

Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n. 55/2023 / R.G.E.

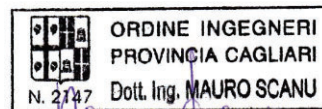
XXXX

/

ASTE
GIUDIZIARIE® XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione peritale



Mauro Scanu



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	4
PARTE SECONDA - PREMESSA	5
PARTE TERZA - DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	6
CONFORMITÀ ATTUALE DEI BENI A QUELLI DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO	7
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	7
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	7
STORIA	7
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	10
PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI	11
PARTE QUINTA – LOTTO 1 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	12
ACCESSO ALL'IMMOBILE	12
PLANIMETRIA	14
PARTE SESTA – LOTTO 1 – VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	15
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	15
ESISTENZA DI VINCOLI	15
PARTE SETTIMA – LOTTO 1 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	16
PARTE OTTAVA – LOTTO 1 – SUDDIVISIONE IN LOTTI	17
PARTE NONA – LOTTO 1 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	18
PARTE DECIMA – LOTTO 1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	19
PARTE UNDICESIMA – LOTTO 2 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	36
ACCESSO ALL'IMMOBILE	36
PLANIMETRIA	38
PARTE DODICESIMA – LOTTO 2 – VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	39
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	39
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	39
ESISTENZA DI VINCOLI	39
PARTE TREDICESIMA – LOTTO 2 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	40
PARTE QUATTORDICESIMA – LOTTO 2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI	41
PARTE QUINDICESIMA – LOTTO 2 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	42
PARTE SEDICESIMA – LOTTO 2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	43
PARTE DICIASSETTESIMA – LOTTO 3 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	55

ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	55
PLANIMETRIA.....	57
PARTE DICIOTTESIMA – LOTTO 3 – VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	58
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	58
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	58
ESISTENZA DI VINCOLI	58
PARTE DICIANNOVESIMA – LOTTO 3 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	59
PARTE VENTESIMA – LOTTO 3 – SUDDIVISIONE IN LOTTI	60
PARTE VENTUNESIMA – LOTTO 3 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	61
PARTE VENTIDUESIMA – LOTTO 3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	62
PARTE VENTITREESIMA – LOTTO 4 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	74
ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	74
PLANIMETRIA.....	77
PARTE VENTQUATTRESIMA – LOTTO 4 – VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	78
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	78
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	78
ESISTENZA DI VINCOLI	78
PARTE VENTICINQUESIMA – LOTTO 4 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	79
PARTE VENTISEIESIMA – LOTTO 4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	80
PARTE VENTISETTESIMA – LOTTO 4 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	81
PARTE VENTOTTESIMA – LOTTO 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	82
PARTE VENTINOVESIMA – LOTTO 5 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	94
ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	94
PLANIMETRIA.....	96
PARTE TRENTESIMA – LOTTO 5 – VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	97
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	97
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	97
ESISTENZA DI VINCOLI	97
PARTE TRENTUNESIMA – LOTTO 5 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	98
PARTE TRENTADUESIMA – LOTTO 5 – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	99
PARTE TRENTATREESIMA – LOTTO 5 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	100
PARTE TRENTAQUATTRESIMA – LOTTO 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	101
PARTE TRENTACINQUESIMA – CONCLUSIONI.	113
ALLEGATI	114

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 14/03/2024 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. 55/2023 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – XXXX / XXXX .

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

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 Tempio Pausania e distinti precisamente al N.C.E.U.:

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 nella Località Sedda n. SNC di mq 53 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 13, rendita € 281,93.
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 nella Località Sedda n. SNC di mq 204 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 19, rendita € 1.085,18.
- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harrison n. SNC, di vani 3 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 27, rendita € 216,91.
- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harrison n. SNC, di vani 4 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 28, rendita € 289,22.
- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harrison n. SNC, di vani 3 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 26, rendita € 216,91.

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 20.11.2025 (Allegati A8, A9 ed A10).

PARTE TERZA - DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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).

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue: XXXX, con sede in Tempio Pausania codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà e sono localizzati nel Comune di Tempio Pausania, in Paul Harris, snc.

Descrizione catastale fabbricati:

- Cantina, posta al piano S2, categoria C/2, di 53 mq, distinta all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 13, con annessa corte di pertinenza (vedasi planimetria allegata);
Confina: con sub. 12 (ora sub. 26), con sub. 10, con sub. 14, con sub. 15 e con sub. 16;
- Locale deposito, posto al piano S3, categoria C/2, di 204 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 19, (vedasi planimetria allegata);
Confina: con sub. 10, con sub. 20, con sub. 25, con sub. 21, con sub. 22 e con sub. 23;
- Appartamento, posto al piano S2, categoria A/3, di 3 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 27, con annessa corte e veranda coperta di pertinenza, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla soppressione per DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del sub. 11, posto al piano S2, categoria A/3, di 3,5 vani;
Confina: con sub. 1, con sub. 10, con sub. 26, con sub. 28 e con sub. 29;
- Appartamento, posto al piano S2, categoria A/3, di 4 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 28, con annesse corti di pertinenza, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla soppressione per DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del sub. 11, posto al piano S2, categoria A/3, di 3,5 vani;
Confina: con sub. 1, con sub. 10, con sub. 26, con sub. 28 e con sub. 29;
- Appartamento, posto al piano S2, categoria A/3, di 3 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 26, con annessa corte, (vedasi planimetria allegata), derivante dalla soppressione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALE DEPOSITO AD ABITAZIONE del sub. 12, posto al piano S2, categoria C/2, di 50 mq;
Confina: con sub. 11, con sub. 10, con sub. 13, con sub. 16, con sub. 17 e con sub. 18.

Correttamente intestati in visura catastale

Beni comuni non censibili:

- Sub. 10, B.C.N.C.;
- Sub. 15, B.C.N.C.;
- Sub. 17, B.C.N.C.;
- Sub. 24, B.C.N.C.;
- Sub. 25, B.C.N.C.;
- Sub. 29, B.C.N.C. - ingresso comune ai sub. 27 e 28;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il soprascritto immobile risulta edificato su area sita nel Comune di Tempio Pausania, sezione Tempio, distinta all'N.C.T. foglio 183 mappale 2138 Ente Urbano di ha 00.13.67.

Il mappale 2138 Ente Urbano di ha 00.13.67., deriva dal frazionamento del mappale 2138 di ha 00.14.55., ex mappale 2005 di ha 00.14.55., ex mappale 1133 di ha 00.80.19., ex mappale 100 di ha 01.11.03., ex mappale 100 di ha 01.29.77.

CONFORMITÀ ATTUALE DEI BENI A QUELLI DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

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

In particolare, il bene distinto:

- all'N.C.E.U. Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 13 risulta essere un'abitazioni di tipo economico di categoria A/3 e non un magazzino e locali di deposito di categoria C/2 come descritto nella Visura storica per immobile ed è localizzato al piano primo e non al Piano secondo sottostrada;
- all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 19, risulta essere localizzato al Piano terra e non al piano terzo sottostrada;
- all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 27 risulta essere localizzato al Piano terra e non al piano secondo sottostrada;
- all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 28 risulta essere localizzato al Piano terra e non al piano secondo sottostrada;
- all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub 26 risulta essere localizzato al Piano primo e non al piano secondo sottostrada.

Le difformità riscontrate derivano dalla originaria localizzazione degli immobili rispetto alla Via Einaudi mentre la situazione indicata risponde alla reale situazione orografica e di localizzazione dei beni in parola.

Per quanto attiene il bene distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 13 è in realtà un'abitazioni di tipo economico di categoria A/3 la cui nuova destinazione risulta autorizzata dal Comune di Tempio Pausania.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

Il bene distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 13 è in realtà un'abitazioni di tipo economico di categoria A/3 la cui nuova destinazione risulta autorizzata dal Comune di Tempio Pausania per cui è stata introdotta la corretta qualificazione catastale, come da planimetria catastale approvata in data 18.11.2025 (Allegati B6 – Planimetria catastale aggiornata).

In seguito alla variazione introdotta il bene distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 13 ha ottenuto il seguente identificativo catastale Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 30

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietario dei beni: XXXX, con sede in Tempio Pausania codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

La società "XXXX", con sede [REDACTED], codice fiscale XXXXXXXXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del terreno edificabile sito nel Comune di Tempio Pausania, località "Sedda", ricadente in Zona C/2 a seguito del piano di lottizzazione approvato, distinto all'N.C.T.

foglio 183 mappale 2005 di ha 00.14.55., in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 09.11.2006 con numero di repertorio 86, rogante Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania), registrato a Tempio Pausania in data 05.12.2006 al numero 1226 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.12.2006 ai nn. 15485/10510 dal signor XXXX XXXX nato a [REDACTED] il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Confina nell'insieme (vendita con più immobili): con via Segni, con proprietà comunale per tre lati e con residua proprietà del venditore, salvo altri;
- CDU: allegato, rilasciato dal Comune di Tempio Pausania in data 31.10.2006;
- Prezzo: euro 115.000,00 quietanzato;

Il signor XXXX XXXX, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1, del terreno edificabile sito nel Comune di Tempio Pausania, località "Sedda", distinto all'N.C.T. foglio 183 mappale 100 (superficie non indicata), in morte della madre XXXX XXXX nata a [REDACTED] il XX.XX.XXXX e deceduta in data XX.XX.XXXX, denuncia di successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Tempio Pausania in data 05.04.1991 al numero 64 volume 410 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.10.2001 ai nn. 8837/6266, (quota lasciata in eredità diritti pari a 1/1 di proprietà).

Successione correttamente volturata in Catasto.

In data 13.07.2023 ai nn. 8414/6127, è stato trascritta su diversi immobili, tra cui l'immobile oggetto di relazione, l'accettazione tacita all'eredità, con atto del Notaio Francesco Gasbarri (Tempio Pausania), in data 13.07.2023 al numero 86 di repertorio.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 23.10.2001 a tutto il 26.06.2024, risulta presente quanto segue:

- Convenzione edilizia, avvenuta in data 09.11.2006 con numero di repertorio 88 rogante Notaio Gasbarri Francesco (Tempio Pausania) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.12.2006 ai nn. 15487/10512, a favore del "Comune di Tempio Pausania", codice fiscale 00253250906, contro la società "XXXX", con sede in [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi terreni siti nel Comune di Tempio Pausania, tra cui il terreno all'N.C.T. Foglio 183 mappale 2005 di ha 00.14.55.

OSSERVAZIONI: si precisa che nella relazione notarile predisposta dal Notaio Giulia Barbagallo per l'esecuzione, non ha indicato la soprascritta convenzione.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, avvenuta in data 22.10.2008 con numero di repertorio 69216 rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale di Euro 1.000.000,00 totale 2.000.000,00 tasso annuo 6,4% tasso semestrale 3,2% durata anni 15 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio codice fiscale 00253250906, a favore della "XXXX", con sede in XXXX codice fiscale XXXXXXXXXX, contro la società "XXXX", con [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi terreni siti nel Comune di Tempio Pausania, tra cui il terreno all'N.C.T. Foglio 183 mappale 2005 di ha 00.14.55 cui seguì:
 - frazionamento in quota, avvenuto in data 17.04.2012 rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania) con numero di repertorio 76256 annotato in data 25.05.2012 ai nn. 4705/721, che si fraziona come segue:
 - Foglio 183 mappale 2138 sub. 11, per capitale di euro 79.000,00 totale euro 158.000,00;

- Foglio 183 mappale 2138 sub. 12, per capitale di euro 51.000,00 totale euro 102.000,00;
- Foglio 183 mappale 2138 sub. 13, per capitale di euro 50.000,00 totale euro 100.000,00;
- Foglio 183 mappale 2138 sub. 19, per capitale di euro 123.000,00 totale euro 246.000,00;
- Ipoteca legale, emessa in data 29.10.2013, con numero di repertorio 941, XXXX [REDACTED], per capitale euro 81.675,60, totale euro 163.351,20, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.11.2013 ai nn. 8708/1221, a favore di "XXXX", con sede in [REDACTED] fiscale XXXXXXXXXX, contro la società "XXXX", con sede in [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, distinto all'N.C.E.U. foglio 183 mappale 2138 sub. 19.
- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, emessa in data 14.11.2022, con numero di repertorio 917, dal Tribunale di Tempio Pausania, per capitale euro 40.000,00, totale euro 50.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.02.2023 ai nn. 1393/152, a favore della signora XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, contro la società "XXXX", con sede in [REDACTED] codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, su diversi immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, tra cui i fabbricati distinti all'N.C.E.U. foglio 183 mappale 2138 sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 13 e sub. 19.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 22.05.2023, con numero di repertorio 474, rogante UNEP (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2023 ai nn. 7055/5060, a favore della "XXXX", con sede in XXXX, codice fiscale XXXX, – contro la società "XXXX", con sede [REDACTED] Pausania, codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, distinti all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 13 – sub. 19 – sub. 27 – sub. 28 – sub. 26 – sub. 12.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R., approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30.10.2023 prevede che il bene in parola insiste nella Zona urbanistica C2 per la quale vigono i seguenti parametri urbanistici:

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, inedificate o parzialmente edificate, riconoscibili dalle espansioni residenziali recenti e di nuova previsione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PUC si attua attraverso un SUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.
3. Nelle Tavole di progetto del PUC sono individuati gli ambiti dei SUA confermati, nei quali si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
4. L'attuazione mediante SUA dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree a standard (verde e parcheggi) secondo le quantità minime indicate nelle Tavv. di progetto in scala 1:2.000 e nel dimensionamento del PUC, nel rispetto dei parametri minimi stabiliti dall'Art. 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. L'ubicazione di tali aree, individuate nelle Tavv. di progetto in scala 1:2.000, potrà essere ridefinita previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità, nel rispetto delle superfici minime degli standard (vedi dimensionamento) ed in coerenza con il contesto urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC e/o nelle disposizioni particolari di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:

...
Z.T.O. C2

- It: mc/mq 0,90
- If: mc/mq 1,50
- H: ml 7,50

...

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania (Allegati C1) si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 44/08 del 21.03.2008 (Allegati C1);
- DUAAP del 23.10.2009 di variante alla Concessione Edilizia n. 44/08 del 21.03.2008
- DUAAP del 30.06.2012 (Allegati C2).

Gli immobili non risultano possedere il Certificato di abitabilità.



PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sulla base della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati i beni pignorati sono suddivisibili in cinque 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. Abitazione di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harris, s.n.c., di vani 3 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 30 (ex 13), rendita € 154,94.
2. Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 nella Località Sedda n. s.n.c. di mq 204 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 19, rendita € 1.085,18.
3. Abitazione di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harris, s.n.c., di vani 3 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 27, rendita € 216,91.
4. Abitazione di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harris, s.n.c., di vani 4 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 28, rendita € 289,22.
5. Abitazione di tipo economico di categoria A/3 nella Via Paul Harris, s.n.c., di vani 3 riportato nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 26, rendita € 216,91.

PARTE QUINTA – LOTTO 1 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Premesso che con accordo con il Custode giudiziario ho concordato l'immissione nei beni oggetto della consulenza tecnica, e per il quale non era stato possibile in precedenza effettuare l'accesso e per il quale è stata effettuata la liberazione dello stesso, per la redazione della Relazione peritale per il giorno 21.07.2025 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc, e precisamente distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 13 (ora sub 30).

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile in parola, costituente il lotto n. 1, oggetto di causa, ha avuto luogo il giorno 21.07.2025 alle ore 15.00 e seguenti (Allegato A7).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc.

Dalla Via Paul Harris si accede tramite uno stradello e, quindi, direttamente ad una scala che conduce al bene in parola localizzato al primo piano.

Il bene risulta essere costituito da un piano primo, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; dal soggiorno e dalla camera da letto si accede ad una piccola corte il tutto delle 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 primo	Cortile anteriore	2,70	10%	0,27	
	Totale cortili	2,70	10%		0,27
	Ingresso - soggiorno - cucina	28,00	100%	28,00	
	Disimpegno	3,05	100%	3,05	
	Bagno	5,20	100%	5,20	
	Camera	12,70	100%	12,70	
	Sommano Piano primo	48,95		48,95	
Totale superfici nette Piano primo		51,65			49,22

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 primo	Cortile anteriore	2,70	10%	0,27	
	Totale cortili	2,70	10%		0,27
	Ingresso - soggiorno - cucina	62,25	100%	62,25	62,25
	Disimpegno		100%		
	Bagno		100%		
	Camera		100%		
	Sommano Piano primo	62,25			62,25
Totale superfici lorde Piano primo		64,95			62,52

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 - Planimetria del rilievo - lotto 1".

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cortili	2,70	10%	0,27
Superficie lorda Piano primo	62,25	100%	62,25
Superficie totale commerciale ragguagliata mq Piano primo			62,52

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 tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica e cotto;
- serramenti esterni e 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 2,00 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

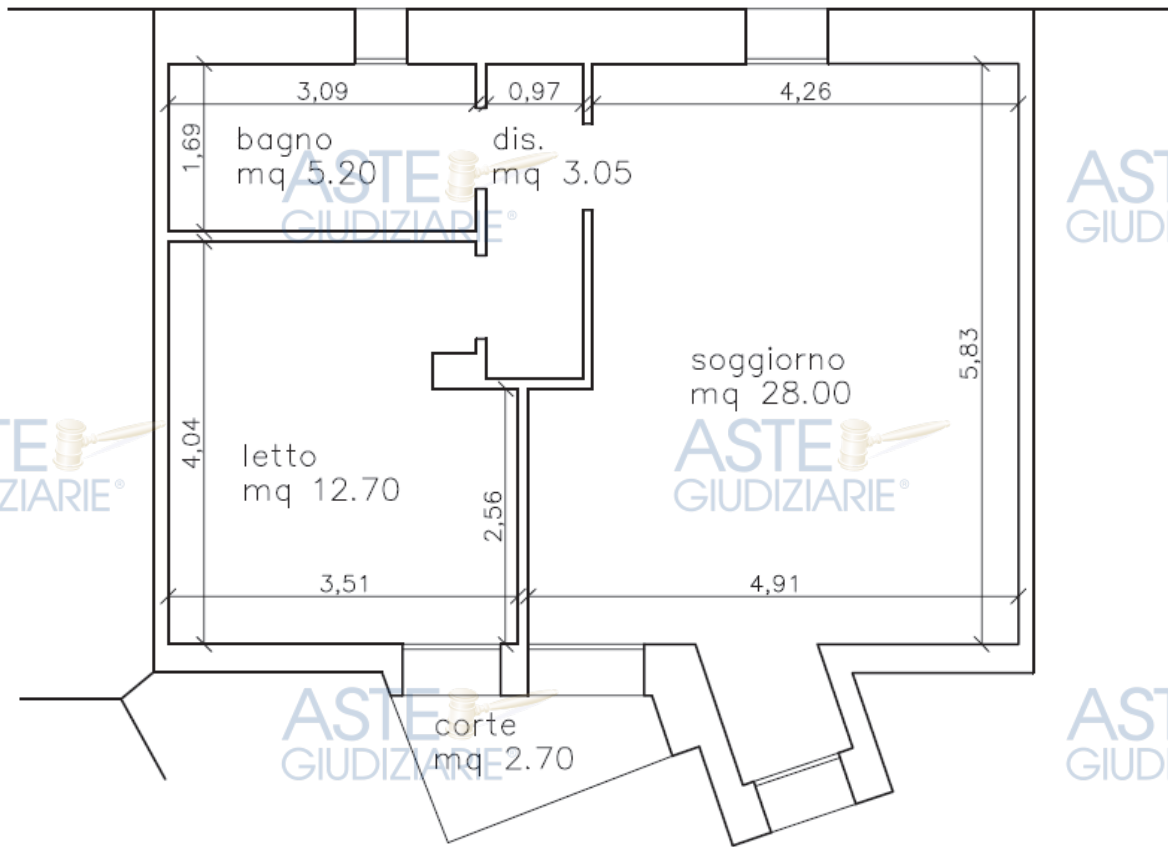
- sono presenti gli allacci per due climatizzatori indipendenti, uno in soggiorno e uno nella camera da letto;
- impianto elettrico sottotraccia suddiviso con quadri: uno per il primo piano, costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'immobile in parola non è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PLANIMETRIA



Piano primo

PARTE SESTA – LOTTO 1 – 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 SETTIMA – LOTTO 1 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE OTTAVA – LOTTO 1 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE NONA – LOTTO 1 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



PARTE DECIMA – LOTTO 1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (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 Tempio Pausania sia nei comuni 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 2025). I valori indicati per il Comune di Tempio Pausania, nella Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 800,00	€ 1.200,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.000,00	€ 1.200,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Tempio Pausania					
Zona OMI	Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	D1					
Microzona catastale	1					
Tipologia prevalente	Abitazioni civili					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	62,52					
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2025	€ 800,00	al mq	Coefficiente allineamento: 1,1000	€ 1.000,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 1.200,00				
Prezzo medio OMI		€ 1.000,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 1.000,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 1.200,00				
Prezzo medio di mercato		€ 1.100,00				

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 condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta 1$, $\Delta 2$, $\Delta 3$ e $\Delta 4$;
3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti $\Omega 1$, $\Omega 2$, $\Omega 3$, $\Omega 4$ e $\Omega 5$.



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

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

1. La zona

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

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 Tempio Pausania.

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 Tempio Pausania.

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 1,0060:

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

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al centro urbano di Tempio Pausania: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Tempio Pausania. 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 **0,9261**:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,0000
Adduzione idrica	X		1,0000
Linea elettrica	X		1,0000
Telefono	X		1,0000
Gas		X	0,9500
Giardini		X	0,9500
Linee di autobus	X		1,0000
Vigilanza		X	1,0000
Negozi e supermercati	X		1,0150
Impianti sportivi	X		1,0110
Circoli e ritrovi		X	1,0000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,0000
Depuratori		X	1,0000
Centrali di energia		X	1,0000
Binari ferroviari		X	1,0000
Aeroporti		X	1,0000
Ospedali		X	1,0000
Carceri		X	1,0000
Discoteche		X	1,0000
Stadio		X	1,0000
Industrie		X	1,0000
Totale rapporto strumentale Γ2			0,9261

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 Tempio Pausania ed in particolare della zona 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 Tempio Pausania, definibile come coefficiente Γ pari a **1,1070**:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0060
Γ_2 - funzionali	0,9261
Γ_3 - estetiche	1,1881
Γ_4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1070

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un'area marginale del centro urbano densamente abitata e che questa rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del 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, impianto telefonico 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		1,0000
Idraulico	X		1,0000
Gas		X	0,9920
Telefonico	X		1,0020
Giardino privato		X	1,0000
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 Δ2 un valore pari a **0,9791**, derivato dal seguente prospetto:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica della zona	X			0,9890
Decorazioni e ornamenti	X			0,9950
Estetica spazi pubblici	X			1,0000
Composizione architettonica	X			0,9950
Totale rapporto strumentale Δ2				0,9791

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

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

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

Il rapporto strumentale Δ 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 condominio 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	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	$Rai \geq 1/8$	0	X
	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	X
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMA		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	
	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;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	
. soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	X
. presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.	

Da cui deriva:

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

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

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

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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m/Su	Numero max vani con m o Su insufficiente	Valore verificato
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	> 0	
	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 Q1 è stato assegnato valore **0,9011**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione		X			1,0000
Soleggiamento	X				0,9900
Dimensione ambienti		X			1,0000
Disposizione ambienti		X			1,0000
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 Q 1					0,9011

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. Sistemazione cortili.

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^ 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^ 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	

Per la sistemazione del cortile interno:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	
NORMALI	Ordinaria cura	X
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 1,0040:

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				1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				1,0040

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetti considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore **0,8424** 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	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta		
Corte interna	X	0,9910
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$		0,8424

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 62,52 mq, compresa tra i 61,00 e gli 80,00 mq si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore **1,0000**:

TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	X
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale $\Omega 4$	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, non è stata riscontrata la necessità di effettuare alcuna attività manutentiva e 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	1,000
	Opere speciali	Nessuna	1,000
	Idraulico	Nessuna	1,000
	Elettrico	Nessuna	1,000
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	0,9011
$\Omega 2$ Estetico	1,0040
$\Omega 3$ Posizionale	0,8424
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0000
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,7620

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8210**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0060
Γ2 - FUNZIONALI	0,9261
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	0,9011
Ω2 - ESTETICO	1,0040
Ω3 - POSIZIONALE	0,8424
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,8210

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

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

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

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

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

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:

$$\text{Valore dell'immobile inserito nel lotto n. 1 (1° sem. 2025)} = 62,52 \text{ mq} \times € 1.000,00 \text{ €/mq} \times 1,1000 \times 0,8210 = € 56.460,68$$

Valore che viene arrotondato a € 56.500,00.

PARTE UNDICESIMA – LOTTO 2 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, precisamente distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 19, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge con PEC inviata il giorno 12.04.2024 ai legali del creditore procedente, ai legali dei creditori intervenuti ed al Custode giudiziario, e con raccomandata A/R spedita il giorno nella stessa data all'esecutato ho comunicato l'immissione nei beni oggetto della consulenza tecnica per la redazione della Relazione peritale da effettuarsi il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc..

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile in parola, costituente il lotto n. 2, oggetto di causa, ha avuto luogo il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A4).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc.

Dalla Via Paul Harris si accede tramite uno stradello e, quindi, direttamente al locale situato al Piano terra al quale si accede tramite una serranda metallica.

Il bene risulta essere costituito da:

- piano terra, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: un ambiente pavimentato ma non completato (Deposito 2) ed un secondo ambiente del tutto incompleto (Deposito 1);

delle 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	Deposito 2 - Parte parzialmente completata	20,10	100%	20,10
	Deposito 1 - Parte incompleta	177,00		177,00
	Totale Piano terra costruito	197,10		197,10
Totale superfici nette		197,10		197,10

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	Deposito 2 - Parte parzialmente completata	23,60	100%	23,60
	Deposito 1 - Parte incompleta	200,05		200,05
	Totale Piano terra costruito	224,10		224,10
Totale superfici lorde		224,10		224,10

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 - Planimetria del rilievo - LOTTO 2".

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 5 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

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

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 ÷ 10 cm intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica nella sola parte parzialmente completata;
- serramenti esterni e in metallo.

La separazione tra le due parti dell'immobile è realizzata con una tenda plastificata.

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente: impianto elettrico a vista con due circuiti indipendenti (luce + prese);

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 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'immobile in parola non è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PLANIMETRIA



Piano terra

PARTE DODICESIMA – LOTTO 2 – 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 per la parte posteriore (Deposito 1) mentre per quella anteriore (Deposito 2), destinata ad autorimessa, è stata locata alla sig.ra XXXX XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX, il XX.XX.XXXX e residente in XXXXX, via XXXXX, n.XX.

Il contratto di locazione ha la durata di anni 5, con decorrenza 01/05/2023 e termine 30/04/2028, risulta registrato all'Agenzia delle entrate di Tempio Pausania al n. 504 serie 3T il 10.05.2023 per un valore annuale di € 600,00 che si ritiene congruo (Allegato B7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 504 DEL 2023).

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 TREDICESIMA – LOTTO 2 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE QUATTORDICESIMA – LOTTO 2 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE QUINDICESIMA – LOTTO 2 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE SEDICESIMA – LOTTO 2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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 e precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezzeramenti 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 20 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 Tempio Pausania sia nei comuni limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati liberi ovvero occupati;
- 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 2025). I valori indicati per il Comune di Tempio Pausania, nella Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Box auto ed autorimesse, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Box auto ed autorimesse	Normale	€ 430,00	€ 620,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box auto ed autorimesse	Normale	€ 370,00	€ 470,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Tempio Pausania					
Zona OMI	Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	D1					
Microzona catastale	1					
Tipologia prevalente	Abitazioni civili					
Destinazione d'uso	Box auto ed autorimesse					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	224,10					
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2025	€ 430,00	al mq	Coefficiente allineamento: 0,8000	€ 525,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 620,00				
Prezzo medio OMI		€ 525,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 370,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 470,00				
Prezzo medio di mercato		€ 420,00				

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 Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

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

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili nel centro urbano di Tempio Pausania.

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 2 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi alla zona identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al Comune di Tempio Pausania, definibile come coefficiente Γ pari a **1,1070**:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0060
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9261
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
$\Gamma 4$ - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1070

2. Il complesso immobiliare

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 2 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi al complesso immobiliare identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento 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 condominio 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.

Al fine di agevolare il calcolo e per una maggiore comprensione nel valutare il bene si considerano realizzate tutte le opere necessarie, comprese le finiture. Terminato il calcolo verranno detratte dal valore calcolate le opere necessarie per rendere completo il bene.

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. facilità di accesso;
9. organizzazione degli spazi;
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	X
	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	$2,70 \div 3,50$	0	X
	Bagni	$2,40 \div 3,50$		
	Vani complementari	$2,40 \div 3,50$		
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0	
	Bagni	> 3,50		
	Vani complementari	> 3,50		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché l'unità immobiliare risulta irradiata dal sole per meno di sei ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

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

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su mq	Numero massimo di postazioni con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Spazi per singola postazione di parcheggio	13,50	> 0	
	Spazi per postazione di parcheggio doppio	27,35		
	Spazi di manovra	13,5		
NORMALE	Spazi per singola postazione di parcheggio	13,50	0	X
	Spazi per postazione di parcheggio doppio	27,35		
	Spazi di manovra	13,5		
BUONA	Spazi per singola postazione di parcheggio	13,50	< 30%	
	Spazi per postazione di parcheggio doppio	27,35		
	Spazi di manovra	13,5		
OTTIMA	Spazi per singola postazione di parcheggio	13,50	< 50%	
	Spazi per postazione di parcheggio doppio	27,35		
	Spazi di manovra	13,5		

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

- . separazione netta spazi di parcheggio e manovra;
- . spazi di parcheggio e manovra posti in maniera contigua;
- . ogni spazio di parcheggio deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- . esistenza di un ingresso diretto dalla pubblica via;
- . ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- . presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 20 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta spazi di parcheggio e manovra;	X
. spazi di parcheggio e manovra posti in maniera contigua;	X
. ogni spazio di parcheggio deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	X
. esistenza di un ingresso diretto dalla pubblica via;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 20 mq.	X

Da cui deriva:

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 2	2 ÷ 3	3 ÷ 4	5 ÷ 6
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte" e degli ambienti destinati a deposito. 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
Valore verificato		X		

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero di posto realizzabili e semplicità di accesso nel bene oggetto di stima;
- organizzazione possibile degli spazi destinati a ciascun posto auto;

da cui derivano:

FACILITÀ DI ACCESSO				
PARAMETRO	Numero di posto realizzabili e semplicità di accesso nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	>4	> 6
Valore verificato				X

VALORI DI ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m larghezza	Numero max posti auto realizzabili con larghezza insufficiente	Valore verificato
SCARSI	Fascia larga cm 270 lineare o multipli di cm 270.	2,70 m	> 0	
	Area libera con lato m 2,70	≥ 2,70		
NORMALI	Fascia larga cm 270 lineare o multipli di cm 270.	2,70 m	0	X
	Area libera con lato m 2,70	≥ 2,70		
BUONI	Fascia larga cm 270 lineare o multipli di cm 270.	2,70 m	< 30%	
	Area libera con lato m 2,70	≥ 2,70		
OTTIMI	Fascia larga cm 270 lineare o multipli di cm 270.	2,70 m	< 50%	
	Area libera con lato m 2,70	≥ 2,70		

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 Q1 è stato assegnato valore **0,9596**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione		X			1,0000
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento	X				0,9900
Dimensione ambienti		X			1,0000
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Deposito		X			1,0000
Facilità di accesso				X	1,0260
Organizzazione degli spazi		X			1,0000
Classe energetica bene	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Q 1					0,9596

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. 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	< 250	< 200	
NORMALE	250 ÷ 300	200 ÷ 220	
BELLO	> 300	> 220	X

Relativamente alle porte interne viene determinata:

VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno di poco pregio	
NORMALI	Porte in metallo o legno di buona essenza	X
BELLE	Porte metallo blindato o in massello di legname blindate	

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.	

Relativamente ai pavimenti:

VALORI ESTETICI PAVIMENTI		
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. Posa speciale	

Gli infissi:

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, scuri in massello	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 1,0040:

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
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				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 **1,0876** 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	1,0800
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semi-attico			

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		1,0876

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 225,00 mq, oltre i 180,00 mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore **0,9850**:

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	X
Totale rapporto posizionale Ω 4	0,9850	

Come già detto si considera per comodità di calcolo un valore del coefficiente Ω 5 di valore pari a **1,0000**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω 5			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Pavimentazione	Nessuna	1,0000
	Opere speciali	Nessuna	1,0000
	Idrraulico	Nessuna	1,0000
	Elettrico	Nessuna	1,0000
Totale rapporto strumentale Ω 5			1,0000

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

Scheda alloggio Ω dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9596
Ω 2 Estetico	1,0040
Ω 3 Posizionale	1,0876
Ω 4 Dimensionale	0,9850
Ω 5 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,0321

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo provvisorio è pari a **1,1119**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0060

Γ2 - FUNZIONALI	0,9261
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1- FUNZIONALE	1,0000
Δ2 - ESTETICO	0,9940
Δ3 - SOCIALE	0,9791
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9596
Ω2 - ESTETICO	1,0040
Ω3 -POSIZIONALE	1,0876
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9850
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,1119

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 dell'immobile se fosse completato in tutte le sue parti.

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 OMI nel periodo di riferimento

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

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile inserito nel lotto n. 2 (1° semestre 2025)} =$$

$$224,10 \text{ mq} \times € 525,00 \text{ €/mq} \times 0,8000 \times 1,1119 = € 104.657,98$$

da cui deriva un valore a mq pari a:

$$€ 104.657,98 / 224,10 \text{ mq} = 467,01 \text{ €/mq}$$

Effettuata così la stima si calcola il valore delle diverse parti se completate:

Deposito 1 - Parte incompleta = $200,50 \text{ mq} \times 467,01 \text{ €/mq} = 93.636,43 \text{ €}$

Deposito 2 - Parte parzialmente completata = $23,60 \text{ mq} \times 467,01 \text{ €/mq} = 11.021,54 \text{ €}$

Applicando l'incidenza dei "Prezzi delle tipologie edilizie DEI 2019 della Tipografia del Genio civile"

si ottiene per il Deposito 1:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
CODICE OPERE	% incidenza sul totale dei costi	Costi delle lavorazioni	Valore lavori necessari per il completamento
01 Scavi e rinterri	0,43%	397,95 €	0,00 €
02 Opere in c.a.	21,15%	19.800,36 €	0,00 €
03 Vespai sottofondi e pavimenti	10,47%	9.800,17 €	9.800,17 €
04 Isolamento e impermeabilizzazioni	1,66%	1.557,17 €	0,00 €
05 Murature e tavolati	8,37%	7.834,56 €	0,00 €
06 Intonaci	9,00%	8.428,37 €	8.428,37 €
07 Fognature	1,04%	977,56 €	0,00 €
08 Rivestimenti murari	9,02%	8.449,91 €	8.449,90 €
09 Serramenti esterni	15,74%	14.736,78 €	14.736,77 €
10 Serramenti interni	3,70%	3.460,87 €	3.460,86 €
11 Impianto di riscaldamento	4,45%	4.164,01 €	0,00 €
12 Impianto idrosanitario	6,27%	5.867,26 €	0,00 €
13 Impianto elettrico	5,09%	4.762,44 €	4.762,43 €
14 Impianto ascensori	2,88%	2.692,98 €	0,00 €
15 Impianti gas e antincendio	0,75%	706,03 €	706,03 €
Costo Totale	100,00%	93.636,43 €	50.344,53 €

Pertanto, dal valore del Deposito 1 - Parte incompleta vengono dedotti i costi necessari al completamento delle opere, per cui risulta il seguente valore dello stesso seminterrato:

$$93.636,43 \text{ €} - 50.344,53 \text{ €} = 43.291,90 \text{ €}$$

Per il Deposito 2:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
CODICE OPERE	% incidenza sul totale dei costi	Costi delle lavorazioni	Valore lavori necessari per il completamento
01 Scavi e rinterri	0,43%	46,84 €	0,00 €
02 Opere in c.a.	21,15%	2.330,62 €	0,00 €
03 Vespai sottofondi e pavimenti	10,47%	1.153,51 €	0,00 €
04 Isolamento e impermeabilizzazioni	1,66%	183,29 €	0,00 €
05 Murature e tavolati	8,37%	922,17 €	0,00 €
06 Intonaci	9,00%	992,36 €	992,36 €
07 Fognature	1,04%	115,06 €	0,00 €
08 Rivestimenti murari	9,02%	994,89 €	994,89 €
09 Serramenti esterni	15,74%	1.734,57 €	0,00 €
10 Serramenti interni	3,70%	407,48 €	407,48 €
11 Impianto di riscaldamento	4,45%	490,13 €	0,00 €
12 Impianto idrosanitario	6,27%	690,61 €	0,00 €
13 Impianto elettrico	5,09%	560,73 €	560,73 €
14 Impianto ascensori	2,88%	316,98 €	0,00 €
15 Impianti gas e antincendio	0,75%	83,13 €	83,13 €
Costo Totale	100,00%	3.038,58 €	3.038,58 €

Pertanto, dal valore del Deposito 2 - Parte parzialmente completata vengono dedotti i costi necessari al completamento delle opere, per cui risulta il seguente valore dello stesso seminterrato:

$11.021,54 \text{ €} - 3.038,58 \text{ €} = 7.982,96 \text{ €}$

Si ottiene quindi il valore attuale complessivo dell'immobile in esame:

Deposito 1 - Parte incompleta	43.291,90 €
Deposito 2 - Parte parzialmente completata	7.982,96 €
Valore totale bene	51.274,86 €

Valore che viene arrotondato ad € 51.300,00.

PARTE DICIASSETTESIMA – LOTTO 3 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, precisamente distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 27, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge con PEC inviata il giorno 12.04.2024 ai legali del creditore procedente, ai legali dei creditori intervenuti ed al Custode giudiziario, e con raccomandata A/R spedita il giorno nella stessa data all'esecutato ho comunicato l'immissione nei beni oggetto della consulenza tecnica per la redazione della Relazione peritale da effettuarsi il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile in parola, costituente il lotto n. 3, oggetto di causa, ha avuto luogo il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A4). Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc. Dalla Via Paul Harris si accede direttamente, al corridoio che disimpegna al piano terra anche il bene in parola.

Il bene risulta essere costituito da un piano terra, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; dal soggiorno e dalla camera da letto si accede ad un vano aperto il tutto delle 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	4,40	10%	0,44	
	Totale cortili	4,40	10%		0,44
	Vano aperto	7,80	60%	4,68	
	Ingresso - soggiorno - cucina	15,50	100%	15,50	
	Disimpegno	2,55	100%	2,55	
	Bagno	5,50	100%	5,50	
	Camera	8,80	100%	8,80	
	Sommano Piano terra	40,15			32,35
Totale superfici nette Piano terra		44,55			32,79

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	4,40	10%	0,44
	Totale cortili	4,40	10%	0,44
	Vano aperto	43,80	100%	43,80
	Ingresso - soggiorno - cucina			
	Disimpegno			
	Bagno			
	Camera			
Piano Terra		48,20		44,24

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 - Planimetria del rilievo - LOTTO 3".

		Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Cortili	Totale cortili	4,40	10%	0,44
Superficie lorda Piano terra	Totale superficie lorda	43,80	100%	43,80
Superficie totale commerciale ragguagliata mq Piano terra	Sommano Piano terra	48,20		44,24
Totale superfici lorde terra				44,24

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 9 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 e 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 1,50 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

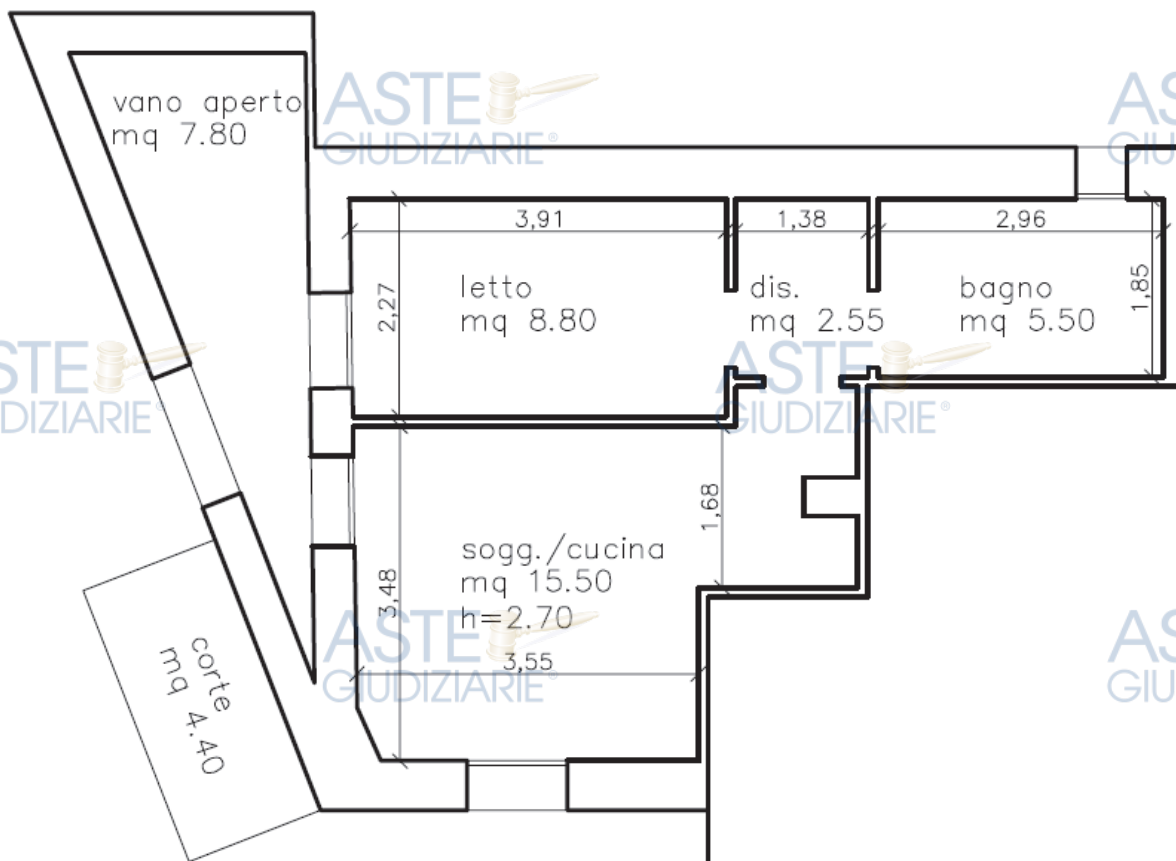
- sono presenti gli allacci per due climatizzatori indipendenti, uno in soggiorno e uno nella camera da letto;
- impianto elettrico sottotraccia suddiviso con quadri: costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'immobile in parola non è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PLANIMETRIA



Piano terra

PARTE DICOTTESIMA – LOTTO 3 – 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 occupato dal signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX residente a XXXX P.zza XXXX n. X (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Il contratto di locazione ha la durata di anni 4, con decorrenza 23/04/2023 e termine 19/04/2027, risulta registrato all'Agenzia delle entrate di Tempio Pausania al n. 710 serie 3T il 23.06.2023 per un valore annuale di € 2.400,00 che si ritiene congruo (Allegato B7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 710 DEL 2023).

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 DICIANNOVESIMA – LOTTO 3 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



PARTE VENTESIMA – LOTTO 3 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE VENTUNESIMA – LOTTO 3 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



PARTE VENTIDUESIMA – LOTTO 3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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 e precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezzeramenti 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 20 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 Tempio Pausania sia nei comuni limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati occupati;
- 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 2025). I valori indicati per il Comune di Tempio Pausania, nella Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 800,00	€ 1.200,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.000,00	€ 1.200,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Tempio Pausania					
Zona OMI	Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	D1					
Microzona catastale	1					
Tipologia prevalente	Abitazioni civili					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	44,24					
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2025	€ 800,00	al mq	Coefficiente allineamento: 1,1000	€ 1.000,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 1.200,00				
Prezzo medio OMI		€ 1.000,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 1.000,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 1.200,00				
Prezzo medio di mercato		€ 1.100,00				

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 Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

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

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili nel centro urbano di Tempio Pausania.

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 3 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi alla zona identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al Comune di Tempio Pausania, definibile come coefficiente Γ pari a **1,1070**:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0060
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9261
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
$\Gamma 4$ - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1070

2. Il complesso immobiliare

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 3 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi al complesso immobiliare identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento 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 condominio 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	
	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	$2,70 \div 3,50$	0	X
	Bagni	$2,40 \div 3,50$		
	Vani complementari	$2,40 \div 3,50$		
OTTIMA	Vani principali	$> 3,50$	0	
	Bagni	$> 3,50$		
	Vani complementari	$> 3,50$		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole 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		$6 \div 8$	X
BUONA		$8 \div \leq 11$	
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;	
. 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	$4 \div 5$	$6 \div 7$	$8 \div 9$
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	$4 + \leq 3$	$4 + > 3$
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 Q1 è stato assegnato valore **0,8919**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
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			1,0000
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito		X			1,0000
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina	X				0,9800
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Q 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;
11. Sistemazione cortili.

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^ 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	

Per la sistemazione del cortile interno:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	
NORMALI	Ordinaria cura	X
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0040**:

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				1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				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 **0,7433** al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
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	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta		
Corte interna	X	0,9910
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		0,7433

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 44,24 mq, compresa tra i 41,00 e i 50,00 mq si è considerato un coefficiente Ω4 di valore **1,0080**:

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	X
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 Ω 4	1,0080	

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 alcuna attività manutentiva e 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	1,000
	Opere speciali	Nessuna	1,000
	Idraulico	Nessuna	1,000
	Elettrico	Nessuna	1,000
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	1,0040
$\Omega 3$ Posizionale	0,7433
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0080
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,6709

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,7227**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - POSIZIONALI	1,0060
$\Gamma 2$ - FUNZIONALI	0,9261
$\Gamma 3$ - ESTETICHE	1,1881
$\Gamma 4$ - SOCIALE	1,0000
$\Delta 1$ - FUNZIONALE	0,9940
$\Delta 2$ - ESTETICO	0,9791
$\Delta 3$ - SOCIALE	1,0000
$\Delta 4$ - CONSERVATIVO	1,0000
$\Omega 1$ - FUNZIONALE	0,8919
$\Omega 2$ - ESTETICO	1,0040
$\Omega 3$ - POSIZIONALE	0,7433
$\Omega 4$ - DIMENSIONALE	1,0080
$\Omega 5$ - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,7227

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

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

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

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

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

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 OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\begin{aligned} &\text{Valore dell'immobile inserito nel lotto n. 3 (1° sem. 2025)} = \\ &44,24 \text{ mq} \times \text{€ } 1.000,00 \text{ €/mq} \times 1,1000 \times 0,7227 = \text{€ } 35.171,63 \end{aligned}$$

Valore che viene arrotondato a € 35.200,00.

PARTE VENTITREESIMA – LOTTO 4 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, precisamente distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 28, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge con PEC inviata il giorno 12.04.2024 ai legali del creditore procedente, ai legali dei creditori intervenuti ed al Custode giudiziario, e con raccomandata A/R spedita il giorno nella stessa data all'esecutato ho comunicato l'immissione nei beni oggetto della consulenza tecnica per la redazione della Relazione peritale da effettuarsi il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc.

Nella data indicata non è stato possibile accedere al bene in parola e per tale bene l'incaricato dell'I.V.G. ha concordato con le parti e con il sottoscritto C.T.U. l'accesso ai beni per il 23.07.2024 alle ore 10.00 e seguenti.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile in parola, costituente il lotto n. 4, oggetto di causa, ha avuto luogo il giorno 23.07.2024 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A5). Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc. Dalla Via Paul Harris si accede direttamente, al corridoio che disimpegna al piano terra anche il bene in parola.

Il bene risulta essere costituito da un piano terra, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e dal soggiorno, per il tramite di un disimpegno si accede al bagno e ad un'altra camera da letto. Dal soggiorno e dal bagno si può accedere al cortile posteriore mentre a quello anteriore si può accedere dalla camera da letto. Il tutto delle 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 terra	Cortile anteriore	10,70	10%	1,07	
	Cortile posteriore	4,80	10%	0,48	
	Totale cortili	10,70	10%	1,55	
	Ingresso - soggiorno - cucina	19,70	100%	19,70	52,25
	Disimpegno	2,50	100%	2,50	
	Camera	11,90	100%	11,90	
	Disimpegno	1,00	100%	1,00	
	Camera	11,45	100%	11,45	
	Bagno	5,70	100%	5,70	
	Sommano Piano terra	52,25		52,25	
Totale superfici nette Piano terra		62,95		53,80	

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

Superfici lorde Lotto 4				
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali
Piano terra	Cortile anteriore	10,70	10%	1,07
	Cortile posteriore	4,80		0,48
	Totale cortili	10,70	10%	1,55
	Ingresso - soggiorno - cucina	67,00	100%	67,00
	Disimpegno			
	Camera			
	Disimpegno			
	Camera			
	Bagno			
	Sommano Piano terra	77,70		68,55

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 D - Planimetria del rilievo - LOTTO 4".

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Totale cortili	15,50	10%	1,55
Superficie totale commerciale ragguagliata mq Piano terra	67,00	100%	67,00
Totale superfici lorde Piano terra			68,55

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 13 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 e 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 1,50 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- sono presenti gli allacci per due climatizzatori indipendenti, uno in soggiorno e uno nella camera da letto;
- impianto elettrico sottotraccia suddiviso con quadri: costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

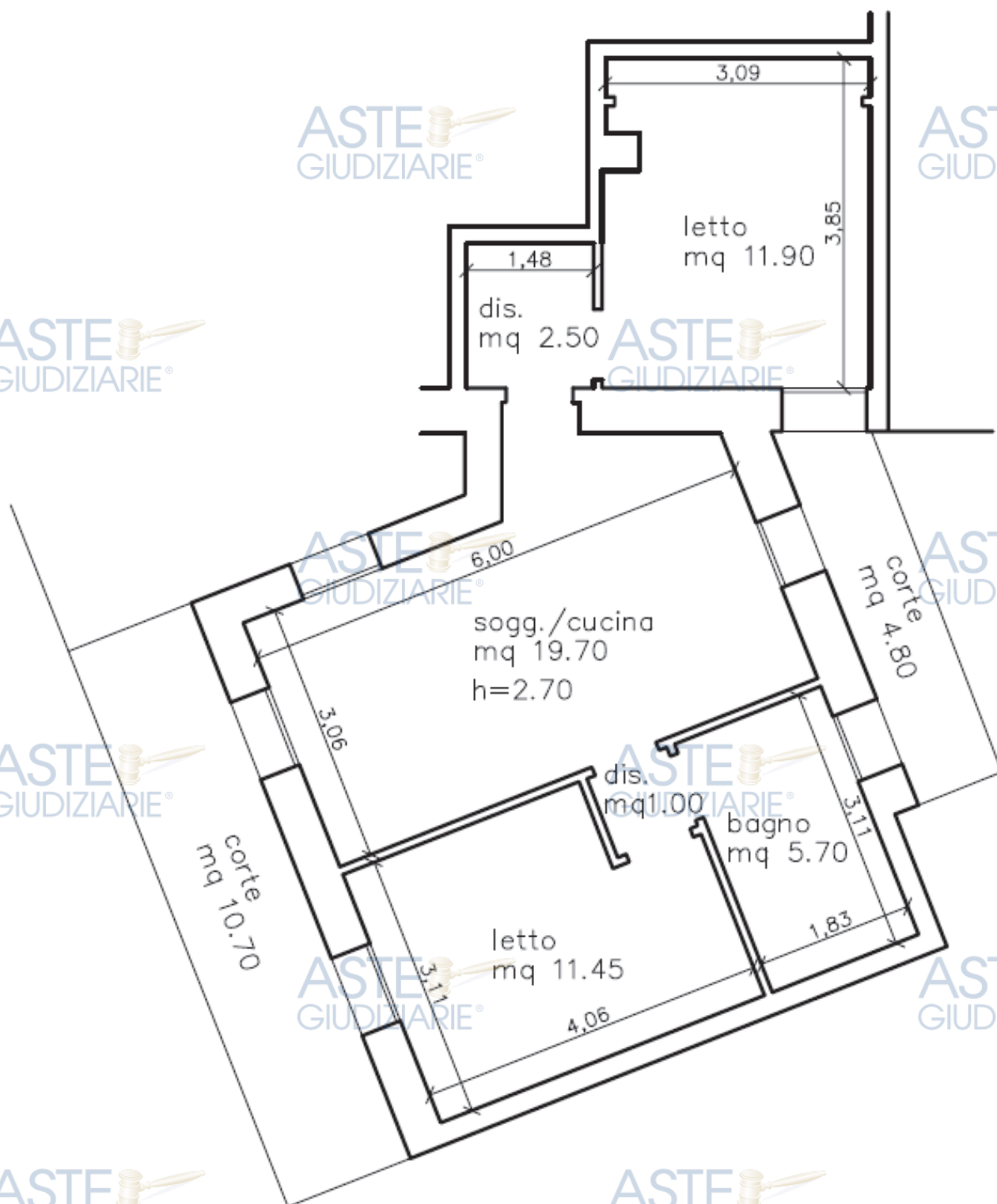
Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

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

Per l'immobile in parola non è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



PLANIMETRIA



Piano terra

PARTE VENTIQUEATTRESIMA – LOTTO 4 – 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 occupato dal signor XXXX XXXX nato a XXXX, il XX.XX.XXXX, e residente a XXXX, in Via XXXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXX identificato con C.I. n. XXXXX del XX.XX.XXXX in forza di compromesso di vendita non registrato (Allegato F).

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 VENTICINQUESIMA – LOTTO 4 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



PARTE VENTISEIESIMA – LOTTO 4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE VENTISETTESIMA – LOTTO 4 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE VENTOTTESIMA – LOTTO 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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 e precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezzeramenti 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 20 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 Tempio Pausania sia nei comuni limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati occupati;
- 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 2025). I valori indicati per il Comune di Tempio Pausania, nella Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 800,00	€ 1.200,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.000,00	€ 1.200,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Tempio Pausania					
Zona OMI	Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	D1					
Microzona catastale	1					
Tipologia prevalente	Abitazioni civili					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	68,55					
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2025	€ 800,00	al mq	Coefficiente allineamento: 1,1000	€ 1.000,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 1.200,00				
Prezzo medio OMI		€ 1.000,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 1.000,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 1.200,00				
Prezzo medio di mercato		€ 1.100,00				

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

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

Sono stati analizzati tre aspetti:

- la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
- il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta 1$, $\Delta 2$, $\Delta 3$ e $\Delta 4$;
- 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 nel centro urbano di Tempio Pausania.

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 4 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi alla zona identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al Comune di Tempio Pausania, definibile come coefficiente Γ pari a **1,1070**:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0060
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9261
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
$\Gamma 4$ - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1070

2. Il complesso immobiliare

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 4 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi al complesso immobiliare identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento 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 condominio 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	
	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	$2,70 \div 3,50$	0	X
	Bagni	$2,40 \div 3,50$		
	Vani complementari	$2,40 \div 3,50$		
OTTIMA	Vani principali	$> 3,50$	0	
	Bagni	$> 3,50$		
	Vani complementari	$> 3,50$		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole 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		$6 \div 8$	X
BUONA		$8 \div \leq 11$	
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;	X
. 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;	X
. 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.	X
. 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	$4 \div 5$	$6 \div 7$	$8 \div 9$
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	$4 + \leq 3$	$4 + > 3$
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 Q1 è stato assegnato valore **0,9404**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
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		1,0230
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 Q 1					0,9404

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. Sistemazione cortili.

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	

Per la sistemazione del cortile interno:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	
NORMALI	Ordinaria cura	X
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0040**:

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				1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				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 **0,7530** al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
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	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		0,7530

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 68,55 mq, compresa tra i 61,00 e gli 80,00 mq si è considerato un coefficiente Ω4 di valore **1,0000**:

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

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale,

in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di effettuare alcuna attività manutentiva e 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	1,000
	Opere speciali	Nessuna	1,000
	Idraulico	Nessuna	1,000
	Elettrico	Nessuna	1,000
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	0,9404
$\Omega 2$ Estetico	1,0040
$\Omega 3$ Posizionale	0,7530
$\Omega 4$ Dimensionale	1,0000
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,7110

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,7659**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - POSIZIONALI	1,0060
$\Gamma 2$ - FUNZIONALI	0,9261
$\Gamma 3$ - ESTETICHE	1,1881
$\Gamma 4$ - SOCIALE	1,0000
$\Delta 1$ - FUNZIONALE	0,9940
$\Delta 2$ - ESTETICO	0,9791
$\Delta 3$ - SOCIALE	1,0000
$\Delta 4$ - CONSERVATIVO	1,0000
$\Omega 1$ - FUNZIONALE	0,9404
$\Omega 2$ - ESTETICO	1,0040
$\Omega 3$ -POSIZIONALE	0,7530
$\Omega 4$ - DIMENSIONALE	1,0000
$\Omega 5$ - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,7659

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

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

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

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca

dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

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

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 OMI nello stesso periodo
- RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile inserito nel lotto n. 4 (1° sem. 2025)} = 68,55 \text{ mq} \times \text{€ } 1.000,00 \text{ €/mq} \times 1,1000 \times 0,7659 = \text{€ } 57.756,22$$

Valore che viene arrotondato a € 57.800,00.

PARTE VENTINOVESIMA – LOTTO 5 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, precisamente distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 26, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge con PEC inviata il giorno 12.04.2024 ai legali del creditore procedente, ai legali dei creditori intervenuti ed al Custode giudiziario, e con raccomandata A/R spedita il giorno nella stessa data all'esecutato ho comunicato l'immissione nei beni oggetto della consulenza tecnica per la redazione della Relazione peritale da effettuarsi il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile in parola, costituente il lotto n. 5, oggetto di causa, ha avuto luogo il giorno 23.05.2024 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A5). Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Tempio Pausania, Via Paul Harris snc. Dalla Via Paul Harris si accede tramite uno stradello e, quindi, direttamente ad una scala che conduce al bene in parola localizzato al primo piano.

Il bene risulta essere costituito da un piano primo, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: cortile antistante che permette l'ingresso al soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto, bagno. Dal soggiorno e dalla camera si può accedere al cortile anteriore. Il tutto delle 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 primo	Cortile anteriore	19,80	10%	1,98
	Totale cortili	19,80	10%	1,98
	Soggiorno - cucina	27,50	100%	27,50
	Disimpegno	1,90	100%	1,90
	Bagno	3,60	100%	3,60
	Camera	14,40	100%	14,40
	Sommano Piano terra	47,40		47,40
Totale superfici nette Piano terra		67,20		49,38

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

Superfici lorde Lotto 5			
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Totali
Piano primo	Cortile anteriore	19,80	1,98
	Totale cortili	19,80	1,98
	Soggiorno - cucina	60,05	60,05
	Disimpegno		
	Bagno		
	Camera		
	Sommano Piano primo	60,05	60,05
Piano primo		79,85	62,03

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 - Planimetria del rilievo - LOTTO 5".

		Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Totale cortili		19,80	10%	1,98
Superficie totale commerciale ragguagliata mq Piano terra	Sommano Piano terra	60,05	100%	60,05
	Totale superfici lorde Piano terra			62,03

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 7 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 e 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 1,50 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

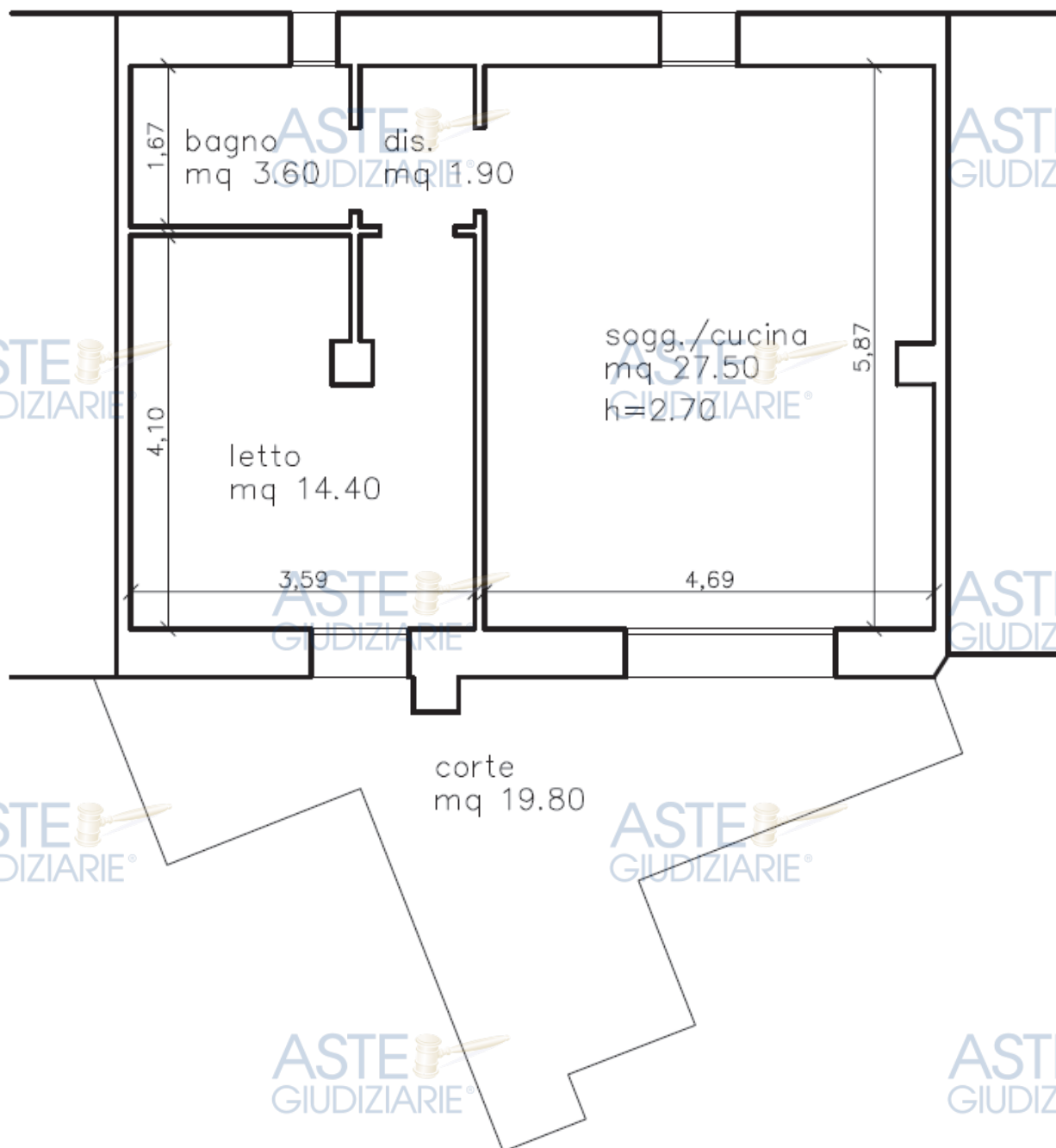
- sono presenti gli allacci per due climatizzatori indipendenti, uno in soggiorno e uno nella camera da letto;
- impianto elettrico sottotraccia suddiviso con quadri: costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese);
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'immobile in parola non è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità e non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PLANIMETRIA



Piano primo

PARTE TRENTESIMA – LOTTO 5 – 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 occupato dalla signora XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX residente a XXXX Via XXXX n. XX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX).

Il contratto di locazione ha la durata di anni 4, con decorrenza 23/04/2023 e termine 19/04/2027, risulta registrato all'Agenzia delle entrate di Tempio Pausania al n. 711 serie 3T il 23.06.2023 per un valore annuale di € 3.600,00 che si ritiene congruo (Allegato B7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 711 DEL 2023).

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 TRENTUNESIMA – LOTTO 5 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



PARTE TRENTADUESIMA – LOTTO 5 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE TRENTATREESIMA – LOTTO 5 – QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



PARTE TRENTAQUATTRESIMA – LOTTO 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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 e precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezzeramenti 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 20 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 Tempio Pausania sia nei comuni limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati occupati;
- 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 2025). I valori indicati per il Comune di Tempio Pausania, nella Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO - Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 800,00	€ 1.200,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.000,00	€ 1.200,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Tempio Pausania					
Zona OMI	Fascia/zona: Periferica/AMPLIAMENTO DEL CENTRO URBANO					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	D1					
Microzona catastale	1					
Tipologia prevalente	Abitazioni civili					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	62,03					
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2025	€ 800,00	al mq	Coefficiente allineamento: 1,1000	€ 1.000,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 1.200,00				
Prezzo medio OMI		€ 1.000,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 1.000,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 1.200,00				
Prezzo medio di mercato		€ 1.100,00				

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

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

Sono stati analizzati tre aspetti:

- la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
- il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta 1$, $\Delta 2$, $\Delta 3$ e $\Delta 4$;
- 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 nel centro urbano di Tempio Pausania.

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 4 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi alla zona identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al Comune di Tempio Pausania, definibile come coefficiente Γ pari a **1,1070**:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0060
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9261
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
$\Gamma 4$ - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1070

2. Il complesso immobiliare

Poiché l'immobile inserito nel lotto n. 4 in esame insiste nello stesso fabbricato di quello inserito nel lotto n. 1 si assumono i valori relativi al complesso immobiliare identici a quanto esaminato per il bene di cui al lotto n. 1 per cui il rapporto strumentale di aggiustamento 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 condominio 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	
	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	$2,70 \div 3,50$	0	X
	Bagni	$2,40 \div 3,50$		
	Vani complementari	$2,40 \div 3,50$		
OTTIMA	Vani principali	$> 3,50$	0	
	Bagni	$> 3,50$		
	Vani complementari	$> 3,50$		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole 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		$6 \div 8$	X
BUONA		$8 \div \leq 11$	
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;	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;	X
. 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.	X
. 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	$4 \div 5$	$6 \div 7$	$8 \div 9$
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	$4 + \leq 3$	$4 + > 3$
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 Q1 è stato assegnato valore **0,9351**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1					
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	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito		X			1,0000
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina	X				0,9800
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Q 1					0,9351

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. Sistemazione cortili.

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

Per la sistemazione del cortile interno:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	
NORMALI	Ordinaria cura	X
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0040**:

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				1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				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 **0,8424** al parametro $\Omega 3$:

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	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta		
Corte interna	X	0,9910
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Q 3		0,8424

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 62,03 mq, compresa tra i 61,00 e gli 80,00 mq si è considerato un coefficiente Q4 di valore **1,0000**:

TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	X
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale Q 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, non è stata riscontrata la necessità di effettuare alcuna attività manutentiva e si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Q5 di valore pari a **1,0000**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Q5			
TIPO DI DATO	DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	Rapporto strumentale
Quadro degli interventi	Rivestimenti murari	Nessuna	1,000
	Opere speciali	Nessuna	1,000
	Idraulico	Nessuna	1,000
	Elettrico	Nessuna	1,000
Totale rapporto strumentale Q 5			1,0000

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Q 1 Funzionale	0,9351
Q 2 Estetico	1,0040
Q 3 Posizionale	0,8424
Q 4 Dimensionale	1,0000
Q 5 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Q	0,7908

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8520**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0060
Γ2 - FUNZIONALI	0,9261
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	0,9351
Ω2 - ESTETICO	1,0040
Ω3 -POSIZIONALE	0,8424
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,8520

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:

$$\text{Valore dell'immobile inserito nel lotto n. 5 (1° sem. 2025)} = 62,03 \text{ mq} \times \text{€ } 1.000,00 \text{ €/mq} \times 1,1000 \times 0,8520 = \text{€ } 58.135,11$$

Valore che viene arrotondato a € 58.100,00.

PARTE TRENTACINQUESIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 258.900,00, così suddivisi:

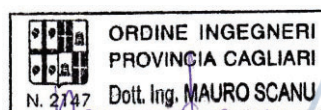
Lotto	Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
1	Appartamento, posto al piano primo, categoria A/3, di 3 vani, distinto all'N.C.E.U. Foglio 183 mappale 2138 sub. 30 (ex 13)	€ 56.500,00	XXXX ", codice fiscale XXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà	€ 56.500,00
2	Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 nella Località Sedda n. s.n.c. di mq 204 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 19	€ 51.300,00		€ 51.300,00
3	Appartamento posto al Piano terra, categoria A/3 di vani 3 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 27	€ 35.200,00		€ 35.200,00
4	Appartamento posto al Piano terra, categoria A/3 di vani 3 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 28	€ 57.800,00		€ 57.800,00
5	Appartamento posto al Piano primo, categoria A/3 di vani 3 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 183 Particella 2138 Subalterno 26	€ 58.100,00		€ 58.100,00
TOTALE		€ 258.900,00		€ 258.900,00

Da ciò discende che la quota appartenente alla XXXX ", codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € € 258.900,00 (diconsi Euro Duecentocinquantottomilanovecento/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 20.11.2025

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n_ 55_2023
- A2 - Ricevuta PEC Inizio operazioni peritali Causa civile n. 55_2023 R.G.E.
- A3 - Invio Raccomandata inizio operazioni peritali
- A4 - Verbale di accesso 55_2023 del 23.05.2024
- A5 - Verbale di accesso 55_2023 del 23.07.2024
- A6 - Verbale mancato accesso immobili 55_2023 del 22.11.2024
- A7 - Verbale di accesso 55_2023 del 21.07.2025
- A8 - Invio della Relazione peritale 55_2023
- A9 - Messaggio consegnato invio della Relazione peritale 55_2023
- A10 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 55_2023

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
- B6 - Planimetria catastale aggiornata
- B7 - Contratti di locazione

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Tempio Pausania

- C1.1 - Concessione edilizia 44_2008 del 21_03_2008
- C1.2 - CE 44_2008 Calcolo volumi
- C1.3 - CE 44_2008 Planimetria a -5_2
- C1.4 - CE 44_2008 Planimetria a -7_8
- C1.5 - CE 44_2008 Sezioni
- C2.1 - DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.2 – Ricevuta XXXX - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.3 – Relazione tecnica - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.4 - Tavola A1 - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.5 - Tavola A2 - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.6 - Tavola A3 - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423
- C2.7 - Tavola A4 - Allegata DUAAP__30_06_12 Pratica 423

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

- D1 – Planimetria del rilievo - Lotto 1
- D2 – Planimetria del rilievo - Lotto 2
- D3 – Planimetria del rilievo - Lotto 3
- D4 – Planimetria del rilievo - Lotto 4
- D5 – Planimetria del rilievo - Lotto 5

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

E - Documentazione fotografica

Allegato F - Preliminare di compravendita

F - preliminare-di-compravendita-costa-roberto-dellunita-immobiliare-distinta-al-f.-183-p.-2138-sub.- 28-ex-11

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

Descrizione sintetica lotto 1

Descrizione sintetica lotto 2

Descrizione sintetica lotto 3

Descrizione sintetica lotto 4

Descrizione sintetica lotto 5