

# Tribunale di Tempio Pausania

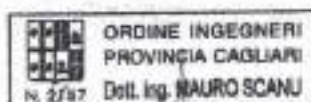
Esecuzione immobiliare n. 35/2022 R.G.E.



contro

XXXXX XXXXX

## Relazione peritale



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE ..... | 3  |
| PARTE SECONDA - PREMessa .....                          | 4  |
| PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....      | 5  |
| PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI.....                 | 6  |
| Risposta al punto 1.....                                | 6  |
| Risposta al punto 2.....                                | 9  |
| Planimetrie Piano primo e secondo .....                 | 11 |
| Risposta al punto 3.....                                | 12 |
| Risposta al punto 4.....                                | 12 |
| Risposta al punto 5.....                                | 13 |
| Risposta al punto 6.....                                | 13 |
| Risposta al punto 7.....                                | 13 |
| Risposta al punto 8.....                                | 13 |
| Risposta al punto 9.....                                | 14 |
| Risposta al punto 10.....                               | 14 |
| Risposta al punto 11.....                               | 14 |
| Risposta al punto 12.....                               | 14 |
| Risposta al punto 13.....                               | 15 |
| Risposta al punto 14.....                               | 15 |
| PARTE DICIASSETTESIMA – CONCLUSIONI.....                | 33 |
| ALLEGATI.....   | 34 |



## PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 18/04/2023 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro SCANU, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di XXXXX al n. [REDACTED] nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Co. [REDACTED] a [REDACTED] di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 35/2022 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania – [REDACTED] / XXXXX XXXXX.

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

In data 14.09.2023 con la circolare del Giudice "Circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania" vennero prescritte specifiche istruzioni operative per lo svolgimento delle attività peritali.



## PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni identificati al Comune di Palau (SS) nella Via Galatea snc, angolo Via Razzoli, e precisamente censito al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 2595 sub 79, piano 1°.



### PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata o raccomandata A.R. (Allegati A0, A1, ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per le ore 16.00 del giorno 21.06.2023 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Palau (SS) Via Galatea snc, angolo Via Razzoli, censito al N.C.E.U. al foglio 6, map. 2595 sub 79, cat. A/2, cl. 2, piano 1° e piano 2°.

Di dette attività sono stati redatti i relativi verbali che vengono allegati alla presente (Allegato A3).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 14.11.2023 (Allegati A4 ed A5).

## PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI

Beni inseriti nella procedura: Comune di Palau (SS) Via Galatea s.n.c.; angolo Via Razzoli censito al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 2595 sub 79, piano 1° e piano 2°.

### Risposta al punto 1

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

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

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Palau (SS) nella Via Galatea s.n.c., angolo Via Razzoli, e precisamente censito al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 2595 sub 79, piano 1°, con annesso locale di sgombero al piano 2, intestati in visura catastale come segue:

- XXXXX XXXXX, nata a XXXXX [redacted] ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Beni comuni non censibili:

- Subalterni, 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22, tutti partita speciale A;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Palau, distinta all'NCT foglio 6 mappale 2595 Ente Urbano di ha 00.69.66.

Il mappale 2595 di ha 00.69.66 (la cui superficie è stata confermata con il riordino fondiario del 01.03.2004), deriva dalla soppressione dei mappali:

- Mappale 965 di ha 00.01.77, che in origine aveva una superficie di ha 00.01.20, ex mappale 58 di ha 06.04.02;
- Mappale 1203 di ha 00.00.69, ex mappale 1203 di ha 00.00.95, ex mappale 963 di ha 00.02.70, ex mappale 58 di ha 06.04.0;
- Mappale 1283 di ha 00.00.13, ex mappale 964 di ha 00.02.20, ex mappale 58 di ha 06.04.02.

### VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

#### STORIA

La [redacted] libera di stato, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Palau, in via La Galatea, snc e precisamente, appartamento, posto al piano 1, categoria A/2, di 5,5 vani, con annesso locale di sgombero al piano 2, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79, in forza dei seguenti titoli:



- per ragioni pari a 1/2 di proprietà, alla [redacted] dell'immobile facente parte del complesso edilizio denominato "Le Peonie", sito nel Comune di Palau, località "Tanca Manna", in via La Galatea angolo via Razzoli e precisamente, appartamento composto da soggiorno - pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e terrazzino al piano 1° e locale di sgombero al piano 2°, il tutto collegato tramite scala interna, nell'insieme confinante con spazi comuni, proprietà [redacted] distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79, piano 1, categoria A/2, di 5,5 vani, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data [redacted] con numero di repertorio [redacted] rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.06.2012 al nn. 5697/4140, dal signor XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto. Nella soprascritta vendita viene precisato quanto segue:

- è compresa la quota di comproprietà su cose e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e meglio identificati, unitamente alle tabelle di ripartizione millesimale, nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio [redacted] data 20.11.1999, repertorio 32186, registrato a Tempio il 01.12.1999 al numero 3979 Serie 1V;
  - Concessioni: costruzione eseguita con Concessione Edilizia numero 42/96 rilasciata dal Comune di Palau in data 18.07.1997;
  - Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 12.11.2008 ai nn. 13056/2148;
  - Prezzo: euro 79.120,82 somma che la parte acquirente si obbliga a pagare al [redacted] collaudosene il relativo debito, regolato in tal modo il prezzo di vendita la parte venditrice rilascia quietanza;
- Per ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà, ai signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, entrambi liberi di stato, sull'immobile e accessori sito nel Comune di Palau, facente parte del complesso edilizio denominato "Le Peonie", località "Tanca Manna", in via La Galatea angolo via Razzoli e precisamente, appartamento composto da 5,5 vani catastali al piano 1° e locale di sgombero al piano 2°, nell'insieme confinante con spazi comuni e con residua proprietà società venditrice per due lati, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79, piano 1, categoria A/2, di 5,5 vani, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 30.10.2008, con numero di repertorio 139078, rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.11.2008 ai nn. 13055/8609, dalla [redacted]

Atto correttamente volturato in Catasto. Nella soprascritta vendita viene precisato quanto segue:

- È compresa la quota di comproprietà su cose e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e meglio identificati, unitamente alle tabelle di ripartizione millesimale, nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio [redacted] repertorio 32186, registrato a Tempio il 01.12.1999 al numero 3979 Serie 1V;
- Concessioni: costruzione eseguita con Concessione Edilizia numero 42/96 rilasciata dal Comune di Palau in data 18.07.1997;
- Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data 17.12.1996 ai nn. 946 il cui debito è già stato estinto in data 22.10.2008 e la cui cancellazione avverrà ai sensi dell'art. 13 (annotato cancellazione con decreto Bersani in data 13.07.2010 numero 728);
- Prezzo: euro 190.000,00 quietanzato;

- [redacted] divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1, degli immobili, in Palau, forza dell'atto di trasformazione di società, avvenuto in data 11.12.1987 con numero di repertorio non indicato rogante Notaio [redacted] (XXXXX), registrato a XXXXX il [redacted] al numero [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.04.1989 ai nn. 1977/1493 [redacted]

Atto correttamente volturato in catasto. Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- che nella soprascritta nota di trascrizione non vengono indicati gli immobili trasferiti
- [redacted] non indicata, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1, dei terreni, in Palau, località "Tanca Manna", all'NCT foglio 6 mappali 964 di ha 00.02.20 - 965 di ha 00.01.20 in forza dell'atto di Dichiarazione di Nomina, avvenuto in data 19.06.1974 con numero di repertorio 9613 rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [redacted]



XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX  
XXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nato in XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX  
XXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX  
XXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XXXX.

Nel soprascritto titolo veniva precisato:

- che i sig.ri XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX hanno sciolto la riserva fatta nell'atto
- I sig.ri XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XXXX che acquistano in nome di persone o enti da nominare, divennero comproprietari, per ragioni pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, di 9 lotti di terreno in Palau, località "Tanca Manna", tra i quali risultano i terreni all'NCT foglio 6 mappali 964 di ha 00.02.20 - 965 di ha 00.01.20 in forza dell'atto di vendita, avvenuto in data 17.06.1974 con numero di repertorio 2233 rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.07.1974 ai nn. 2651/2290 dai sig.ri XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nato in XXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX.

Nel soprascritto titolo veniva precisato:

- che oltre ai terreni indicati nella soprascritta vendita risultavano i mappali 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 961 - 962
- che è compresa la servitù di passaggio attraverso la residua proprietà dei venditori per raggiungere il mare

[redacted] XXXXX par [redacted] venne proprietaria, per ragioni pari a  $\frac{1}{1}$ , del terreno, nel comune di Palau, località "Tanca Manna", distinto all'NCT foglio 6 mappale 963 di ha 00.01.19, in forza dell'atto di RETTIFICA DI CONVENZIONE, avvenuto in data 05.03.1993 con numero di repertorio 38881 rogante Notaio [redacted] (La Maddalena), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.03.1993 [redacted] al COMUNE DI PALAU in rettifica dell'atto di convenzione avvenuto in data 13.01.1979 con numero di repertorio 10042 rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.1979 ai nn 441/389 e successivo atto di variante alla convenzione avvenuto in data 21.04.1987 con numero di repertorio 27546 rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.05.1987 ai nn 2564/1847

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 22.07.1974 a tutto il 12.07.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 30.10.2008, con numero di repertorio [redacted] rogante [redacted] l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data [redacted] XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Palau, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79.
- Cessione di diritti edificatori, avvenuta in data 24.10.2017, con numero di repertorio 86774, rogante Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.11.2017 ai nn. 10115/7240, a favore dei signori XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nato a XXXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX contro diversi soggetti e diversi immobili, tra cui la signora XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a  $\frac{1}{1}$  di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Palau, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 14.12.2021, con numero di repertorio 1147, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 05.01.2022 ai nn. 63/45, a favore della  
 [REDACTED]  
 XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile  
 sito nel Comune di Palau, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 15.03.2022, con numero di repertorio 168, rogante  
 Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di  
 Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.03.2022 ai nn. 2929/2068, a favore della  
 [REDACTED] contro la [REDACTED]  
 XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile  
 sito nel Comune di Palau, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 2595 sub. 79.
- Convenzione edilizia avvenuta in data 13.01.1979 con numero di repertorio [REDACTED] rogante  
 Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di  
 Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.1979 ai nn. 441/389 a favore e contro  
 il COMUNE DI PALAU [REDACTED]  
 e altri 34 soggetti

e successivi atti di:

- Variante alla Convenzione edilizia avvenuta in data 21.04.1987 con numero di repertorio [REDACTED]  
 rogante Notaio [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate –  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.05.1987 ai nn. 2564/1847 a  
 favore e contro i [REDACTED]

Nel soprascritto atto veniva precisato come segue:

- le parti come costituite hanno stipulato una variante alla convenzione in data 13.01.1979  
 trascritta in data 02.02.1979 ai nn 389/441 mediante la permuta di aree che, ad iniziativa e  
 per necessità del comune sono state trasferite da zona destinata a servizio pubblico a zona  
 destinata a edificazione privata e viceversa; con il conseguente trasferimento:
- da parte del comune a favore della [REDACTED]  
 6 particelle:
  - 1087 (1/c) di ha 00.00.69
  - 1088 (1/f) di ha 00.02.15
  - 1090 (1/h) di ha 00.01.59
  - 1017 (1017/a) di ha 00.53.10
  - 1185 (1185/a) di ha 00.01.90
  - 1290 (1084/c) di ha 00.31.00
  - 1291 (1084/d) di ha 00.04.20
  - 1292 (1084/e) di ha 00.00.40
  - 1277 (89/b) di ha 00.05.41
- Rettifica di Convenzione edilizia avvenuta in data 05.03.1993 con numero di repertorio [REDACTED]  
 rogante Notaio [REDACTED] [REDACTED]  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.03.1993 ai nn. 1971/1473 a  
 favore di [REDACTED]

## Risposta al punto 2

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



L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 21.06.2023, alle ore 16:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Palau (SS) Via Galatea snc, angolo Via Razzoli in un complesso destinato nel sottopiano a parcheggi ed a box chiusi, al piano terra ad attività commerciali ed a residenze nei piani superiori.

Dalla via Razzoli si accede al cortile interno al complesso e da questo tramite delle scale ai piani delle diverse unità immobiliari.

Il bene risulta essere costituito da un appartamento di complessivi netti mq 85,99 e mq 100,00 lordi, di altezza pari a 2,70 m, con annessi due balconi: il primo prospetta il cortile interno di mq 2,50 ed il secondo prospetta l'esterno del complesso in direzione ovest di mq 6,60 al piano primo e di un locale di sgombero nel sottotetto, di altezza pari a 1,70 m, al secondo piano di complessivi netti mq 43,60 e mq 50,60 lordi e risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D".

Per il calcolo della superficie commerciale raggugliata sono stati utilizzati i seguenti parametri:

|   | Superfici considerate mq | Coefficienti di incidenza | Totale mq     |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------|
| Superficie lorda Primo piano                        | 100,00                   | 100%                      | 100,000       |
| Superficie lorda Piano sottotetto                   | 43,6                     | 60%                       | 26,160        |
| Superficie verande                                  | 9,1                      | 25%                       | 2,275         |
| <b>Superficie totale commerciale raggugliata mq</b> |                          |                           | <b>128,44</b> |

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 20 fotografie dello stesso bene (Allegato E) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

In particolare, il bene risulta composto da:

- Ingresso ed andito di connessione tra i diversi vani, di mq 7,90 netti, di collegamento alla zona soggiorno pranzo;
- alla zona soggiorno pranzo di mq 22,45 netti con un balcone di mq 2,50 netti che si affaccia nel giardino condominiale;
- un angolo cottura, di mq 7,00 netti, separata dal soggiorno;
- un bagno, di mq 5,58 netti, con lavandino, WC, bidet e doccia;
- un secondo bagno, di mq 3,90 netti, con lavandino, WC, bidet e destinato anche a lavanderia;
- una camera da letto, di mq 9,62 netti, con ingresso diretto nell'ingresso dell'immobile;
- due ulteriori camere da letto, una di mq 14,72 netti e l'altra di mq 14,82 netti, di cui una con balcone, di mq 6,60 netti verso l'esterno del complesso;
- un locale di sgombero nel sottotetto al secondo piano di complessivi netti mq 43,60.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a.

Le finiture sono:



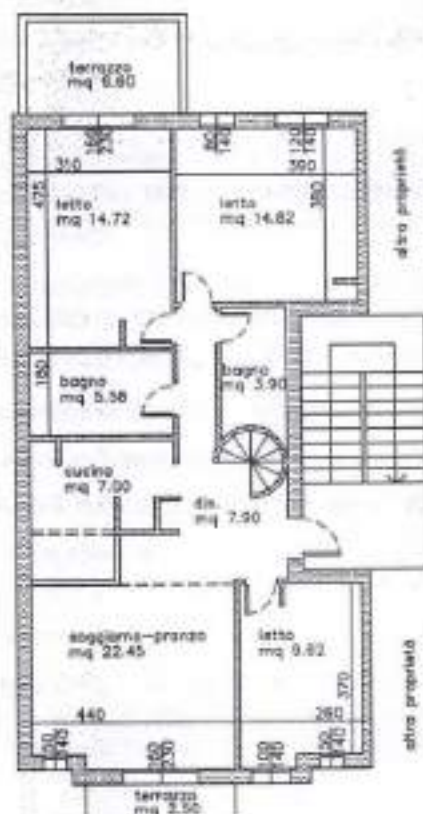
- infissi esterni in metallo;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m 2,00;
- infissi interni in legno tamburato.

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

L'intero immobile, ad eccezione degli spazi di connessione e dei bagni, è dotato di impianto di climatizzazione con split autonomi per ciascun ambiente. Sono state fornite le certificazioni previste dalle norme vigenti in materia impiantistica e gli impianti appaiono in buone condizioni e sono realizzati con buona tecnica ed un buon livello di finitura sia delle reti che degli apparecchi illuminanti. L'immobile è dotato di Certificato di agibilità rilasciato in data 25.01.2011. L'immobile ricade in Classe Energetica G.

Le altezze interne dei locali al secondo piano risultano non conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001 in quanto inferiori ai m 2,40 nei locali adibiti a servizio dell'abitazione.

#### Planimetrie Piano primo e secondo



Piano Primo





Pianta Piano secondo

### Risposta al punto 3

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

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

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento salvo che per la mancata indicazione del piano 2° nella visura catastale per il quale il sottoscritto C.T.U. in data 08.11.2023, con apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ne ha richiesto l'introduzione nella stessa scheda (Allegato B6).

### Risposta al punto 4

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

Il bene di che trattasi risulta accatastato come da planimetria catastale allegata salvo che per una piccola difformità relativa alla mancata realizzazione del ripostiglio adiacente la scala a chiocciola che non risulta realizzato a vantaggio del bagno lavanderia. In data 08.11.2023 con apposita istanza, ne ha richiesto la variazione al N.C.E.U. (Allegati B7 e B8).



## Risposta al punto 5

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il bene è ricompreso nel Piano di Sistemazione Urbanistica del comparto "Tanca Manna" nella zona Urbanistica "B" del Comune di Palau.

Il Piano di Sistemazione Urbanistica del comparto "Tanca Manna" approvato e convenzionato con il Comune di Palau nel 1979 aveva subito una sostanziale variante n°1 1982 ed è stato nuovamente convenzionato in data 21.04.1987.

## Risposta al punto 6

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

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Palau (Allegato C1, C2, C3, C4 e C5), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 42/96 del 19.07.1996;
- Autorizzazione Edilizia n. 33/97 del 23.06.1997;
- Autorizzazione Edilizia n. 33/02 del 03.12.2002;
- Concessione Edilizia n. 45/2010 del 26.11.2010;
- Concessione Edilizia n. 81/2013 del 02.12.2013.
- Certificazione di agibilità rilasciata in data 25.01.2011

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Palau e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## Risposta al punto 7

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

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

## Risposta al punto 8

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

I beni pignorati hanno le spese fisse di gestione e spese straordinarie di seguito consegnate dall'Amministratore del condominio in data 21.06.2023 (Allegato F1) in seguito a formale richiesta del C.T.U. in data 26.05.2023 (Allegati F2, F3 ed F4):



| Condominio Le Peonie - Palau - Condomino XXXXX XXXXX                |          |             |
|---|----------|-------------|
| Quota condominiale ordinaria  | 959,39 € |             |
| Quote di competenza 2022/2023 (Nota condominio Allegato F2)         |          | 5.173,25 €  |
| Debito pregresso verso Abbanoa S.p.A. (Nota condominio Allegato F3) |          | 8.820,49 €  |
| Totale  |          | 13.993,74 € |

#### Risposta al punto 9

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

I beni pignorato potranno essere venduti in un unico lotto.

#### Risposta al punto 10

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

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

#### Risposta al punto 11

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

Il bene pignorato risulta abitato dalla sig.ra XXXX XXXX in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Olbia al n. [REDACTED] 14.02.2019 (Allegato G1).

Il contratto risulta stipulato in data 15.01.2019 e risulta scadere in data 15.01.2031 è stato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 09.12.98 n. 431 che prescrive che nel contratto a canone concordato o concertato le parti sono vincolate a concordare il canone nella misura stabilita in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

Ai sensi di tale prescrizione normativa si ritiene congruo il canone di locazione contrattualmente stabilito in € 6.000,00 annuali e pagabile in dodici rate mensili anticipate.

#### Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.



### Risposta al punto 13

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

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

### Risposta al punto 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer Italia, 2013; International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra; Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, Roma IV edizione –





Tecnoborsa (2011); Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013); Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato.

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

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

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa anticiclaggio 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 non sono risultati liberi;
- la prossimità ed il collegamento con il centro urbano;
- la distanza da luoghi di svago e ritrovo, dai mercati, dalle scuole, dagli uffici;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;



- le caratteristiche estetiche e l'importanza e sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la destinazione dell'unità immobiliare;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2023). I valori indicati per il Comune di Palau, nella Fascia/zona: Semicentrale/TANCA MANNA PALAU ALTA - Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore O.M.I. (€/mq) |       |
|-------------------|--------------------|----------------------|-------|
|                   |                    | Min                  | Max   |
| Abitazioni civili | Normale            | 1.800                | 2.700 |

Le indagini condotte mediante interviste, circa 40 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |       |
|------------|--------------------|-----------------------|-------|
|            |                    | Min                   | Max   |
| Abitazioni | Normale            | 2.100                 | 2.500 |

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

| Scheda generale alloggio da stimare |  |            |       |                           |        |            |       |
|-------------------------------------|--|------------|-------|---------------------------|--------|------------|-------|
| Tipo di dato                        | Dato rilevato                                    |            |       |                           |        |            |       |
| Indirizzo                           | Comune di Palau, condominio "Le Peonie"          |            |       |                           |        |            |       |
| Zona OMI                            | Fascia/zona: Semicentrale/TANCA MANNA PALAU ALTA |            |       |                           |        |            |       |
| Destinazione d'uso                  | Residenziale                                     |            |       |                           |        |            |       |
| Tipologia edilizia                  | Abitazione civile                                |            |       |                           |        |            |       |
| Tipologia prezzi                    | Prezzi medi di mercato                           |            |       |                           |        |            |       |
| Stato di conservazione              | Normale  |            |       |                           |        |            |       |
| Superficie commerciale lorda        | 128,44   |            |       |                           |        |            |       |
| Prezzo minimo OMI                   | 1° semestre 2023                                 | € 1.800,00 | al mq | Coefficiente allineamento | 1,1000 | € 2.475,00 | al mq |
| Prezzo massimo OMI                  |  | € 2.700,00 |       |                           |        |            |       |
| Prezzo medio OMI                    |  | € 2.250,00 |       |                           |        |            |       |
| Prezzo minimo di mercato            |  | € 2.100,00 |       |                           |        |            |       |
| Prezzo massimo di mercato           |  | € 2.850,00 |       |                           |        |            |       |
| Prezzo medio di mercato             |  | € 2.475,00 |       |                           |        |            |       |

Il "coefficiente di allineamento" è il rapporto tra i valori medi di mercato del luogo e quello dei valori medi OMI 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 (SAD). 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  $\Gamma$  i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con  $\Gamma 1$ ,  $\Gamma 2$ , e  $\Gamma 3$  quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;



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

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

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

## 1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro urbano di Palau e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero le spiagge di Palau ed in particolare la spiaggia La Sciumara.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale il centro urbano di Palau.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile: le spiagge di Palau ed in particolare la spiaggia La Sciumara.

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

| Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare         |                         |                      |
|--|-------------------------|----------------------|
| Tipo di dato   | Dato rilevato           | Rapporto strumentale |
| Centro della zona  | tra i km 1,01 e km 3,00 | 1,006                |
| Vicinanza  | oltre i Km 1,00         | 1,000                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Gamma 1</math></b> |                         | <b>1,0060</b>        |

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



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

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0422:

| <b>ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2</b>         |    |    |                      |
|--|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO                                       | SI | NO | Rapporto strumentale |
| <b>POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale</b> |    |    |                      |
| 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  |    | 1,015                |
| Impianti sportivi                                  | X  |    | 1,011                |
| Circoli e ritrovi                                  | X  |    | 1,006                |
| <b>NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale</b>  |    |    |                      |
| 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                |
| <b>Totale rapporto strumentale Γ2</b>              |    |    | <b>1,0422</b>        |

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

| <b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3</b>             |    |    |                      |
|---|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO  | SI | NO | Rapporto strumentale |
| <b>Caratteristiche estetiche di VISUALE</b>           |    |    |                      |
| Elemento naturale predominante                        |    | X  | 1,000                |
| Panoramicità generale                                 |    | X  | 1,000                |
| Elemento artificiale predominante                     |    | X  | 1,001                |
| <b>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA</b> |    |    |                      |
| Parco o verde fruibile nella zona                     | X  |    | 1,012                |
| Scorci caratteristici ambientali                      |    | X  | 1,000                |
| Strutture artificiali da attraversare                 |    | X  | 1,002                |
| <b>Totale rapporto strumentale Γ3</b>                 |    |    | <b>1,0150</b>        |



Infine, non è stato considerato il parametro sociale  $\Gamma_4$ , pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di Palau e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente  $\Gamma$  pari a 1,0642:

| <b>Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare</b>           |                      |
|---|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale                                      | Rapporto strumentale |
| $\Gamma_1$ - posizionali  | 1,0060               |
| $\Gamma_2$ - funzionali   | 1,0422               |
| $\Gamma_3$ - estetiche  | 1,0150               |
| <b>Totale rapporto strumentale della zona <math>\Gamma</math></b> | <b>1,0642</b>        |

## 2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che le unità immobiliari fanno parte di un condominio e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del 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, riscaldamento centralizzato, riscaldamento autonomo, impianto telefonico, impianto citofonico, condizionamento centralizzato, condizionamento autonomo, ascensore, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardino privato e a tale parametro  $\Delta_1$  è stato assegnato valore 1,0230:

| <b>CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b> |    |    |                      |
|---|----|----|----------------------|
| TIPO DI DATO  | SI | NO | Rapporto strumentale |
| Elettrico   | X  |    | 1,000                |
| Idraulico   | X  |    | 1,000                |
| Gas   |    | X  | 0,992                |
| Riscaldamento centralizzato   |    | X  | 1,000                |
| Riscaldamento autonomo  | X  |    | 1,020                |
| Telefonico  | X  |    | 1,003                |
| Citofonico  | X  |    | 1,000                |
| Condizionamento centralizzato                                       |    | X  | 1,000                |
| Condizionamento autonomo  | X  |    | 1,005                |
| Ascensore   |    | X  | 1,000                |
| Piscina   |    | X  | 1,000                |
| Paestra   |    | X  | 1,000                |
| Campi da tennis   |    | X  | 1,000                |
| Campo da golf   |    | X  | 1,000                |
| Giardino privato  | X  |    | 1,003                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta_1</math></b>            |    |    | <b>1,0230</b>        |



Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro  $\Delta 2$  un valore pari a 1,0100, derivato dal seguente prospetto:

| <b>CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta 2</math></b> |          |           |           |                      |
|--|----------|-----------|-----------|----------------------|
| 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                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 2</math></b>           |          |           |           | <b>1,0100</b>        |

L'aspetto sociale è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni abitante possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio il servizio di portierato, il cancello d'ingresso costantemente chiuso, il sistema di telecamera a circuito chiuso, la recinzione della proprietà condominiale, lo stesso amministratore da oltre 10 anni. A tale parametro  $\Delta 3$  è stato assegnato valore pari a 0,9950:

| <b>CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI <math>\Delta 3</math></b> |               |              |                      |
|--|---------------|--------------|----------------------|
| TIPO DI DATO   | PRESENZA<br>+ | ASSENZA<br>- | Rapporto strumentale |
| Portiere   |               | X            | 1,000                |
| Portone d'ingresso costantemente chiuso                          |               | X            | 0,996                |
| Telecamera a circuito chiuso                                     |               | X            | 1,000                |
| Recinzione proprietà condominiale                                |               | X            | 1,000                |
| Stesso amministratore da oltre 10 anni                           |               | X            | 0,999                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 3</math></b>         |               |              | <b>0,9950</b>        |

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

| <b>CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Delta 4</math></b> |       |        |          |        |                      |
|---|-------|--------|----------|--------|----------------------|
| LAVORI DA ESEGUIRE  | NULLI | MINIMI | PARZIALI | TOTALI | Rapporto strumentale |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: SCALE</b>   |       |        |          |        | 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                |
| <b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>  |       |        |          |        |                      |
| Conservazione intonaco  | X     |        |          |        | 1,000                |
| Tinteggiature facciate  | X     |        |          |        | 1,000                |
| Tinteggiature ringhiere   | X     |        |          |        | 1,000                |
| Stato dei frontalini  | X     |        |          |        | 1,000                |



| ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO                           |   |  |  |  |               |
|--|---|--|--|--|---------------|
| Stato impermeabilizzazione                               | X |  |  |  | 1,000         |
| Stato pavimentazione                                     | X |  |  |  | 1,000         |
| Stato grondaie e pluviali                                | X |  |  |  | 1,000         |
| ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE                         |   |  |  |  |               |
| Stato manto di copertura                                 | X |  |  |  | 1,000         |
| Stato orditura   | X |  |  |  | 1,000         |
| Stato grondaie e pluviali                                | X |  |  |  | 1,000         |
| ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE                             |   |  |  |  |               |
| Stato fondazioni   | X |  |  |  | 1,000         |
| Stato pilastri o muri portanti                           | X |  |  |  | 1,000         |
| ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI                              |   |  |  |  |               |
| Elettrico scale  | X |  |  |  | 1,000         |
| Riscaldamento  | X |  |  |  | 1,000         |
| Idraulico comune   | X |  |  |  | 1,000         |
| Colonne fognarie   | X |  |  |  | 1,000         |
| Citofono/videocitofono                                   | X |  |  |  | 1,000         |
| Antenna centralizzata                                    | X |  |  |  | 1,000         |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta 4</math></b> |   |  |  |  | <b>1,0000</b> |

Il rapporto strumentale  $\Delta$  relativo al condominio è pari, pertanto, a 1,0281:

| Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare                |                      |
|---|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale  | Rapporto strumentale |
| $\Delta 1$ Funzionale   | 1,0230               |
| $\Delta 2$ Estetico   | 1,0100               |
| $\Delta 3$ Sociale  | 0,9950               |
| $\Delta 4$ Conservativo   | 1,0000               |
| <b>Totale rapporto strumentale del condominio <math>\Delta</math></b> | <b>1,0281</b>        |

### 3. L'unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli aspetti funzionali si rileva che le caratteristiche dell'unità immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali:

1. illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
2. ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
3. esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;
4. dimensione degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. qualità cucina, verificando gli spazi disponibili nella medesima;
10. classe energetica.

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



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

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

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

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

| VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO |                    |               |                   |
|---|--------------------|---------------|-------------------|
| GRADO                                       | DATA               | TEMPO         | Valore verificato |
| SCARSA                                      | 21 marzo ore 12:00 | > 6           | X                 |
| NORMALE                                     |                    | 6 + 8         |                   |
| BUONA                                       |                    | 8 + $\leq$ 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   |                   |
|  | Camera da letto doppia  | 14 mq |   |                   |
|  | Soggiorno               | 14 mq |   |                   |
|  | Minimo a persona        | 20 mq |   |                   |
| BUONA  | Camera da letto singola | 9 mq  | Su > 0,2 di quanto indicato                 | X                 |
|  | Camera da letto doppia  | 14 mq |   |                   |
|  | Soggiorno               | 14 mq |   |                   |
|  | Minimo a persona        | 20 mq |   |                   |
| OTTIMA   | Camera da letto singola | 9 mq  | Su > 0,4 di quanto indicato                 |                   |
|  | Camera da letto doppia  | 14 mq |   |                   |
|  | Soggiorno               | 14 mq |   |                   |
|  | Minimo a persona        | 20 mq |   |                   |

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

- separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- cucina-soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

| Rapporti distributivi verificati nell'immobile  | Elementi verificati |
|---|---------------------|
| separazione netta tra zona giorno e zona notte;   |                     |
| cucina-soggiorno posti in maniera contigua;   | X                   |
| presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;        |                     |
| ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti; | X                   |
| esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;                       | X                   |
| soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;                   |                     |
| ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;     | X                   |
| presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.                      | X                   |
| presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.  | X                   |

Da cui deriva:



| <b>VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI</b> |   |         |       |        |
|---|---|---------|-------|--------|
| 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:

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

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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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



### VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI

| GRADO   | Aree   | m/Su     | Numero max vani con m o Su insufficiente | Valore verificato |
|---------|--|----------|--|-------------------|
| SCARSI  | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | > 0                                      |                   |
|         | Area libera con lato m 1,40  | ≥ 4,00   |  |                   |
| NORMALI | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0  | X                 |
|         | Area libera con lato m 1,40  | ≥ 4,00   |  |                   |
| BUONI   | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0  |                   |
|         | Area libera con lato m 1,40  | 8 ÷ ≤ 12 |  |                   |
| OTTIMI  | Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60. | 3,60 m   | 0  |                   |
|         | Area libera con lato m 1,40  | > 12     |  |                   |

Infine, è stata analizzata la classificazione energetica dichiarata dell'immobile, per cui:

### VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI

| GRADO   | CLASSI ENERGETICHE   | CONSUMI                   | Valore 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 0,9639.

### ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1

| Tipo di dato                          | SCARSO | NORMALE | BUONO | OTTIMO | Rapporto strumentale |
|---------------------------------------|--------|---------|-------|--------|----------------------|
| Illuminazione                         |        | X       |       |        | 1,0000               |
| Ventilazione                          |        |         | X     |        | 1,0100               |
| Soleggiamento                         |        | X       |       |        | 1,0000               |
| Dimensione ambienti                   |        |         | X     |        | 1,0090               |
| Disposizione ambienti                 |        |         | X     |        | 1,0230               |
| Assenza zone morte                    |        |         |       | X      | 1,0080               |
| Ambienti di deposito                  |        | X       |       |        | 1,0000               |
| Qualità servizi igienici              |        |         |       | X      | 1,0260               |
| Qualità cucina                        |        | X       |       |        | 1,0000               |
| Classe energetica alloggio            | X      |         |       |        | 0,8940               |
| <b>Totale rapporto strumentale Q1</b> |        |         |       |        | <b>0,9639</b>        |

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

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



7. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;

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

| <b>VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI</b> |                  |                |          |
|--|------------------|----------------|----------|
| GRADO  | MISURA LARGHEZZA | MISURA ALTEZZA | VERIFICA |
| BRUTTO   | < 90             | < 200          |          |
| NORMALE  | 90 + 100         | 200 + 220      | X        |
| BELLO  | > 90             | > 220          |          |

Relativamente alle porte interne viene determinata:

| <b>VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI</b> |  |          |
|---|--|----------|
| GRADO   | CONSISTENZA  | VERIFICA |
| 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:

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

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

| <b>VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b> |  |          |
|---|--|----------|
| GRADO   | TIPOLOGIA  | VERIFICA |
| BRUTTE  | Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta                                |          |
| NORMALI   | Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale | X        |
| BELLE   | Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet ecc. Posa speciale         |          |

L'analisi della rubinetteria presente ha, quindi, considerato:

| <b>VALORI ESTETICI RUBINETTERIA</b> |  |          |
|-------------------------------------|--|----------|
| GRADO                               | TIPOLOGIA  | VERIFICA |
| BRUTTE                              | Rubinetteria fuori moda, 2ª scelta, rubinetteria usata da > 5 anni |          |
| NORMALI                             | Rubinetteria anonima di acciaio, di recente installazione          | X        |
| BELLE                               | Rubinetteria di design o di materiali speciali                     |          |



Per gli arredi presenti nei bagni è stata considerata la presenza ovvero la predisposizione impiantistica:

| VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO |  |          | VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO |
|------------------------------|--|----------|------------------------------|
| GRADO                        | TIPOLOGIA  | VERIFICA |                              |
| BRUTTE                       | Arredi fuori moda, 2 <sup>a</sup> 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               |
| Piastrelle pareti cucina                                 |        | X       |       | 1,0000               |
| Rubineria  |        | X       |       | 1,0000               |
| Infissi  |        | X       |       | 1,0000               |
| Scuri  |        | X       |       | 1,0000               |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 2</math></b> |        |         |       | <b>1,0000</b>        |

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,8526 al parametro  $\Omega 3$ :

| ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$ |
|--|
| VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano           |



| Caratteristica  | Edificio con ascensore      | Edificio senza ascensore | VERIFICA        |
|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>PIANI BASSI</b>  |                             |                          |                 |
| Interrati o sottostanti   |                             |                          |                 |
| Seminterrato  |                             |                          |                 |
| Terreno   |                             |                          |                 |
| Rialzato  |                             |                          |                 |
| <b>PIANI INTERMEDI</b>  |                             |                          |                 |
| Primo   | X                           |                          | 0,8500          |
| Secondo   |                             |                          |                 |
| Terzo   |                             |                          |                 |
| Quarto  |                             |                          |                 |
| Quinto  |                             |                          |                 |
| Sesto   |                             |                          |                 |
| Oltre il sesto  |                             |                          |                 |
| <b>ULTIMO PIANO</b>   |                             |                          |                 |
| Attico, semiattico  |                             |                          |                 |
| <b>AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente</b> |                             |                          |                 |
| <b>CARATTERISTICA</b>   | <b>Rapporto strumentale</b> |                          | <b>VERIFICA</b> |
| Strada  |                             |                          |                 |
| Giardino  | X                           |                          | 1,0030          |
| Piazza  |                             |                          |                 |
| Veduta aperta   |                             |                          |                 |
| Corte interna   |                             |                          |                 |
| Muri o muraglioni   |                             |                          |                 |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega</math> 3</b>                    |                             |                          | <b>0,8526</b>   |

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di mq 155 mq, compresa tra 121,00 mq e 150,00, mq si è considerato un coefficiente  $\Omega 4$  di valore 0,9950:

| TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO                        |                      | Rapporto strumentale |   |
|--|----------------------|----------------------|---|
| CARATTERISTICA   | Rapporto strumentale |                      |   |
| Sotto i mq 40,00   | 1,015                |                      |   |
| Tra i mq 41,00 e i mq 50,00                              | 1,008                |                      |   |
| Tra i mq 51,00 e i mq 60,00                              | 1,005                |                      |   |
| Tra i mq 61,00 e i mq 80,00                              | 1,000                |                      |   |
| Tra i mq 81,00 e i mq 100,00                             | 0,999                |                      |   |
| Tra i mq 101,00 e i mq 120,00                            | 0,997                |                      |   |
| Tra i mq 121,00 e i mq 150,00                            | 0,995                |                      | X |
| Tra i mq 151,00 e i mq 180,00                            | 0,99                 |                      |   |
| Oltre i mq 180,00  | 0,985                |                      |   |
| <b>Totale rapporto posizionale <math>\Omega</math> 4</b> | <b>0,9950</b>        |                      |   |

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



in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata lo stato perfetto delle diverse componenti. Per cui non esiste la necessità di interventi manutentivi alle diverse componenti ma solo la tinteggiatura delle pareti. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente  $\Omega 5$  di valore pari a 0,9990.

| <b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Omega 5</math></b> |                     |                           |                      |
|---|---------------------|---------------------------|----------------------|
| TIPO DI DATO  | DESCRIZIONE QUADRO  | ELENCO OPERE              | Rapporto strumentale |
| Quadro degli interventi   | Rivestimenti murari | Tinteggiatura alle pareti | 0,999                |
|   | Opere speciali      | Nessuna                   | 1,000                |
|   | Idraulico           | Nessuna                   | 1,000                |
|   | Elettrico           | Nessuna                   | 1,000                |
| <b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 5</math></b>                |                     |                           | <b>0,9990</b>        |

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare  $\Omega$  risulta pertanto pari a:

| <b>Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare</b>            |                      |
|---|----------------------|
| Tipo di rapporto strumentale  | Rapporto strumentale |
| $\Omega 1$ Funzionale   | 0,9639               |
| $\Omega 2$ Estetico   | 1,0000               |
| $\Omega 3$ Posizionale  | 0,8526               |
| $\Omega 4$ Dimensionale   | 0,9950               |
| $\Omega 5$ Conservativo   | 0,9990               |
| <b>Totale rapporto strumentale del condominio <math>\Omega</math></b> | <b>0,8168</b>        |

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,8938**:

| Tipo di rapporto strumentale            | Rapporto strumentale |
|---|----------------------|
| $\Gamma 1$ - POSIZIONALI                | <b>1,0060</b>        |
| $\Gamma 2$ - FUNZIONALI                 | <b>1,0422</b>        |
| $\Gamma 3$ - ESTETICHE                  | <b>1,0150</b>        |
| $\Delta 1$ - FUNZIONALE                 | <b>1,0230</b>        |
| $\Delta 2$ - ESTETICO                   | <b>1,0100</b>        |
| $\Delta 3$ - SOCIALE                    | <b>0,9950</b>        |
| $\Delta 4$ - CONSERVATIVO               | <b>1,0000</b>        |
| $\Omega 1$ - FUNZIONALE                 | <b>0,9639</b>        |
| $\Omega 2$ - ESTETICO                   | <b>1,0000</b>        |
| $\Omega 3$ - POSIZIONALE                | <b>0,8526</b>        |
| $\Omega 4$ - DIMENSIONALE               | <b>0,9950</b>        |
| $\Omega 5$ - CONSERVATIVO               | <b>0,9990</b>        |
| <b>RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO</b> | <b>0,8938</b>        |

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

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

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

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in



precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

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

dove:

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

per cui:

$$\begin{aligned} & \text{Valore dell'immobile (1° semestre 2023)} \\ & 128,44 \text{ mq} \times \text{€} 2.250,00 \text{ €/mq} \times 1,1000 \times 0,8938 = \text{€} 284.102,63 \end{aligned}$$

Tale valore così ottenuto dovrà essere rivisitato alla luce dell'esistenza del contratto d'affitto che comporta una riduzione del 20% pari a € 56.820,53 del valore dell'immobile così calcolato, pertanto:

$$\text{€} 284.102,63 - \text{€} 56.820,53 = 227.282,11 \text{ €}$$

Per cui il valore dell'immobile affittato ed al netto delle spese da sopportare ammonta ad € 227.282,11 che viene arrotondato a € 227.300,00.





## PARTE DICIASSETTESIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 207.100,00:

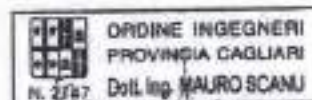
| Immobile  | Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano | Proprietà e quota di possesso | Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura |
|---|--|-------------------------------|--|
| Comune di Palau (SS) Via Galatea s.n.c., angolo Via Razzoli censito al N.C.E.U.al foglio 6, mappale 2595 sub 79, piano 1° e piano 2°. | € 227.300,00   | XXXXX XXXXX<br>Proprietà 1/1  | € 227.300,00   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 227.300,00</b>  |                               | <b>€ 227.300,00</b>  |

Da ciò discende che la quota appartenente a XXXXX XXXXX, proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 227.300,00 (diconsi Euro Duecentoventisettemilatrecento/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, il 14.11.2023

Il C.T.U.  
Ing Mauro Scanu



## ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A0 - Comunicazione accesso immobili 35\_2022;
- A1 - Ricevuta ricezione PEC avvio operazioni peritali 35\_2022;
- A2 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 35\_2022;
- A3 - Verbale di accesso;
- A4 - Invio della Relazione peritale 35\_2022;
- A5 - Messaggio consegnato Invio della Relazione peritale 35\_2022.

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

- B1 - Accertamento proprietà immobiliare;
- B2 - Ispezioni ipotecarie;
- B3 - Visura storica per immobile;
- B4 - Elaborati planimetrici;
- B5 - Planimetrie catastali;
- B6 - Ricevuta approvazione variazione catastale;
- B7 - Planimetria catastale aggiornata;
- B8 - Visura catastale aggiornata.

Allegati C - Documenti prodotti dal Comune di Palau

- C1 - Pratica edilizia 1994\_PE10;
- C2 - Pratica edilizia 1999\_AG01;
- C3 - Pratica edilizia 2013\_PE445 inturim lavori urgenti;
- C4 - Pratica edilizia 2013\_R516 inturim lavori urgenti;
- C5 - Pratica edilizia 2014\_AG04.

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

- D - Planimetria immobile 35\_2022.

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

- Allegato E - Foto interne ed esterne.

Allegati F - Comunicazioni condominio Le peonie

- F1 - Richiesta Le peonie;
- F2 - Quote condominiali XXXXX XXXXX 2022\_2023;
- F3 - Costi pregressi Abbanoa e ripartizione condomini;
- F4 - Verbale assemblea condominio Le peonie 02\_11\_2022.

Allegato G - Contratto di locazione

- G1 - copia-contratto-locazione immobile 35\_2022.

Descrizione sintetica beni contenuti nella causa civile 35\_2022 in formato .docs

