

Tribunale di Tempio Pausania

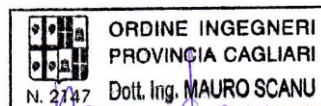
Causa civile n. 59/2015 R.G.E.

XXXX S.p.A.

/

XXXX s.r.l.

Relazione peritale



[Handwritten signature]

Sommario

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	4
PARTE SECONDA - PREMESSA	5
"PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	6
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI	6
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO	7
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	8
VISURA IPOTECARIA	8
ATTUALE PROPRIETARIO	8
STORIA	8
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	12
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	13
ACCESSO AGLI IMMOBILI	14
Immobile 1	15
Immobile 2	18
Immobile 3	19
Immobile 4	21
PLANIMETRIE E SUPERFICI TOTALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE	22
Immobile 1	22
Immobile 2	24
Immobile 3	25
Immobile 4	25
PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	27
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	27
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	27
ESISTENZA DI VINCOLI	27
PARTE QUINTA - NECESSITÀ DI COSTITUZIONE DI VINCOLI SU BENI DIVERSI	28
COSTITUZIONE DI VINCOLI SERVITÙ DI PASSAGGIO PER PERMETTERE L'ACCESSO PEDONALE AI BENI PIGNORATI	29
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI SERVITÙ DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, ATTINGIMENTO E SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA, RACCOLTA E SMALTIMENTO REFLUI FOGNARI, PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA CALDA CON LA COSTITUZIONE DELLE RELATIVE SERVITÙ	31
PARTE SESTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	35
PARTE SETTIMA - QUOTA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	36
PARTE OTTAVA - SUDDIVISIONE IN LOTTI	37
PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	38
1. La zona	42

2. Il condominio.....	44
3. Le unità immobiliari	46
3.1 - Unità immobiliare n° 1.....	47
3.2 - Unità immobiliare n° 2.....	56
3.3 - Unità immobiliare n° 3.....	65
3.4 - Unità immobiliare n° 4.....	75
PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.....	85
ALLEGATI.....	86

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 10.01.2025 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, dott.ssa Antonia Palombella, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 59/2015 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania - XXXX S.p.A. / XXXX s.r.l.

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

PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa sugli immobili siti nel Comune di Olbia, in località "Milmezzu" nei pressi della frazione di San Pantaleo:

- Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 Sub 1, categoria A/7, vani 7,5 posti al piano terra;
- Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 sub 2, categoria A/7 posta al primo piano;
- Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1, sub 3 alla quale non è stata attribuita una categoria;
- Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 2, categoria A/7, 4 vani, posta al piano terra;
- Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1264, sub 1, categoria A/2, 3 vani, posta al piano terra;
- Unità immobiliare ricadente al foglio 11, mappale 1265, sub 1, categoria F/3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata in data 10.02.2025 (Allegati A1 ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 13.03.2025 alle ore 11.30 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Olbia, in località "Milmezzu" nei pressi della frazione di San Pantaleo e distinti nel N.C.E.U.:

1. Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 Sub 1, categoria A/7, vani 7,5 posti al piano terra;
2. Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 sub 2, categoria A/7 posta al primo piano;
3. Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1, sub 3 alla quale non è stata attribuita una categoria;
4. Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 2, categoria A/7, 4 vani, posta al piano terra;
5. Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1264, sub 1, categoria A/2, 3 vani, posta al piano terra;
6. Unità immobiliare ricadente al foglio 11, mappale 1265, sub 1, categoria F/3.

In data 04.04.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di verificare l'esatta localizzazione dei seguenti impianti tecnologici: rete elettrica, rete idrica - compresi eventuali pozzi di presa e serbatoi di accumulo -, rete fognaria ed impianto di smaltimento dei reflui a servizio delle unità abitative anche per l'eventuale inserimento delle servitù tecnologiche da indicare nella Perizia di stima.

In data 24.04.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di rilevare i beni per effettuare le opportune e necessarie variazioni catastali, le revisioni catastali e planimetriche.

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, B5 e B6).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue XXXX s.r.l. con sede in XXXX, P. IVA XXXX, per ragioni pari a 1/1 e sono localizzati nel Comune di Olbia, Località Milmezzu presso la frazione di San Pantaleo, snc:

1. villino, posto al piano T, di 7,5 vani, categoria A/7, distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 1 sub 1, ex scheda numero 813 del 05.08.1977; confini: mappale 1 sub 2 mappale 1266 e mappale 1268;
2. appartamento, posto al piano 1, di 2 vani, categoria A/7, distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 1 sub 2, ex scheda numero 815 del 05.08.1977; confini: mappale 1 sub 1 mappale 1268;
3. Centrale termica, posto al piano S1, (vedasi planimetria allegata), non classata distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 1 sub 3, ex scheda numero 816 del 05.08.1977 in visura catastale "bene comune non censibile";

OSSERVAZIONI: la centrale termica così come rappresentata in planimetria non può essere un bene comune non censibile

I soprascritti fabbricati sono edificati su area di ha 00.02.22 di Olbia - sezione NUCHIS, all'N.C.T. foglio 11 mappali:

- 1255 di ha 00.01.90 ente urbano (variato graficamente a seguito del riordino fondiario, vedasi estratto di mappa e vecchio elaborato), il mappale 1255 di ha 00.01.90 proveniente dal Comune censuario di Nuchis, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 1255 di ha 00.01.90 ex mappale 154 di ha 00.57.70 ex mappale 154 di ha 01.00.00.
 - 1256 di ha 00.00.32 ente urbano (variato graficamente a seguito del riordino fondiario, vedasi estratto di mappa e vecchio elaborato), il mappale 1256 di ha 00.00.32 proveniente dal Comune censuario di Nuchis, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 1256 di ha 00.00.32 ex mappale 155 di ha 00.86.40.
4. appartamento, posto al piano T, di 4 vani, categoria A/7, distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 2, ex scheda numero 814 del 05.08.1977;
confini: mappale 1266;

Il soprascritto fabbricato risulta edificato su area nel Comune di Olbia, sezione NUCHIS, foglio 11 mappale 1254 ente Urbano di ha 00.00.60, (sagoma variata graficamente a seguito del riordino fondiario, vedasi estratto di mappa e vecchio elaborato):

- il mappale 1254 di ha 00.00.60 proveniente dal Comune censuario di Nuchis, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 1254 di ha 00.00.60 ex mappale 154 di ha 00.57.70 ex mappale 154 di ha 01.00.00.
5. Fabbricato in corso di costruzione, posto al piano T, categoria F/3, distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 1265 sub 1, originato dalla soppressione per cambio della destinazione d'uso del mappale 1265, categoria C/2 di 78 mq, riferito al mappale 26.
confini: mappale 1266;

Correttamente intestato in visura catastale

Il soprascritto fabbricato risulta edificato su area nel Comune di Olbia, sezione NUCHIS, foglio 11 mappale 1265 ente Urbano di ha 00.01.44 proveniente dal Comune censuario di Nuchis, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 1265 di ha 00.01.44., derivante dalla soppressione per fusione dei seguenti mappali:

- Mappale 1265 di ha 00.00.91., derivante dalla migliore precisazione di superficie, ex mappale 1265 di ha 00.00.26., ex mappale 387 di ha 00.42.30., ex mappale 154 di ha 01.00.00.
 - Mappale 1267 di ha 00.00.53., ex mappale 387 di ha 00.42.04., ex mappale 387 di ha 00.42.30., ex mappale 154 di ha 01.00.00.
6. appartamento, posto al piano T, di 3 vani, categoria A/2, distinto all'N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 1264 sub 1, derivante dalla soppressione per cambio della destinazione del mappale 1264, categoria C/2 di 26 mq, derivante da unità afferenti edificate su area di corte riferito al mappale 27;

Confini: mappale 1268;

Correttamente intestato in visura catastale

Il soprascritto fabbricato risulta edificato su area nel Comune di Olbia, sezione NUCHIS, foglio 11 mappale 1264 ente Urbano di ha 00.00.74. proveniente dal Comune censuario di Nuchis, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 1264 di ha 00.00.74., derivante dalla soppressione per fusione dei seguenti mappali:

- Mappale 1264 di ha 00.00.52., derivante dalla migliore precisazione di superficie, ex mappale 1264 di ha 00.00.27., ex mappale 155 di ha 00.74.63., ex mappale 155 di ha 00.86.08., ex mappale 155 di ha 00.86.40.
- Mappale 1269 di ha 00.00.22., ex mappale 155 di ha 00.74.36., ex mappale 155 di ha 00.74.63., ex mappale 155 di ha 00.86.08., ex mappale 155 di ha 00.86.40.
- mappale 894 di ha 00.11.45 ex mappale 155 di ha 00.86.08 ex 155 di ha 00.86.40, trattasi di particella unita alla strada pertanto inesistente in catasto.

CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

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

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

I beni di che trattasi non risultano correttamente accatastati, come da planimetrie catastali allegate per cui è stato verificato la possibilità di introdurre le seguenti modifiche:

- Immobile 1:
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 Sub 1: elaborazione del tipo mappale e variazioni catastali per ampliamenti;
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 sub 2: variazioni catastali per ampliamenti;
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1, sub 3; variazioni catastali per tipologia e per ampliamenti;
- Immobile 2:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 2: elaborazione del tipo mappale e variazioni catastali per ampliamenti ed opere interne;
- Immobile 3:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1264, sub 1: elaborazione del tipo mappale e variazioni catastali per ampliamenti ed opere interne;
- Immobile 4:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11, mappale 1265, sub 1: accatastamento al N.C.E.U.

In seguito alle verifiche effettuate ed alle modifiche apportate si ha:

- Immobile 1:
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 Sub 1: non è concesso inserire le variazioni poiché gli ampliamenti ricadono su beni di proprietà di terzi;
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 sub 2: variazioni catastali per ampliamenti;
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1, sub 3; variazioni catastali per tipologia e per ampliamenti;

non è concesso inserire le variazioni catastali poiché gli ampliamenti ricadono su beni di proprietà di terzi;
Confina con Mappale N.C.T. Foglio 11 mappale 1266 e mappale 1268.
- Immobile 2:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 2: Zona censuaria 1, Categoria A/7a, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita: euro 612,00
Confina con Mappale N.C.T. Foglio 11 mappale 1266;
- Immobile 3:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1264, sub 2. non è concesso inserire le variazioni catastali poiché gli ampliamenti ricadono su beni di proprietà di terzi;
Confina con Mappale N.C.T. Foglio 11 mappale 1268.
- Immobile 4:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11, mappale 1265, sub 1: Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita: euro 506,13
Confina con Mappale N.C.T. Foglio 11 mappale 1266.

VISURA IPOTECARIA

ATTUALE PROPRIETARIO

XXXX s.r.l. con sede in XXXX P. I.V.A. XXXX, per ragioni pari a 1/1

STORIA

La soprascritta, società XXXX s.r.l., con sede in XXXX codice fiscale XXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Olbia, località

Milmezzu – San Pantaleo, e precisamente, fabbricati ad uso residenziale e di servizio ed area pertinenziale e precisamente, corpo principale composto da locale lavanderia, cantina e cavedio al piano S1, ingresso -living con soggiorno, quattro camere tre bagni, disimpegni e cucina al piano T, camera, disimpegno cabina armadio e terrazzo al piano 1, terreno pertinenziale al mappale 894, casa custode al piano T, composta da due camere, angolo cottura e due servizi, fabbricato in corso di costruzione, il tutto censito all'N.C.E.U. al foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 (non classato) – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – TERRENO pertinenziale al fabbricato distinto all'N.C.T. al foglio 11 mappale 894 di ha 00.11.45, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 02.08.2013, rogante Notaio Enrico Chialdi Daeli (XXXX), repertorio 183072, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.08.2013 ai nn. 6399/4709 dalla società XXXX s.r.l. con sede in XXXX cod fiscale XXXX.

Atto correttamente volturato in catasto su tutti gli immobili

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Prezzo: € 3.130.000,00 iva compresa interamente pagato con accoli mutui
- Pregiudizievoli:
 - Ipoteca iscritta in data 17.07.2006 nn 9800/1545;
 - Ipoteca iscritta in data 23.02.2011 nn 1837/318
 - Domanda giudiziale trascritta in data 01.04.2010 nn 3374/2082
 - Concessioni: nullaosta del 14.05.1974 n 2286 e licenza edilizia del 06.08.1974 n. 322, sanatoria in data 08.11.1996 n 3167 e in data 09.12.2004 n 76207, n. 76208, n. 76210.
 - Certificato energetico: immobile privo di impianto termico per cui l'immobile non rientra nell'ambito di applicabilità della certificazione energetica;
- CDU: per il terreno mappale 894 non richiamato in atto e non allegato.
- Che l'immobile è stato dato in locazione alla società XXXX s.r.l., contratto registrato in data 28.01.2013 al num. 171862 reg.to a XXXX il 13.02.2013 al numero 4743 serie 1T;

La società XXXX s.r.l., con sede in XXXX codice fiscale XXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Olbia, località Milmezzu – San Pantaleo, e precisamente, fabbricati ad uso residenziale e di servizio ed area pertinenziale e precisamente, corpo principale composto da locale lavanderia, cantina e cavedio al piano S1, ingresso -living con soggiorno, quattro camere tre bagni, disimpegni e cucina al piano T, camera, disimpegno cabina armadio e terrazzo al piano 1, terreno pertinenziale al mappale 894, casa custode al piano T, composta da due camere, angolo cottura e due servizi, fabbricato in corso di costruzione, il tutto censito all'N.C.E.U. al foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 (non classato) – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – TERRENO pertinenziale al fabbricato distinto all'N.C.T. al foglio 11 mappale 894 di ha 00.11.45, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 06.08.2009, rogante Notaio Enrico Chialdi Daeli (XXXX), repertorio 172651, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.08.2009 ai nn. 9357/6320 dalla società XXXX s.r.l. con sede in XXXX cod fiscale XXXX.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

Prezzo: € 780.000,00 oltre iva corrisposto con accollo mutuo Ipoteca iscritta in data 17.07.2006 nn 9800/1545; il saldo pari a Euro 153.335,04 sarà corrisposto entro il 05.08.2010

- Concessioni: nullaosta del 14.05.1974 n 2286 e licenza edilizia del 06.08.1974 n. 322, sanatoria in data 08.11.1996 n 3167 e in data 09.12.2004 n 76207, n. 76208, n. 76210. PRECISAZIONI: In riferimento al terreno di pertinenza (che non risulta essere il terreno circostante i fabbricati) si allega l'estratto di mappa cartaceo antecedente alla digitalizzazione e le visure storiche catastali per l'individuazione del mappale 894 di ha 00.11.45.

CDU: per il terreno mappale 894 non richiamato in atto e non allegato.

La società XXXX s.r.l., con sede in XXXX codice fiscale XXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Olbia, località Milmeggju – San Pantaleo, e precisamente, fabbricati ad uso residenziale e di servizio ed area pertinenziale e precisamente, corpo principale composto da locale lavanderia, cantina e cavedio al piano S1, ingresso -living con soggiorno, quattro camere tre bagni, disimpegni e cucina al piano T, camera, disimpegno cabina armadio e terrazzo al piano 1, terreno pertinenziale al mappale 894, casa custode al piano T, composta da due camere, angolo cottura e due servizi, fabbricato in corso di costruzione, il tutto censito all'N.C.E.U. al foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 (non classato) – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – TERRENO pertinenziale al fabbricato distinto all'N.C.T. al foglio 11 mappale 894 di ha 00.11.45, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 27.07.2006, rogante Notaio Enrico Chialdi Daeli (XXXX), repertorio 164265, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.08.2006 ai nn. 11021/7386 dal signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in catasto su tutti gli immobili

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Prezzo: € 1.180.000,00 pagato in parte con accollo mutuo Ipoteca iscritta in data 17.07.2006 nn 9800/1545; in parte con mutuo da stipulare in data odierna. Il saldo di 480.000,00 verrà corrisposto per euro 80.000,00 contestualmente all'atto, euro 400.000,00 l'acquirente si obbliga a versare 4 rate da 100.000,00 scadenti mensilmente e l'ultima il 31.12.2006;
- Concessioni: nullaosta del 14.05.1974 n 2286 e licenza edilizia del 06.08.1974 n. 322, sanatoria in data 08.11.1996 n 3167 e in data 09.12.2004 n 76207, n. 76208, n. 76210.
- CDU: per il terreno mappale 894 non richiamato in atto e non allegato.

Il signor XXXX XXXX, libero di stato, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Olbia, località Milmeggju – San Pantaleo, e precisamente appezzamento di terreno di mq 12870 con entro stanti fabbricati urbani ad uso residenziale e di servizio formati da:

a) Corpo principale:

- Piano interrato, locale ad uso lavanderia, locale ad uso cantina e cavedio;
- Piano terra, ingresso-living con soggiorno a livello inferiore, 4 camere, 3 bagni, disimpegni e cucina;
- Piano primo, camera, disimpegno, camera armadi, bagno e balcone.

b) Casa custode:

- Piano terra, 2 camere, angolo cottura e doppi servizi;
- c) Fabbricati locali tecnici, piano terra porticato, ripostiglio attrezzi e centrale termina;

i soprascritti fabbricati sono censiti all'N.C.E.U. al foglio mappale 1 sub 1 categoria A/7 di 7,5 vani (corpo principale piano terra), – villino distinto con il mappale 1 sub 2, categoria A/7 di 2 vani (corpo principale piano 1), mappale 1 sub 3, bene comune non censibile ai sub 1 e 2, mappale 2, categoria A/7 di 4 vani (casa custode), foglio 11 mappale 26 privo di dati censuari (tettoia aperta non più esistente), foglio 11 mappale 27 privo di dati censuari (locale di sgombero e centrale termica),

- d) Terreni agricoli:

distinti all'N.C.T. al foglio 11 mappale 155 di ha 00.86.40 – 387 di ha 00.42.30;

in forza del decreto di trasferimento immobili in data 14.11.1996, rogante Tribunale di Torino repertorio 7753, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 26.11.1996 ai nn. 7432/5196 dalla società XXXX S.p.A. con sede in XXXX codice fiscale XXXX. Si precisa che nel decreto di trasferimento immobili non è indicato il mappale 894 di ha 00.11.45.

Atto correttamente volturato in catasto su tutti gli immobili

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- che a seguito di numerosi abusi edilizi è stata richiesta concessione in sanatoria protocollo 86-01-10425 del 07.04.1986 rif.to 18030, la pratica non ha ancora ottenuto definizione.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 26.11.1996 a tutto il 24.02.2025, risulta presente quanto segue:

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 11.03.2015, con numero di repertorio 333, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.05.2015 ai nn. 3053/2180, a favore della XXXX S.p.A. con sede in XXXX codice fiscale XXXX contro la società XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, località San Pantaleo, distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1.
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, notificato in data 06.03.2010, con numero di repertorio 489, rogante Tribunale (Olbia), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.04.2010 ai nn. 3374/2082, a favore del XXXXX con sede in XXXX codice fiscale XXXX contro le società XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX e la società XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, località San Pantaleo, distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – e terreno al foglio 11 mappale 894
- Con la presente domanda si chiede l'inefficacia nei confronti del XXXX ex art 2901 c.c. l'atto di vendita favore della società XXXX s.r.l. in data 09.08.2009 rep 172651 Notaio Chiodi Raelli
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di credito, in data 01.02.2011, con numero di repertorio 176630, rogante Notaio Chiodi Daelli Enrico (XXXX), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.02.2011 ai nn. 1837/318 per capitale euro 2.500.000,00 totale euro 5.000.000,00, tasso annuo 3,597 durata 3 anni a favore della XXXX S.p.A. con sede in XXXX codice fiscale XXXX

contro le società XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, località San Pantaleo, distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – e terreno al foglio 11 mappale 894

- Locazione ultraventennale, in data 28.01.2013, Notaio Chiodi Daelli Enrico (XXXX) con numero di repertorio 181862, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.02.2013 ai nn. 1199/896, a favore della soc. XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX contro le società XXXX s.r.l. con sede in XXXX codice fiscale XXXX per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, località San Pantaleo, distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – e terreno al foglio 11 mappale 894

La locazione ha la durata di anni 30, con inizio dal 1° marzo 2013 e termine al 28 febbraio 2043. la parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma legge 392/78.

Alla scadenza i fabbricati dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice oltre a quanto previsto nell'art. 15 dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. al termine della locazione, o anche antecedentemente.

La parte conduttrice potrà esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile locato al prezzo di euro 2.500.000,00 dal quale andranno dedotti tutti i canoni sino a tale momento pagati; la parte conduttrice dovrà comunicare la propria intenzione a mezzo lettera raccomandata; in tale comunicazione il promittente acquirente dovrà indicare i termini e i modi del pagamento della somma pattuita e fornire ogni dato necessario al perfezionamento della compravendita. il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi euro 160.000,00

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di fondiario, in data 10.07.2006, con numero di repertorio 99724, rogante Notaio Bima Caterina (Torino), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.07.2006 ai nn. 9800/1545 per capitale euro 700.000,00 totale euro 1.400.000,00, tasso annuo 4,2 durata 15 anni a favore della XXXX S.p.A. con sede in XXXX codice fiscale XXXX contro il signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, località San Pantaleo, distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 1 sub 1 – mappale 1 sub 2 – mappale 1 sub 3 – mappale 2 – mappale 1264 sub 1 – mappale 1265 sub 1 – e terreno al foglio 11 mappale 894

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I beni in parola ed i terreni che li comprendono sono classificati con la seguente destinazione urbanistica (Allegato C1 - Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Olbia):

- Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. approvata con deliberazione di C. C. n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva: Zona "E" AGRICOLA (art. 28 delle norme di attuazione) e una parte ricade in fascia di Rispetto stradale.
- Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020 : Zona E5.c Agricola (art. 83 delle Norme di Attuazione).

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 30ter delle norme di attuazione del P.A.I.

Si osservano le norme e i vincoli della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte idraulica adottata con deliberazione di C. C. n. 94 del 27/09/2023, con deliberazione di adozione preliminare dell'Autorità di Bacino regionale n. 3 del 29/01/2024 e di approvazione definitiva n. 19 del 28/10/2024, approvata con Decreto regionale n. 152 del 19/12/2024 pubblicato sul Buras del 02/01/2025. Una parte dell'immobile distinto in catasto al Foglio 11 Mappale 1268 ricade in Zona hi4 a pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I.).

Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la sentenza della Corte costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Gli immobili ricadono in "vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939" (bene paesaggistico ambientale ex art.142 D. Lgs. n°42/2004).

Una parte ricade in fascia di tutela dei corsi d'acqua nella carta degli "Ambiti

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

AMMINISTRATIVE

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

- Licenza di costruzione n° 322 del 06.08.1974 e relativi elaborati progettuali (Allegato C2) è relativa all'immobile 1 e ad un altro poi non realizzato.;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 3167 del 08.11.1996 (Allegati C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4) ai sensi della L.47/85 e della L.R. 23/85 è relativa all'immobile 1 ed all'immobile 2;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 1366 del 27.01.2009 (Allegati C4.1, C4.2, C4.3, C4.4 e C4.5) ai sensi della L.326/2003 e della L.R. 04/2004 è relativa all'immobile 4;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 1367 - 1369 del 27.01.2009 (Allegati C5.1, C5.2, C5.3, C5.4, C5.5 e C5.6) ai sensi della L.326/2003 e della L.R. 04/2004 è relativa all'immobile 3.

Presso il Comune di Olbia non sono stati reperiti i Certificati di agibilità.

Le difformità rispetto a quanto autorizzato risultano essere:

1. Immobile 1:
 - a. al piano terra la veranda di mq 17,30;
 - b. al piano primo difformità interne;
2. Immobile 2:
 - a. difformità interne;
 - b. la veranda mq 10,50;
3. Immobile 3:
 - a. ampliamento locale tecnico;
 - b. difformità interne;
4. Immobile 4:
 - a. difformità interne;

Tutte le difformità sono urbanisticamente sanabili:

- quelle di cui ai beni 1 e 3 risultano sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne con costi amministrativi pari a € 1.000,00, oltre a parcelle

professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00 per ciascuna delle due unità immobiliari per un totale di € 6.000,00.

quelle di cui ai beni 2 e 4 risultano sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere con costi amministrativi pari a € 1.000,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 2.000,00 per ciascuna delle due unità immobiliari per un totale di € 6.000,00.

Le difformità esterne rilevate negli immobili 1 e 3 ai beni non sono sanabili poiché le opere sono state realizzate sui beni distinti al N.C.T. al foglio 11 mappale 1268 ed appartenenti alla società XXXX s.r.l.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 13.03.2025 alle ore 11.30 e seguenti (Allegato A3).

In data 04.04.2025 alle ore 11:30 si è effettuato un ulteriore sopralluogo reso necessario al fine di verificare l'esatta localizzazione degli impianti tecnologici a servizio delle unità abitative anche per l'eventuale inserimento delle servitù tecnologiche da indicare nella Perizia di stima (Allegato A4).

In data 24.04.2025 alle ore 12:00 si è effettuato un ulteriore sopralluogo reso necessario al fine di rilevare i beni per effettuare le opportune e necessarie variazioni catastali, le revisioni catastali e planimetriche (Allegato A5).

I beni pignorati sono ubicati in località Milmezzu presso la frazione di San Pantaleo del Comune di Olbia consistono in quattro distinti immobili.

- Immobile 1:
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 Sub 1, categoria A/7, vani 7,5 posti al piano terra;
 - Unità immobiliare ricadente al Foglio 11 Mappale 1 sub 2, categoria A/7 posta al primo piano;
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1, sub 3 posta nel seminterrato alla quale è stata attribuita la categoria A/7;
- Immobile 2:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 2, categoria A/7, 4 vani, posta al piano terra;
- Immobile 3:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11 mappale 1264, sub 1, categoria A/2, 3 vani, posta al piano terra;
- Immobile 4:
 - Unità immobiliare ricadente al foglio 11, mappale 1265, sub 1, categoria F/3.

I beni sopradetti sono all'interno di un terreno recintato, costituito dai mappali distinti all'N.C.T. al foglio 11 mappali 1266 e 1268, non oggetto della presente procedura; in tale terreno sono presenti, oltre alle quattro costruzioni oggetto della procedura:

- un campo da tennis;
- una piscina;
- gli impianti tecnologici a servizio degli immobili
- il camminamento pedonale che consente l'accesso alle costruzioni ed agli impianti sportivi e tecnologici indicati.

La dotazione di impianti non è separata nei diversi immobili ma appare strutturata in modo complessivo ed integrato per l'insieme degli immobili e sinteticamente si evidenzia la seguente modalità di organizzazione degli stessi:

- impianto centralizzato di produzione acqua calda sanitaria;
- i locali sono dotati di impianto di riscaldamento con la presenza di radiatori mentre l'impianto di condizionamento risulta mancante degli split di erogazione.
- impianto elettrico centralizzato per tutte le costruzioni sistemato nell'Immobile 1 dotato di interruttori generale magneto-termico differenziali con interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti;
- impianto idrico con adduzione idrica dalla rete idrica alimentato da due pozzi presenti all'interno del terreno che interclude gli immobili; i pozzi che alimentano dei serbatoi di accumulo posti in un locale nei pressi della piscina;
- scarico fognario nella rete fognaria interna con depuratore posto nel terreno che interclude gli immobili.

Per meglio illustrare l'area in cui sono interclusi gli immobili vengono accluse n. 6 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 76 al numero 80) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

Durante il sopralluogo si è appurato che gli immobili risultano occupati dal Signor Mirko Pau, dalla coniuge Domenica Veronica Imperio e dai loro tre figli minori.

Immobile 1

Il fabbricato principale, indicato nella planimetria generale e nella relazione fotografica come "Immobile n° 1", è rappresentato da una villa che nel N.C.E.U. è censito al foglio 11, particelle 1 sub 1, sub 2 e sub 3.

L'immobile n° 1 è ripartito su tre piani con i diversi locali così distribuiti:

- Piano seminterrato: al quale si può accedere sia percorrendo dall'interno una rampa di scale sia con una rampa dall'esterno del fabbricato. Il piano seminterrato è caratterizzato da tre cantine, un ripostiglio ed un piccolo servizio igienico.
- Piano terra: al quale si accede da diverse aperture affacciate sul giardino. Questo piano è composto da un soggiorno-pranzo molto ampio e dotato di porte finestre dalle quali si passa all'esterno in due verande (una coperta e l'altra scoperta). Il piano terra è stato completato con la presenza di un'ampia cucina con forno a muro, un servizio igienico, una camera da letto ed un'altra camera da letto con annesso un bagno.
- Primo piano: vi si accede attraverso una rampa di scale interne e risulta composto da una camera da letto, un servizio igienico e un ampio armadio a muro. Dalla camera da letto si accede ad un piccolo terrazzo.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 32 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 1 al numero 32) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento con tetti a falda inclinata con travi in legno a vista,

risulta completato da murature portanti da 30 cm; all'esterno la villa è stata completamente rivestita con granito "giallo San Giacomo" e si presenta in ottime condizioni.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8/10 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno;
- serramenti interni in legno tamburato;
- finiture esterne con cantonetti in granito sbizzato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,40 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;
- soffitto è dotato di capriate in legno.

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.

Il bene è intercluso ed occorrerà iscrivere le seguenti servitù di passaggio, elettrica, idrica e fognaria.

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

Superfici nette immobile 1					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano interrato	Scala esterna	4,50	60%	2,70	25,98
	Scala interna	2,10		1,26	
	Cantina	12,70		7,62	
	Bagno	3,75		2,25	
	Cantina	10,60		6,36	
	Cantina	8,55		5,13	
	Ripostiglio	1,10		0,66	
	Totale piano interrato		43,30		25,98
Piano terra	Cucina	29,72	100%	29,72	149,22
	Disimpegno	3,60		3,60	
	Bagno	2,20		2,20	
	Soggiorno - pranzo	59,10		59,10	
	Sala	15,40		15,40	
	Disimpegno	4,20		4,20	
	Scala	1,70		1,70	
	Letto	16,35		16,35	
	Letto	10,05		10,05	
	Bagno	3,10		3,10	
	Disimpegno	3,80	3,80		
	Veranda	17,30	30%	5,19	5,19
	Totale piano terra		166,52		154,41

Superfici nette immobile 1					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano primo	Scala	1,35	100%	1,35	32,03
	Disimpegno	2,00		2,00	
	Disimpegno	1,60		1,60	
	Bagno	6,45		6,45	
	Ripostiglio	2,78		2,78	
	Letto	16,20		16,20	
	Cabina armadio	1,65		1,65	
	Terrazzo	5,00	25%	1,25	1,25
	Totale piano primo	37,03			33,28
Totale superfici nette immobile 1		246,85			213,67

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

Superfici lorde immobile 1						
	Locali valorizzati	Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq		
Piano interrato	Scala esterna	4,50	60%	2,70		
	Scala interna	55,00		33,00		
	Cantina					
	Bagno					
	Cantina					
	Cantina					
	Ripostiglio				59,50	35,70
	Totale piano interrato					
Piano terra	Cucina	198,50	100%	198,50		
	Disimpegno					
	Bagno					
	Soggiorno - pranzo					
	Sala					
	Disimpegno					
	Scala					
	Letto					
	Letto					
	Bagno					
	Disimpegno	17,30	30%	5,19		
	Veranda					
	Totale piano terra				215,80	203,69
	Piano primo				Scala	47,60
Disimpegno						
Disimpegno						
Bagno						
Ripostiglio						
Letto						
Terrazzo		5,00	25%	1,25		
Totale piano primo		52,60	48,85			
Totale superfici lorde		327,90		288,24		

Le planimetrie inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D1.1 - Rilievo interrato Immobile 1, D1.2 - Rilievo piano terra Immobile 1 e D1.3 - Rilievo piano primo Immobile 1).

Immobile 2

L'immobile indicato nella planimetria generale e nella relazione fotografica come "Immobile n° 2" è rappresentato da una villa che nel N.C.E.U. è censito al foglio 11 mappale 2 ed è realizzata al solo piano terra.

L'immobile n° 2 è ripartito sul solo piano terra: si accede tramite un ingresso che connette al soggiorno – cucina che si affaccia su un pergolato coperto. Da questo ambiente si entra direttamente nella camera da letto con annesso un bagno.

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 dal numero 33 al numero 43) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento con travi in legno a vista e con tetti a falda inclinata, risulta completato da murature portanti da 30 cm; all'esterno la villa è stata completamente rivestita con granito "giallo San Giacomo" e si presenta in ottime condizioni.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8/10 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno;
- serramenti interni in legno tamburato;
- finiture esterne con cantonetti in granito sbizzato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,40 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;
- soffitto è dotato di capriate in legno.

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.

Il bene è intercluso ed occorrerà iscrivere le seguenti servitù di passaggio, elettrica, idrica e fognaria.

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

Superfici nette immobile 2					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano terra	Ingresso	2,50	100%	2,50	42,65
	Soggiorno	23,50		23,50	
	Camera	10,15		10,15	
	Bagno	6,50		6,50	
	Veranda	10,50	30%	3,15	3,15
Totale superfici nette		53,15		45,80	45,80

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

Superfici lorde immobile 2				
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq
Piano terra	Ingresso	57,45	100%	57,45
	Soggiorno			
	Camera			
	Bagno			
	Veranda	10,50	30%	3,15
Totale superfici		67,95		60,60

Le planimetrie inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D2 - Rilievo Immobile 2).

Immobile 3

L'immobile indicato nella planimetria generale e nella relazione fotografica come "Immobile n° 3" è rappresentato da una villa che nel N.C.E.U. è censito al foglio 11 mappale 1264, sub 1 ed è realizzata al solo piano terra.

L'immobile n° 3 è ripartito sul solo piano terra: si accede per il tramite di una veranda al soggiorno – pranzo. Da questo ambiente si entra direttamente nella camera da letto e ad un bagno. All'esterno si trova un locale tecnico.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 16 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 44 al numero 59) 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 legno con tetti a falda inclinata con travi in legno a vista, risulta completato da murature portanti da 30 cm; all'esterno la villa è stata completamente rivestita con granito "giallo San Giacomo" e si presenta in ottime condizioni.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8/10 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno;
- serramenti interni in legno tamburato;
- finiture esterne con cantonetti in granito sbozzato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,40 m realizzati con piastrelle di grès ceramico.

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.

Il bene è intercluso ed occorrerà iscrivere le seguenti servitù di passaggio, elettrica, idrica e fognaria. I diversi ambienti sono delle dimensioni indicate nelle tabelle sulle superfici nette con evidenziati i calcoli della superficie commerciale ragguagliata:

Superfici nette immobile 3					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano terra	Soggiorno - pranzo	22,60	100%	22,60	22,60
	Letto	10,52		10,52	10,52
	Bagno	5,33		5,33	22,95
	Veranda	11,98	30%	11,98	
	Locale tecnico	5,64	50%	5,64	
Totale superfici nette		56,07		56,07	56,07

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

Superfici lorde immobile 3				
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq
Piano terra	Soggiorno - pranzo	59,05	100%	59,05
	Letto			
	Bagno			
	Veranda	11,98	30%	3,59
	Locale tecnico	5,64	50%	2,82
Totale superfici		76,67		65,46

Le planimetrie inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D3 – Rilievo Immobile 3).

Immobile 4

L'immobile indicato nella planimetria generale e nella relazione fotografica come "Immobile n° 4" è rappresentato da una villa che nel N.C.E.U. è censito al foglio 11, mappale 1265, sub 1 ed è realizzata al solo piano terra.

L'immobile n° 4 è ripartito sul solo piano terra: si accede per il tramite di una veranda al soggiorno – pranzo. Da questo ambiente si entra tramite un disimpegno, nella zona notte nella quale sono allocati un bagno e due camere da letto. Sul retro è presente una pergola.

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 16 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica dal numero 60 al numero 75) 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 legno con tetti a falda inclinata; risulta completato da murature portanti da 30 cm ed all'esterno la villa è stata completamente rivestita con granito "giallo San Giacomo" e si presenta in ottime condizioni.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8/10 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno;
- serramenti interni in legno tamburato;
- finiture esterne con cantonetti in granito sbazzato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 2,40 m realizzati con piastrelle di grès ceramico.

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.

Il bene è intercluso ed occorrerà iscrivere le seguenti servitù di passaggio, elettrica, idrica e fognaria.

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

Superfici nette immobile 4					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano terra	Veranda	30,34	30%	9,10	14,05
	Pergola	16,50	25%	4,95	
	Soggiorno - pranzo	38,30	100%	38,30	68,61
	Camera	14,80		14,80	
	Camera	8,93		8,93	
	Disimpegno	2,05		2,05	
	Bagno	4,53		4,53	
Totale superfici nette		115,45		82,66	82,66

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

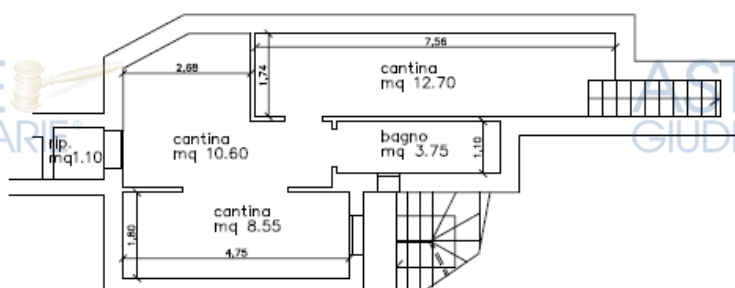
Superfici lorde immobile 4				
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq
Piano terra	Veranda	30,34	30%	9,10
	Pergola	16,50	25%	4,13
	Soggiorno - pranzo	85,60	100%	85,60
	Camera			
	Camera			
	Disimpegno			
	Bagno			
Totale superfici lorde		132,44		98,83

Le planimetrie inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D4 – Rilievo Immobile 4).

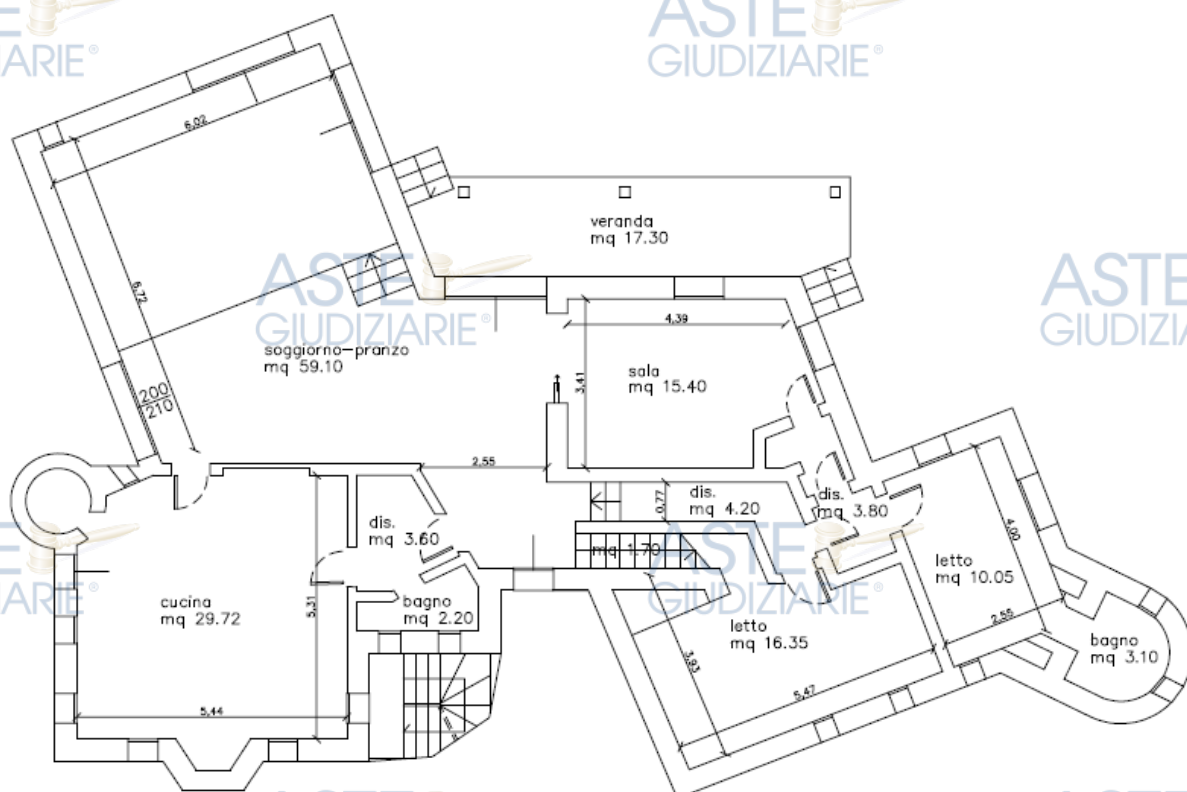
La suddetta Relazione peritale, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 20.05.2025 (Allegati A6 ed A7).

PLANIMETRIE E SUPERFICI TOTALI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

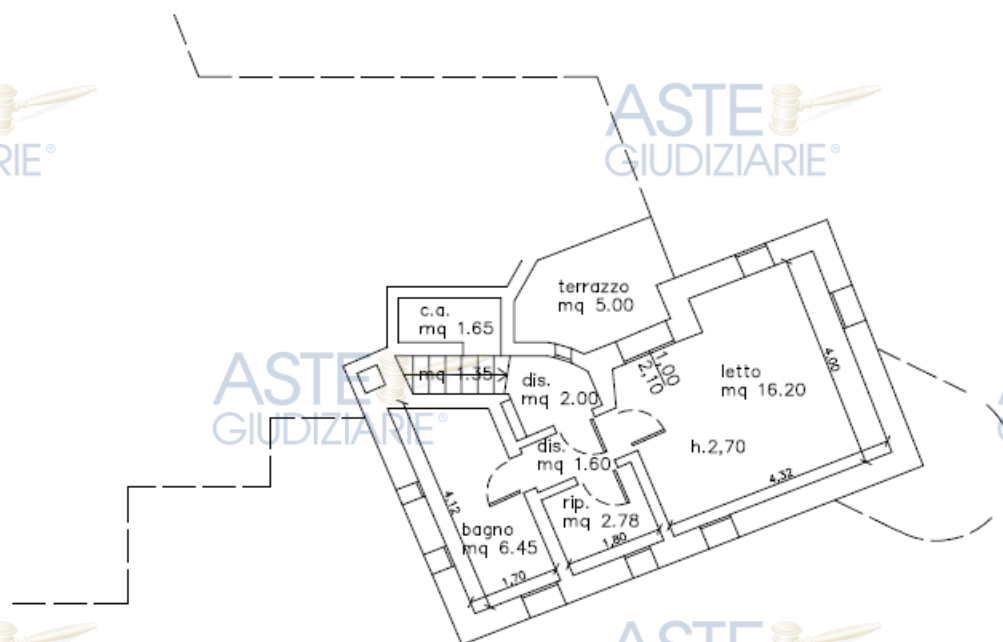
Immobile 1



Pianta Piano interrato



Pianta Piano terra

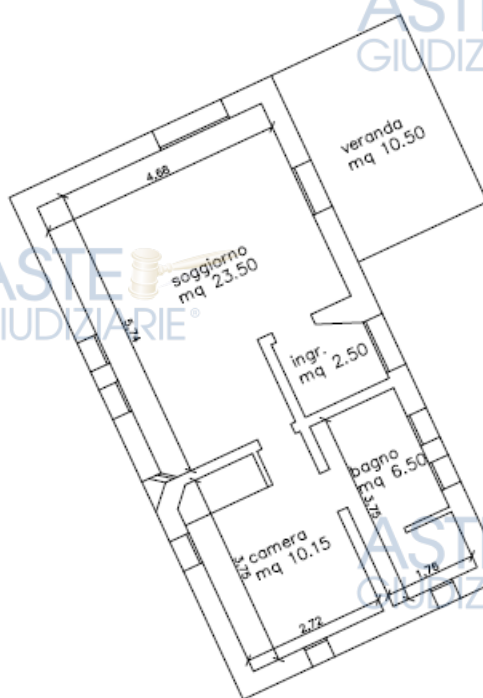


Pianta Piano primo

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

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Scala esterna piano interrato	4,50	60%	2,70
Superficie lorda piano interrato	55,00		33,00
Superficie lorda piano terra	198,50	100%	198,50
Superficie lorda piano primo	47,60		47,60
Veranda piano terra	17,30	30%	5,19
Terrazzo	5,00	25%	1,25
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			288,24

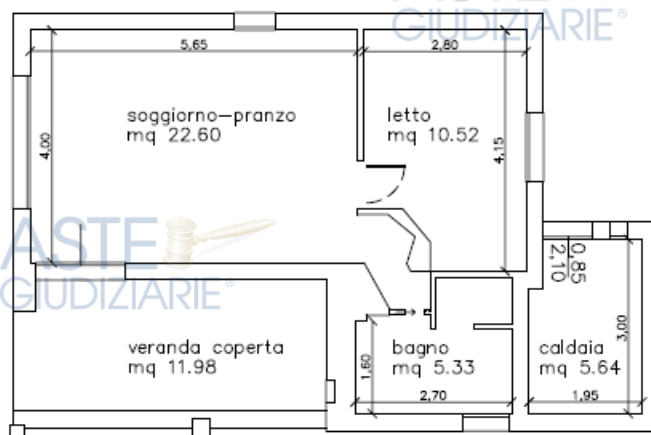
Immobile 2



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

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie lorda piano terra	57,45	100%	57,45
Veranda	10,50	30%	3,15
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			60,60

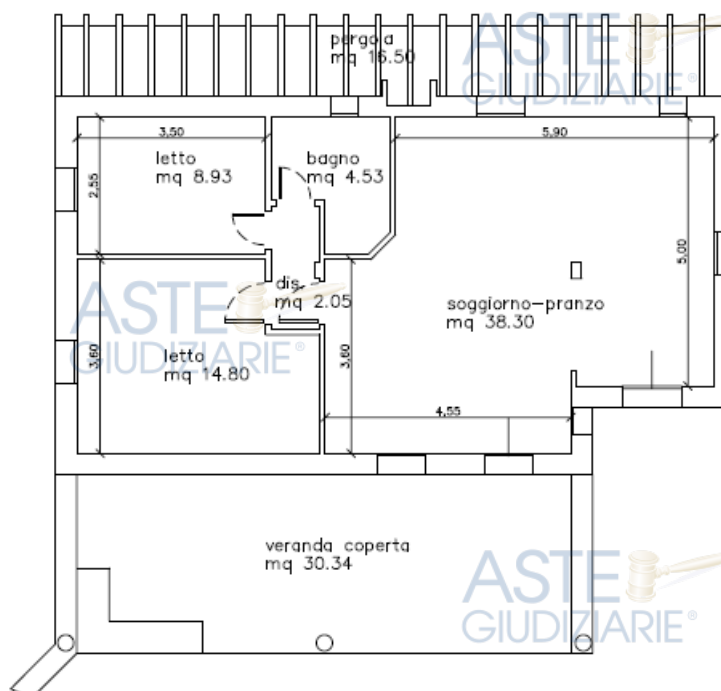
Immobile 3



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

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie lorda piano terra	59,05	100%	59,05
Veranda	11,98	30%	3,59
Locale tecnico	5,64	50%	2,82
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			65,46

Immobile 4



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

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie lorda piano terra	85,60	100%	85,60
Veranda	30,34	30%	9,10
Pergola	16,50	25%	4,13
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			98,83

PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati sono risultati occupati dal sig. Pau Mirko, dalla coniuge e dai loro tre figli minori.

ESISTENZA DI VINCOLI

Sui bene pignorato sono presenti vincoli artistici e storici che sono riportati nel Certificato di destinazione urbanistica (C1 - Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Olbia) in merito a:

- Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011.

Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.

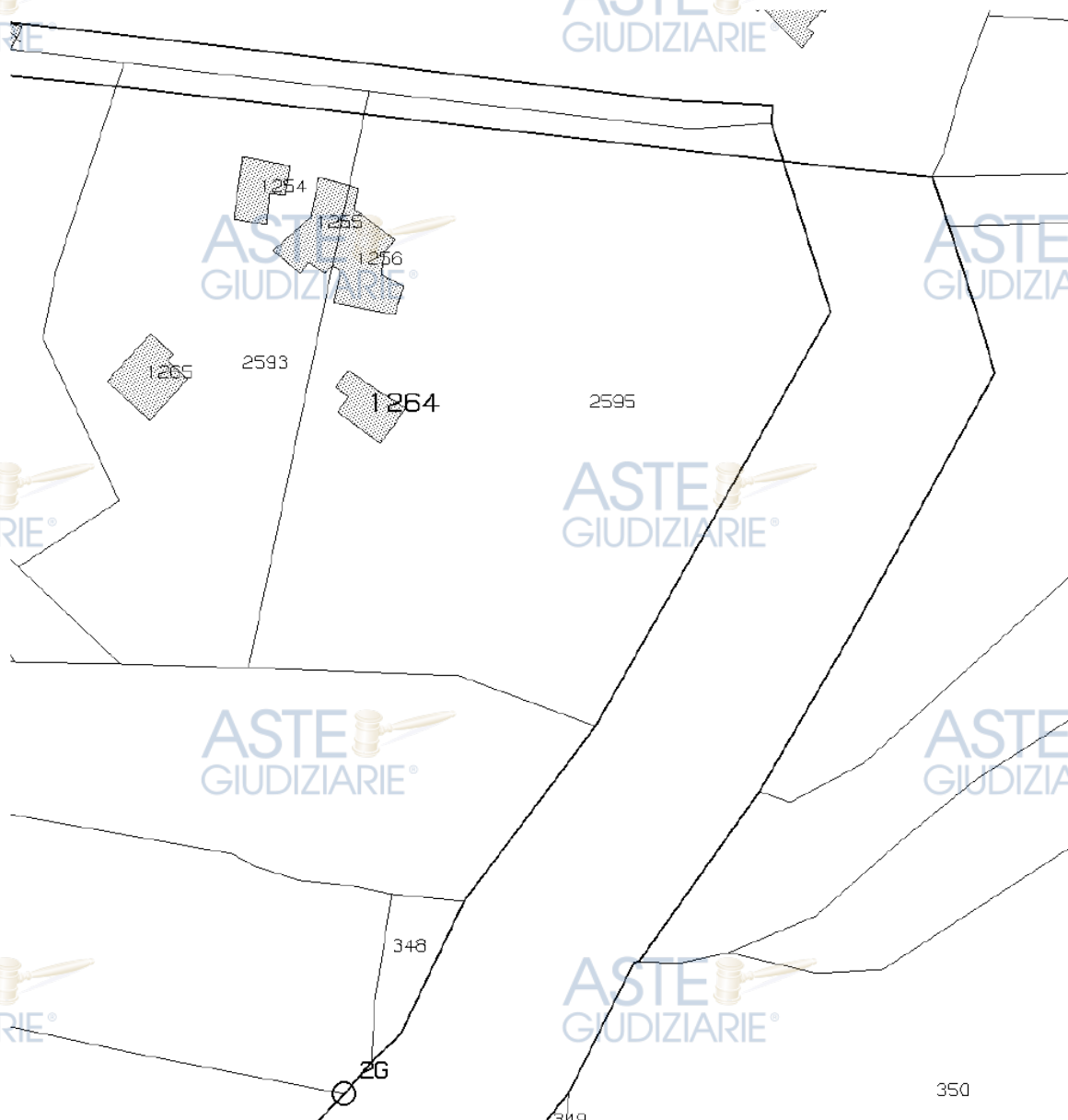
Gli immobili ricadono in “vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939” (bene paesaggistico ambientale ex art.142 D. Lgs. n°42/2004) ed una parte ricade in fascia di tutela dei corsi d'acqua nella carta degli “Ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali” del Piano Urbanistico Comunale.

PARTE QUINTA - NECESSITÀ DI COSTITUZIONE DI VINCOLI SU BENI DIVERSI

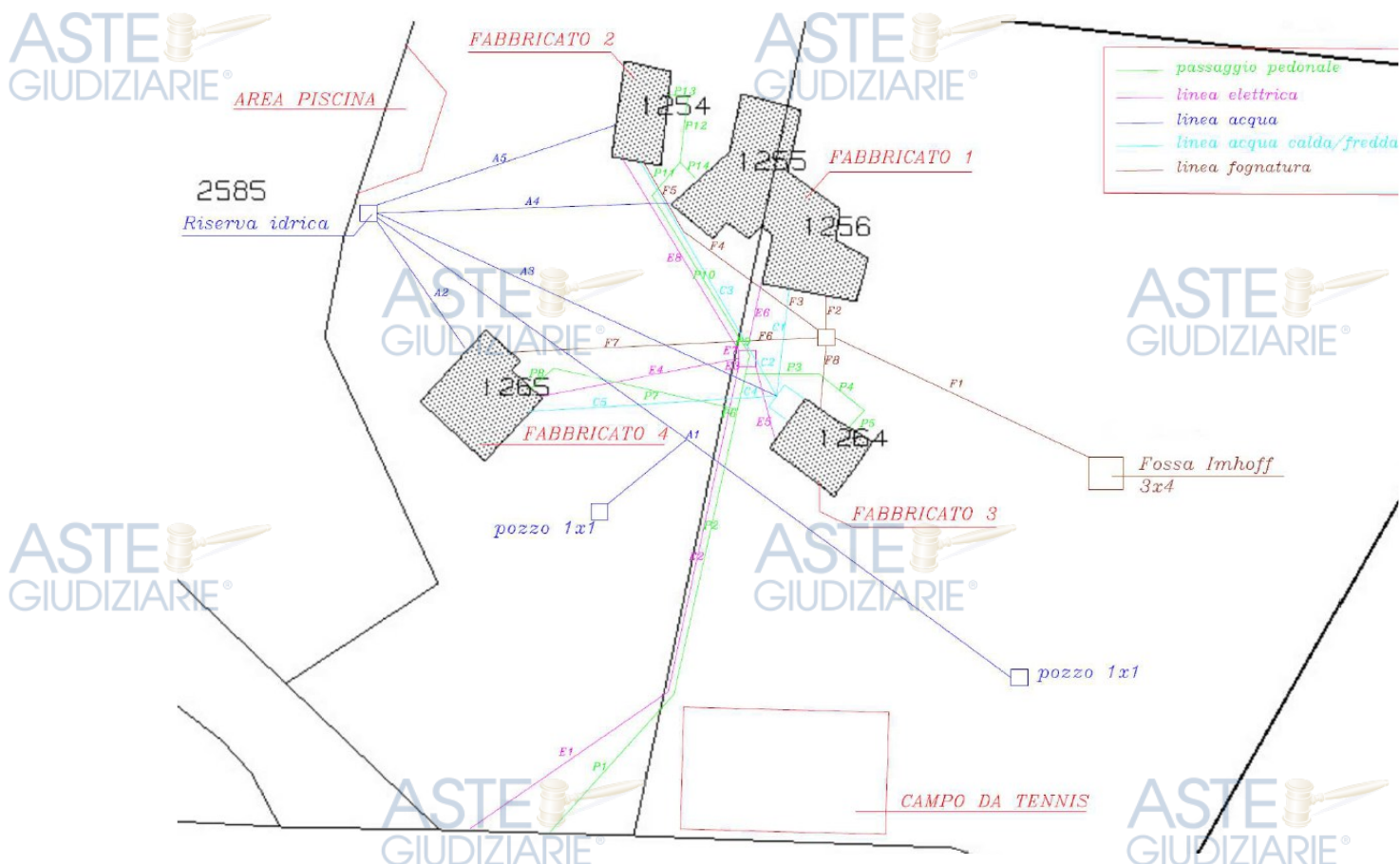
Gli immobili in questione presentano i seguenti aspetti problematici:

- risultano interclusi all'accesso dal suolo pubblico;
- per quanto attiene l'impianto elettrico sono dotati di un unico quadro di controllo all'interno dell'immobile 1 e da questo le linee elettriche di alimentazione vengono ripartite sugli altri immobili;
- relativamente all'impianto idrico si evidenzia che questo è alimentato da due pozzi e, quindi, verso l'accumulo localizzato nei pressi della piscina e da questo ripartito verso gli immobili;
- in merito all'impianto fognario questo risulta costituito da una rete che convoglia i reflui ad una fossa Imhof comune a tutti gli immobili;
- l'impianto di produzione dell'acqua calda è localizzato nell'immobile 3 e da questo viene distribuita verso gli altri immobili.

I passaggi pedonali e gli impianti sono distribuiti sia sui mappali distinti all'N.C.T. del Comune di Olbia, foglio 11 con i mappali 1266 e 1268 sia sugli immobili 1 e 3.



La situazione viene schematicamente rappresentato nella tavola "F3 - Planimetria servitù".



COSTITUZIONE DI VINCOLI SERVITÙ DI PASSAGGIO PER PERMETTERE L'ACCESSO PEDONALE AI BENI PIGNORATI

Si ricorda che i beni in parola sono in uno stato di "Interclusione assoluta", in quanto non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando i fondi che lo circondano. Infatti, i beni oggetto della presente procedura risultano interclusi all'interno dei terreni distinti all'N.C.T. del Comune di Olbia, foglio 11 con i mappali 1266 e 1268.

Nell'individuazione del percorso, oggetto del diritto reale di servitù, occorre tenere presente il disposto del II° Comma dell'Articolo 1051, che pone l'accento sulla tutela degli interessi del proprietario dei fondi serventi. Infatti, la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile ai fondi serventi.

Nel caso in esame, la via più breve che comporti il minor danno possibile al fondo servente appare quella che dalla strada vicinale, connessa alla strada provinciale SP 73, conduce ai beni in esame attraversando le Particelle 1266 e 1268 del Foglio 11 dell'N.C.T. del Comune di Olbia.

In particolare, dall'estratto di mappa relativo (Allegato F1 - Estratto di mappa N.C.T. Foglio 11) e dalla foto satellitare si evince che dalla strada vicinale si accede già oggi tramite uno stradello pedonale realizzato:

- dall'accesso sulla strada vicinale sul mappale identificato nel N.C.T. sino al mappale 1268 (tratto P1);
- nel mappale 1268 scorre parallelo alla linea di confine con il mappale 1266 per poi dirigersi verso gli immobili 1 e 2 (tratto P2 e P9);

- lungo il tratto P2 si dipartono i passaggi per l'immobile 3, nel mappale 1268, (tratti P3, P4 e P5) e verso l'immobile 4, nel mappale 1266, (tratti P7 e P8);
l'accesso all'immobile 1 avviene nel mappale 1266 con i tratti P10, P11 e P14 mentre l'accesso all'immobile 2 si ha con un percorso che, partendo dall'incrocio dei tratti P11 con P14, si dispiega nei tratti P12 e P13.

Pertanto, al fine di eliminare l'interclusione del bene occorre costituire dei vincoli di servitù di passaggio che permettano l'accesso pedonale ai beni pignorati, in particolare sui beni contraddistinti nel N.C.T. al foglio 11 mappale 1266 e 1268, attualmente intestati nel N.C.T. a XXXX SRL con sede in XXXX C.F. XXXX, per ragioni pari a 1/1, una servitù di passaggio pedonale relativa ai tratti di seguito indicati per le relative lunghezze, larghezza ed aree:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area	€/mq	Costo servitù
passaggio pedonale	P1	18,50	1,50	27,75	6,50 €	1.367,93 €
	P2	41,50		62,25		
	P3	8,40		12,60		
	P4	6,50		9,75		
	P5	2,40		3,60		
	P6	1,60		2,40		
	P7	19,70		29,55		
	P8	3,40		5,10		
	P9	2,40		3,60		
	P10	18,70		28,05		
	P11	4,85		7,28		
	P12	7,45		11,18		
	P13	2,40		3,60		
	P14	2,50		3,75		
Totale passaggio pedonale				210,45		

Per quanto attiene i costi di costituzione e mantenimento della servitù occorre evidenziare che non è necessario realizzare nuove opere per il suo esercizio in quanto la servitù è, di fatto, come detto, già in essere come risulta anche visibile dal repertorio fotografico ("Allegato E" si veda l'immagine "Vista dall'alto del bene interessato" e foto n. 75, 76, 77, 78, 79 e 80).

D'altro canto, la servitù di cui alle lettere "a." e "b" sono da istituire su un'area pavimentata con tozzi di granito che prevedono l'utilizzazione dell'area solo come superficie pedonale.

Quindi si assume per il passaggio già esistente:

$$I = V + \Delta \text{ Spese}$$

dove:

I = Valore della servitù

V = Valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto

Δ Spese = Eventuali costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù

Da un esame del mercato (15 annunci) si è rilevato che il valore medio di terreni agricoli non edificabili (quali quelli presi in esame) è pari a 6,50 €/mq, per cui per le motivazioni su esposte si ritiene congruo un riconoscimento complessivo a favore dei fondi serventi di €/mq 6,50 x 210,45 mq = 1.367,93 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di

rispetto per quanto attiene la servitù ai fondi serventi individuati, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

**COSTITUZIONE DI VINCOLO DI SERVITÙ DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE
DELL'ENERGIA ELETTRICA, ATTINGIMENTO E SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA, RACCOLTA
E SMALTIMENTO REFLUI FOGNARI, PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA
CALDA CON LA COSTITUZIONE DELLE RELATIVE SERVITÙ.**

Come descritto precedentemente i beni inseriti nella presente procedura sono entro stanti i terreni distinti all'N.C.T. foglio 11 con i mappali 1266 e 1268.

Per quanto attiene i diversi servizi e le relative servitù da costituire occorre distinguere:

1. presa di corrente elettrica e costituzione delle servitù di energia elettrica;
2. presa d'acqua e costituzione della servitù di acqua potabile;
3. scarico fognario e costituzione della servitù fognaria;
4. produzione e distribuzione dell'acqua calda.

Tutte le opere necessarie per l'utilizzazione di questi servizi sono realizzate e, per quanto è stato possibile verificare, funzionanti.

1. Costituzione di vincolo di servitù di presa dell'energia elettrica

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F3 - Planimetria servitù) che il misuratore dei consumi è localizzato sul muro di confine tra i terreni distinto all'N.C.T. foglio 11 con il mappale 1266 e che da questo punto è organizzato nel seguente modo:

- dall'accesso sulla strada vicinale sul mappale identificato nel N.C.T. al foglio 11 mappale 1266 sino al mappale 1268 (tratto E1);
- parallelamente al passaggio pedonale e sino all'immobile 1, dove sono localizzati i quadri di distribuzione elettrica e controllo (tratti E2, E3 ed E6) nel mappale 1268;
- dal quadro di distribuzione e controllo sino al pozzetto E3 di distribuzione (tratto E6) le linee elettriche si distribuiscono al fabbricato 2 (tratti E7 ed E8), al fabbricato 3 (tratto E5) ed al fabbricato 4 (tratto E4).

Viene proposta costituzione della servitù di presa dell'energia elettrica sulle aree di seguito specificate e distinte al N.C.T. al foglio 11 mappale 1266 e 1268:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area		
linea elettrica	E1	26,40	1,00	26,40	6,50 €	837,85 €
	E2	38,30		38,30		
	E3	1,00		1,00		
	E4	22,00		22,00		
	E5	8,20		8,20		
	E6	8,00		8,00		
	E7	1,00		1,00		
	E8	24,00		24,00		
Totale servitù linea elettrica				128,90		

Da cui deriva, per le motivazioni su esposte, un riconoscimento per la servitù relativa alla presa e distribuzione dell'energia elettrica complessivo a favore dei fondi serventi di €/mq 6,50 x 128,90 mq = 837,85 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese

aree di rispetto per quanto attiene la servitù ai fondi serventi individuati, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

2. Costituzione di vincolo di servitù di acqua potabile

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F3 - Planimetria servitù) che i pozzi di alimentazione sono localizzati uno sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 11 con il mappale 1266 e l'altro sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 11 con il mappale 1268 e da questi viene accumulata e distribuita nel seguente modo: dai pozzi di presa, localizzati come detto, l'acqua viene accumulata in serbatoi localizzati in un locale adiacente il porticato prospiciente la piscina e da questo viene distribuita ai diversi immobili nel seguente modo: tramite il ramo A5 all'immobile 2, tramite A4 all'immobile 1, con l'utilizzo del ramo A3 all'immobile 3 e tramite A2 all'immobile 4.

Viene proposta costituzione della servitù di presa e distribuzione dell'acqua potabile sulle aree di seguito specificate e distinte al N.C.T. al foglio 11 mappale 1266 e 1268:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area		
linea acqua	A1	100,20	1,00	100,20	6,50 €	1.566,50 €
	A2	17,50		17,50		
	A3	49,80		49,80		
	A4	33,20		33,20		
	A5	28,30		28,30		
	Pozzo	1,00		1,00		
	Pozzo	1,00		1,00		
	Riserva	5,00	2,00	10,00		
Totale linea acqua				241,00		

Da cui deriva, per le motivazioni su esposte, un riconoscimento per la servitù relativa alla presa e distribuzione dell'energia elettrica complessivo a favore dei fondi serventi di €/mq 6,50 x 241,00 mq = 1.566,50 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto per quanto attiene la servitù ai fondi serventi individuati, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù.

3. Costituzione di vincolo della servitù fognaria

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F3 - Planimetria servitù) che l'impianto Imhof di trattamento è localizzato sul terreno distinto all'N.C.T. foglio 11 con il mappale 1268. A questo sono connessi gli impianti fognari dei diversi immobili come di seguito specificato:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area		
linea fognatura	F1	31,80	1,00	31,80	6,50 €	764,08 €
	F2	3,70		3,70		
	F3	9,75		9,75		
	F4	9,40		9,40		
	F5	9,10		9,10		
	F6	9,50		9,50		
	F7	25,30		25,30		
	F8	7,00		7,00		
Fossa Imhof		3,00	4,00	12,00		
Totale linea fognatura				117,55		

Da cui deriva, per le motivazioni su esposte, un riconoscimento per la servitù relativa alla presa e distribuzione dell'energia elettrica complessivo a favore dei fondi serventi di €/mq 6,50 x 117,55 mq = 764,08 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto ai fondi serventi individuati, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù;

4. Costituzione di vincolo di servitù di servizio per la rete dell'acqua calda

Relativamente a questo servizio ed alla relativa servitù si evidenzia (Allegato F3 - Planimetria servitù) che l'impianto per la produzione dell'acqua calda è localizzato all'interno del locale caldaia adiacente l'immobile 3 e da questo distribuito agli altri immobili.

Viene proposta costituzione della servitù di produzione e distribuzione dell'acqua calda sulle aree di seguito specificate:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area	6,50 €	456,30 €
linea acqua calda/ fredda	C1	12,20	1,00	12,20		
	C2	8,80		8,80		
	C3	21,00		21,00		
	C4	6,00		6,00		
	C5	22,20		22,20		
Totale linea acqua calda/ fredda				70,20		

Da cui deriva, per le motivazioni su esposte, un riconoscimento per la servitù relativa alla presa e distribuzione dell'energia elettrica complessivo a favore dei fondi serventi di €/mq 6,50 x 70,20 mq = 456,30 € per quanto attiene il valore effettivo area occupata dalla servitù comprese aree di rispetto per quanto attiene la servitù ai fondi serventi individuati, stimando nulli i costi da sostenere per riadattare i beni oggetto di servitù;

Si riassumono pertanto i costi complessivi per la costituzione delle diverse servitù nella seguente tabella:

Tipo servitù	Tratto	Lunghezza m	Larghezza	Area	€/mq	Costo servitù
Totale passaggio pedonale				210,45	6,50 €	1.367,93€
Totale linea elettrica				128,90		837,85 €
Totale linea acqua				241,00		1.566,50 €
Totale linea fognatura				117,55		764,08 €
Totale linea acqua calda/ fredda				70,20		456,30 €
Totale complessivo costo servitù						4.992,65 €

**PARTE SESTA - 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®

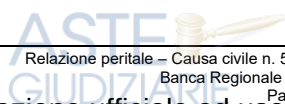
ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE SETTIMA - QUOTA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni risultano pignorati per la quota di 1/1.

PARTE OTTAVA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.



PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo.

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

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

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

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

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

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

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Olbia nella Fascia/zona: Suburbana/San Pantaleo - Codice di zona: E6 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

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

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Commerciale	Normale	€ 2.200,00	€ 2.700,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale dei beni da stimare	
Tipo di dato	Dato rilevato
Indirizzo	Comune di Olbia
Zona O.M.I.	Suburbana/San Pantaleo
Destinazione d'uso	Residenziale
Codice di zona	E6
Microzona catastale	0
Tipologia edilizia	Abitazioni civili
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	Normale
Superficie commerciale lorda degli immobili mq	
Immobile 1	288,24
Immobile 2	60,60
Immobile 3	65,46
Immobile 4	98,83

Prezzo minimo O.M.I.	2° sem. 2024	€ 1.900,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0426	€ 2.350,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 2.800,00					
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.350,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 2.200,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 2.700,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.450,00					

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.

Per quanto attiene i parametri relativi alla zona e quelli relativi al condominio verranno mantenuti gli stessi per tutte le unità immobiliari che si differenziano esclusivamente per quelli specifici per ciascuna unità immobiliare.

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili dai servizi disponibili nella località di Santa Reparata e la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona in esame ai servizi disponibili nella frazione di San Pantaleo.

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

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

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

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

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

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di **1,0207**:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas		X	0,950
Giardini	X		1,080
Linee di autobus		X	0,984
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati		X	1,000
Impianti sportivi	X		1,011
Circoli e ritrovi		X	1,000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,0207

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3			
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 Γ_3			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 San Pantaleo e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo a Santa Reparata, definibile come coefficiente Γ pari a **1,2127**:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0000
Γ_2 - funzionali	1,0207
Γ_3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,2127

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un agglomerato e che questo rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle singole unità immobiliari oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: impianto elettrico, impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore **0,9805**:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idrraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento centralizzato	X		0,992
Riscaldamento autonomo		X	0,992
Telefonico	X		1,003
Citofonico	X		1,000
Condizionamento centralizzato		X	0,992
Condizionamento autonomo		X	0,992
Ascensore		X	0,992
Piscina	X		1,019
Palestra		X	0,992
Campi da tennis	X		1,020
Campo da golf		X	0,992
Giardino privato	X		1,003
Totale rapporto strumentale Δ1			0,9805

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 **1,0100**, derivato dal seguente prospetto:

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

Per quanto riguarda il parametro sociale Δ3 nel quale si è tenuto conto dei seguenti elementi: Portiere, portone d'ingresso costantemente chiuso, telecamera a circuito chiuso, recinzione proprietà condominiale e stesso amministratore da oltre 10 anni. Al parametro Δ3 è stato dato **1,0252**:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ3			
TIPO DI DATO	PRESENZA +	ASSENZA -	Rapporto strumentale
Portiere		X	1,000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	X		1,008
Telecamera a circuito chiuso	X		1,010
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008
Stesso amministratore da oltre 10 anni		X	0,999
Totale rapporto strumentale Δ3			1,0252

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro Δ4 è stato dato **0,9596**:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto Strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento			X		0,990
IIdraulico comune			X		0,993
Colonne fognarie			X		0,992
Citofono/videocitofono				X	0,984
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					0,9596

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a **0,9743**:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	0,9805
$\Delta 2$ Estetico	1,0100
$\Delta 3$ Sociale	1,0252
$\Delta 4$ Conservativo	0,9596
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9743

3. Le unità immobiliari

Verranno di seguito analizzate le quattro singole unità immobiliari che presentano caratteristiche intrinseche diverse tra di esse.

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.

3.1 - Unità immobiliare n° 1

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;
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 tra le 8 e le 11 ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	X
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	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,2	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,4	X
	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 (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra zona giorno e zona notte;	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;	X
. 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 ÷ 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 S.p.A.ZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascuno piano
Valore verificato			X	

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima;

- qualità della cucina: normalmente viene valutata una fascia continua addossata alle pareti, lineare o piegata, con le connessioni con le reti tecnologiche.

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato				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	
	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	X
	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 RIS.p.A.RMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato nell'agibilità
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/mq annuo	
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/mq annuo	
OTTIMO	Classe A e classe A+	<15 e < 30 Kwh/mq annuo	

Conseguentemente per il parametro Ω1 è stato assegnato valore **1,0369**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione	X				1,0100
Soleggiamento			X		1,0090
Dimensione ambienti	X				1,0160
Disposizione ambienti	X				1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				1,0070
Qualità servizi igienici				X	1,0260
Qualità cucina	X				1,0260
Classe energetica alloggio				X	0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1					1,0369

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

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

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta o linoleum nei pavimenti. 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	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0000**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Rubinetteria			X	1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				1,0000

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

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano prevalente o totale			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Verifica
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	1,0000
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente			
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale		Verifica
Strada			
Giardino	X		1,0030
Piazza			
Veduta aperta	X		1,0040
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$			1,0070

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un bene con una superficie commerciale lorda di mq 288,24, quindi superiore a 180 mq, si è considerato un coefficiente $\Omega 4$ di valore **0,9850**:

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
TAGLIO DIMENSIONALE DEL BENE		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 $\Omega 4$	0,9850	

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

stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di effettuare opere di manutenzione ordinaria. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_5 di valore pari a **0,9491**.

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti e solai	mq 20 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 20 mq		0,9995
Pavimenti	mq 12 (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	mq 120 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
Intonaci	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq		
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Citofonico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 4 punti		0,9950
	Singolo punto citofonico	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		0,9867
Le misure sono riferite all'intero immobile				
Totale rapporto posizionale Ω_5				0,9486

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	1,0369
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	1,0070
Ω 4 Dimensionale	0,9850
Ω 5 Conservativo	0,9486
Totale rapporto strumentale del bene Ω	0,9757

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

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	1,0207
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9805
Δ2 - ESTETICO	1,0100
Δ3 - SOCIALE	1,0252
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9596
Ω1 - FUNZIONALE	1,0369
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 -POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9850
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9486
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,1528

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

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

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

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

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

dove:

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

per cui:

Valore dell'immobile (1° trimestre. 2025) =

$$288,24 \text{ mq} \times € 2.350,00 \text{ €/mq} \times 1,0426 \times 1,1528 = \text{€ } 814.113,40$$

Dedotto il costo per l'eliminazione delle difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato:

$$\text{€ } 814.113,40 - \text{€ } 3.000 = 811.113,40$$

3.2 - Unità immobiliare n° 2

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;
10. classe energetica.

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

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

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

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 3,50	0	X
	Bagni	2,40 ÷ 3,50		
	Vani complementari	2,40 ÷ 3,50		
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0	
	Bagni	> 3,50		
	Vani complementari	> 3,50		

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

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	X
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	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,2	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,4	
	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 (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
separazione netta tra zona giorno e zona notte;	X
cucina-soggiorno posti in maniera contigua;	X
presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;	
ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	
esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	
ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	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 ÷ 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 S.p.A.ZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascuno piano
Valore verificato	X			

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + > 3
Valore verificato		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 RIS.p.A.RMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato nell'agibilità
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/mq annuo	
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/mq annuo	
OTTIMO	Classe A e classe A+	<15 e < 30 Kwh/mq annuo	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9478**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento			X		1,0090
Dimensione ambienti			X		1,0090
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina		X			1,0000
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9478

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

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

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta o linoleum nei pavimenti. 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	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0000**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				1,0000

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

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano prevalente o totale			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Verifica
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	1,0000
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			

AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	Verifica
Strada		
Giardino	X	1,0030
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$		1,0070

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

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 4$		
TAGLIO DIMENSIONALE DEL BENE		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	X
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale $\Omega 4$	1,0050	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di effettuare opere di manutenzione ordinaria. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a **0,9486**.

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega 5$				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti e solai	mq 20 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 20 mq		
Pavimenti	mq 12 (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	mq 120 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq		
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Citofonico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 4 punti		0,9950
	Singolo punto citofonico	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		0,9867
Le misure sono riferite all'intero immobile				
Totale rapporto posizionale Ω 5				0,9491

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9478
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	1,0070
Ω 4 Dimensionale	1,0050
Ω 5 Conservativo	0,9491
Totale rapporto strumentale del bene Ω	0,9104

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,0757**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	1,0207
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9805
Δ2 - ESTETICO	1,0100
Δ3 - SOCIALE	1,0252
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9596
Ω1 - FUNZIONALE	0,9478
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 -POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0050
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9491
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,0757

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

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

Tale analisi ha permesso di valutare l'ambito, la localizzazione, la destinazione

dell'immobile e lo stato delle condizioni reali dell'immobile.

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

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

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

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

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi O.M.I. nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

Valore dell'immobile (1° trimestre. 2025) =

$$60,60,24 \text{ mq} \times € 2.350,00 \text{ €/mq} \times 1,0426 \times 1,0757 = € 159.711,82$$

Dedotto il costo per l'eliminazione delle difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato:

$$€ 159.711,82 - € 3.000 = 156.711,82$$

3.3 - Unità immobiliare n° 3

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;
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 tra le 8 e le 11 ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		$6 \div 8$	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	> 0,2	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,4	
	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 (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra zona giorno e zona notte;	X
. cucina-soggiorno posti in maniera contigua;	X
. presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;	
. ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	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 ÷ 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 S.p.A.ZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascuno piano
Valore verificato	X			

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + > 3
Valore verificato		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 RIS.p.A.RMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato nell'agibilità
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	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 **0,9124**:

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				0,9900
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina	X				0,9800
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Q 1					0,9124

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

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

8. Infissi, valori estetici in base ai materiali;

9. Scuri, valori estetici in base ai materiali;

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta o linoleum nei pavimenti. 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	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **1,0000**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Rubinetteria			X	1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				1,0000

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

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano prevalente o totale			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Verifica
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	1,0000
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			

AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	Verifica
Strada		
Giardino	X	1,0030
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		1,0070

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un bene con una superficie commerciale lorda di 65,46 mq e, quindi, tra i mq 61,00 e i mq 80,00 si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore **1,0000**:

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω 4		
TAGLIO DIMENSIONALE DEL BENE		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 opere di manutenzione ordinaria. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω 5 di valore pari a **0,9484**.

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti e solai	mq 12 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 12 mq		0,9995
Pavimenti	mq 12 (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	mq 120 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
Intonaci	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq		
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Citofonico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 4 punti		0,9950
	Singolo punto citofonico	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		0,9867
Le misure sono riferite all'intero immobile				
Totale rapporto posizionale Ω 5				0,9484

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9124
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	1,0070
Ω 4 Dimensionale	1,0000
Ω 5 Conservativo	0,9484
Totale rapporto strumentale del bene Ω	0,8714

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,0757**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	1,0207
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9805
Δ2 - ESTETICO	1,0100
Δ3 - SOCIALE	1,0252
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9596
Ω1 - FUNZIONALE	0,9124
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 -POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0000
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9484
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,0296

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

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

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

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

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

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

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

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi O.M.I. nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (1° trimestre. 2025)} =$$

$$65,46 \text{ mq} \times € 2.350,00 \text{ €/mq} \times 1,0426 \times 1,0296 = € 165.135,55$$

Dedotto il costo per l'eliminazione delle difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato:

$$€ 165.135,55 - € 3.000 = € 162.135,55$$

3.4 - Unità immobiliare n° 4

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;
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 tra le 8 e le 11 ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		$6 \div 8$	
BUONA		$8 \div \leq 11$	X
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	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,2	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	> 0,4	
	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 (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;

- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra zona giorno e zona notte;	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;	X
. 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 ÷ 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 S.p.A.ZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato ≤ 3		2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascuno piano
Valore verificato	X			

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato		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	
	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	X
	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 RIS.p.A.RMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato nell'agibilità
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	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 **0,9752**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω 1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento			X		1,0090
Dimensione ambienti			X		1,0090
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito	X				0,9900
Qualità servizi igienici		X			1,0000
Qualità cucina			X		1,0140
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1					0,9752

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

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

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta o linoleum nei pavimenti. 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	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro Q2 di valore **1,0000**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Rubinetteria			X	1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Totale rapporto strumentale Q 2				1,0000

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore **1,0070** al parametro Q3:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Q3			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano prevalente o totale			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Verifica
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno		X	1,0000
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			

AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	Verifica
Strada		
Giardino	X	1,0030
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Q 3		1,0070

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un bene con una superficie commerciale lorda DI 65,46 MQ E, QUINDI, tra i mq 61,00 e i mq 80,00 si è considerato un coefficiente Q4 di valore **1,0000**:

BENE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Q4		
TAGLIO DIMENSIONALE DEL BENE		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	X
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale Q 4		0,9990

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di effettuare opere di manutenzione ordinaria. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_5 di valore pari a **0,9491**.

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti e solai	mq 120 (vuoto per pieno)	≈ 40 mq		
Pavimenti	mq 12 (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	mq 120 (vuoto per pieno) (Costruzioni abusive non sanabili)	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq		
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Citofonico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 4 punti		0,9950
	Singolo punto citofonico	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		0,9867
Le misure sono riferite all'intero immobile				
Totale rapporto posizionale Ω_5				0,9491

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9752
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	1,0070
Ω 4 Dimensionale	0,9990
Ω 5 Conservativo	0,9491
Totale rapporto strumentale del bene Ω	0,9311

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,0757**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	1,0207
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9805
Δ2 - ESTETICO	1,0100
Δ3 - SOCIALE	1,0252
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9596
Ω1 - FUNZIONALE	0,9752
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 -POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9990
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9491
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,1002

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

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

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

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

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

dove:

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

per cui:

Valore dell'immobile (1° trimestre. 2025) =

$$98,83 \text{ mq} \times € 2.350,00 \text{ €/mq} \times 1,0426 \times 1,1002 = \text{€ } 266.386,57$$

Dedotto il costo per l'eliminazione delle difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato:

$$€ 266.386,57 - € 3.000 = 263.386,57$$

Da quanto sopra si calcola il seguente valore complessivo dei beni in parola:

Immobili siti nel Comune di Olbia, Località Milmezzu		Valore adeguato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano
1	Piano S1 distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 3 Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 1 Piano 1 distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 2	€ 811.113,40
2	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 2	€ 156.711,82
3	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1264, sub 1	€ 162.135,55
4	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1265, sub 1	€ 263.386,57
Valore totale		€ 1.393.347,33

Valore dei beni che viene arrotondato a complessivi € 1.393.350,00.

PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 1.393.850,00:

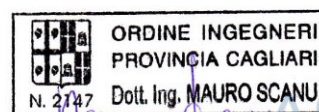
Immobili siti nel Comune di Olbia, Località Milmeggiu		Valore totale adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possessione	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
1	Piano S1 distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 3 Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 1 Piano 1 distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1 sub 2	€ 1.393.350,00	XXXX s.r.l. P. IVA XXXX 1/1	€ 1.393.350,00
2	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 2			
3	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1264, sub 1			
4	Piano T distinto all'NCEU al Foglio 11 mappale 1265, sub 1			
Valore totale				

Da ciò discende che la quota appartenente alla società "XXXX s.r.l. con sede in XXXX, P. IVA XXXX, proprietaria per ragioni pari a 1/1 come indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € 1.393.350,00 (diconsi Euro unmilionetrecentonovantatrecentocinquanta/00).

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

Olbia, lì 20.05.2025

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n° 59_2015
- A2 - Comunicazione accesso immobili n° 59_2015 Messaggi consegnati - Webmail PEC
- A3 - Verbale di accesso 59_2015 del 13.03.2025
- A4 - Verbale di accesso 59_2015 del 04.04.2025
- A5 - Verbale di accesso 59_2015 del 24.04.2025
- A6 - Invio Relazione peritale 59_2015
- A7 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale 59_2015 - Messaggio consegnato - Webmail PEC

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

- B1 - Visure storiche per immobili
- B2 - Ispezioni ipotecarie
- B3 - Mappe catastali
- B4 - Planimetrie catastali
- B5 - Visure catastali aggiornate
- B6 - Planimetrie catastali aggiornate

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Olbia

- C1 - Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Olbia
- C2 - Licenza di costruzione n° 322 del 06.08.1974
- C3.1 - Concessione sanatoria n° 3167 del 08.11.1996
- C3.2 - Allegati alla Concessione sanatoria n° 3167 del 08.11.1996 - descrizione abusi
- C3.3 - Tavola 1 - Concessione sanatoria n° 3167 del 08.11.1996
- C3.4 - Tavola 2 - Concessione sanatoria n° 3167 del 08.11.1996
- C4.1 - Concessione edilizia sanatoria n° 1366 del 27.01.2009
- C4.2 - Relazione tecnica - Concessione edilizia sanatoria n° 1366 del 27.01.2009
- C4.3 - Tavola 1 - Concessione edilizia sanatoria n° 1366 del 27.01.2009
- C4.4 - Tavola 2 - Concessione edilizia sanatoria n° 1366 del 27.01.2009
- C4.5 - Tavola 3 - Concessione edilizia sanatoria n° 1366 del 27.01.2009
- C5.1 - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009
- C5.2 - Relazione - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009
- C5.3 - Tavola 1 - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009
- C5.4 - Tavola 2 - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009
- C5.5 - Tavola 3 - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009
- C5.6 - Tavola 3B - Concessione edilizia sanatoria n° 1367-1369 del 27.01.2009

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

- D1.1 - Rilievo interrato Immobile 1
- D1.2 - Rilievo piano terra Immobile 1
- D1.3 - Rilievo piano primo Immobile 1
- D2 - Rilievo Immobile 2
- D3 - Rilievo Immobile 3
- D4 - Rilievo Immobile 4

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

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

Allegati F - Iscrizione delle servitù

- F1 - Estratto di mappa foglio 11
- F2 - Foto satellitare dei beni
- F3 - Planimetria servitù