.300,00	██████████ ragioni pari a 1/1 di proprietà	€ 129.300,00
TOTALE	€ 129.300,00		€ 129.300,00

Da ciò discende che la quota appartenente a ██████████ proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 129.300,00 (diconsi Euro centoventinovemilatrecento/00).

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

Olbia, li 13.08.2024

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n_05_2024
- A2 - Ricevuta PEC Inizio operazioni peritali Causa civile n. 5_2024
- A3 - Invio Raccomandata inizio operazioni peritali n_05_2024
- A4 - Verbale accesso immobili n_5_2024 del 22_05_2025
- A5 - Invio Relazione peritale n_5_2024
- A6 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale n_5_2024 Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A7 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale n_5_2024

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

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

Allegati C - Documenti prodotti dal Comune di Santa Teresa Gallura

- C0 - Stralcio Piano di lottizzazione approvato
- C1 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12.04.2006
 - C1.1 - Tav. 1 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12_04_2006
 - C1.2 - Tav. 2 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12_04_2006
 - C1.3 - Tav. 5 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12_04_2006
 - C1.4 - Tav. 6 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12_04_2006
 - C1.5 - Tav. 9 - Concessione Edilizia n. 3335 del 12_04_2006
- C2 - Autorizzazione Edilizia n. 62/07 del 25.07.2007
- C3 - Autorizzazione Edilizia n. 74/07 del 10.09.2007
- C4 - Autorizzazione Edilizia n. 86 del 06.11.2008
- C5 - Autorizzazione Edilizia n. 7 del 21.01.2009
- C6 - Agibilità n. 1740 del 16.04.2009
- C7 - DUAAP 21.06.2010
- C8 - DUAAP 01.02.2011

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

Allegato D - Planimetrie del rilievo

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

Allegato E

Allegati F - Condominio Zodiaco

- F1 - :
- F2 - REGOLAMENTO Super Condominio Zodiaco