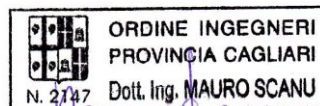


Tribunale di Tempio Pausania
Esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.E.

Palatino SPV s.r.l.
/
XXXX XXXX

Relazione peritale



[Handwritten signature in blue ink]



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE.....	3
PARTE SECONDA - PREMESSA.....	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE.....	5
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	6
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	6
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	6
STORIA.....	6
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	7
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	8
ACCESSO ALL'IMMOBILE	8
PLANIMETRIE	12
PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	14
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	14
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
ESISTENZA DI VINCOLI.....	14
PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE.....	15
PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	16
PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	17
PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.	36
ALLEGATI.....	37



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 02.02.2025 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 41/2024 / R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania - Palatino SPV s.r.l. / XXXX XXXX.

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



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa sugli immobili siti nel Comune di Olbia in Via Svezia 10A e distinti all'N.C.E.U.:

- Appartamento, posto ai piani 2-3, categoria A/2, di 5,5 vani, distinto all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 7, con annessi portici e verande (vedasi planimetria allegata);
Confini: con distacco su Via Svezia, sub. 8 e sub 9
- Posto auto scoperto, al piano T categoria C/6, di 16 mq, distinta all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 1, (vedasi planimetria allegata);
Confini: Via Svezia, mappale 3193 sub 2 sub 5

Correttamente intestati in visura catastale.



PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata (Allegati A1, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 10.00 del giorno 06.06.2025 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Olbia in Via Svezia n° 10A e distinti al N.C.E.U.:

- foglio 36, mappale 3193 subalterno 7 (A/2), piano 2-3;
- foglio 36, mappale 3193 subalterno 1 (C/6), piano T.

Nella data indicata (A4 - Verbale mancato accesso immobili 41_2024 del 06.06.2025) non è stato possibile accedere ai beni indicati per cui è stata inviata una nuova comunicazione (Allegati A5, A6).

Il giorno 18.07.2025 alle ore 10:00 si è potuto accedere ai beni indicati, giusto verbale (Allegati A7)

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 25.08.2025 (Allegati A8, A9 ed A10).

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

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

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

- XXXX XXXX nata a Olbia il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà
- XXXX XXXX nato a Olbia il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

sono localizzati nel Comune di Olbia, in Via Svezia, n. 10:

- Appartamento, posto ai piani 2-3, categoria A/2, di 5,5 vani, distinto all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 7, con annessi portici e verande (vedasi planimetria allegata);

Confini: con distacco su Via Svezia, sub. 8 e sub 9

- Posto auto scoperto, al piano T categoria C/6, di 16 mq, distinta all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 1, (vedasi planimetria allegata);

Confini: Via Svezia, mappale 3193 sub 2 sub 5

Correttamente intestati in visura catastale.

BENE COMUNE NON CENSIBILE:

- Sub. 9;

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su area sita nel Comune di Olbia, sezione Olbia, distinta all'N.C.T. foglio 36 mappale 3193 Ente Urbano di ha 00.04.00.

Il mappale 3193 Ente Urbano di ha 00.04.00., deriva dal mappale 877 di ha 00.04.00.;



CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO

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

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

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

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI

- XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà
- XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

STORIA

I soprascritti, XXXX XXXX e XXXX XXXX, coniugati in regime di comunione legale dei beni, divennero comproprietari, per ragioni pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, degli immobili siti nel Comune di Olbia, in Via Svezia snc e precisamente, appartamento, posto ai piani 2 e 3, di 5,5 vani confinante con proprietà XXXX, proprietà XXXX e vano scala, distinto all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 7, categoria A/2 di 5,5 vani e posto auto scoperto, al piano T, di mq 16, confinante con detta Via, proprietà Isoni, proprietà XXXX, distinto all'N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 1, categoria C/6, di 16 mq, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 04.04.2006, con numero di repertorio 132531, rogante Notaio Eugenio Castelli (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.04.2006 ai nn. 5126/3429, dalla società "PIE.CO SRL", con sede in Olbia, codice fiscale 01809030909.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nella soprascritta nota viene precisato quanto segue:

- È compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
- Concessioni: n 20 del 29.06.2001 pratica edilizia n 20/00, concessione in variante n 593/02 del 30.09.2002;
- Prezzo: euro 105.000,00 in parte pagati in parte acollo mutuo ipoteca iscritta in data 07.11.2001 nn 9319/1213 (vedasi ipoteca in rinnovazione)

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.2006 a tutto il 09.06.2025, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione - all'ipoteca volontaria a Garanzia di mutuo condizionato, in data 25.10.2001, con numero di repertorio 110370, Rogante Notaio Eugenio Castelli, per capitale di euro 335.696,98 totale euro 671393,96, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.11.2001 ai numeri 9319/1213 e rinnovata in data 03.11.2021 ai nn. 11373/1428 a favore della "INTESABCI S.p.A.", con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, contro i signori XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX,



per ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà, sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, distinti all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 3193 sub 1 - 7.

- All'ipoteca originaria è annotato il frazionamento in quota a rogito Notaio Eugenio Castelli in data 08.10.2002 repertorio 115026, annotato in data 11.02.2003 ai nn 1630/234 che per il mappale 3193 sub 7 si fraziona per capitale euro 103.291,37 totale euro 206.582,74
- Ipoteca legale, emessa in data 18.12.2009, con numero di repertorio 25554, da Equitalia Sardegna S.p.A. - Agente Riscossioni – Sassari, per capitale di euro 89.678,69 totale euro 179.537,38, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.12.2009 ai nn. 14454/2513 a favore di "Equitalia Sardegna S.p.A.", con sede in Sassari, codice fiscale 01667270928, contro la signora XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/2 di proprietà, sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, distinti all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 3193 sub 1 - 7.
- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale Ordinario di Torino in data 14.04.2011, con numero di repertorio 5246, per capitale di euro 6.847,00 totale euro 12.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.06.2011 ai nn. 5818/1069 a favore della "Fondiarìa – SAI S.p.A", con sede in Torino, codice fiscale 00818570012, contro la signora XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/2 di proprietà, sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, distinti all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 3193 sub 1 - 7.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 29.03.2024, con numero di repertorio 344, rogante ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.04.2024 ai nn. 4037/3032, a favore della "Palatino SPV s.r.l.", con sede in Roma, codice fiscale 15796561007, contro la signora XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXXe XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXXper ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà, sui fabbricati siti nel Comune di Olbia, distinti all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 3193 sub 1 - 7.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale con la Delibera n. 31 del 12/05/2025 e la vigente Variante Generale al Programma di Fabbricazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 08/05/2004 e con deliberazione n° 65 del 24/06/2004 definisce la destinazione urbanistica dell'area in parola nella zona B2 per la quale nelle Norme di attuazione del P.d.F. si prevede:

"Art.18 - Zone residenziali esistenti e di completamento. (B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, BR)

Sono. le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;*
- b) servizi sociali;*
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali;*
- d) uffici pubblici e privati;*
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;*
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi*



SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerciali	2500	ALIMENTARI SP>=1xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,8xSV-450mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP=0 per SV<=250 mq; SP>=0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq

h) alberghi e pensioni.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto, specificazioni.

....

18.1 Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2).

a) indice di Utilizzazione fondiaria uf = 1,0 mq/mq

b) indice di Fabbricabilità fondiaria If = 3,0 mc/mq

c) altezza massima H 20,00 ml

d) parcheggi e autorimesse:

- *per la residenza 1 mq / 10 mq*
- *per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2*

....

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Olbia si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione del seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia n. 20/2001 del 29.06.2001 (Allegato C1_1 e C1_2);
- Concessione edilizia 593/02 del 30.09.2002 (Allegati C2);

L'immobile è dotato di Certificato di agibilità (Allegato C3) rilasciato dal Comune di Olbia il 21.06.2004 ed è dotata di:

- Relazione di Collaudo Statico;
- Certificato di conformità degli impianti alla regola d'arte degli impianti;

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 18.07.2025 alle ore 10.00 e seguenti (Allegato A7).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Olbia nella Via Svezia, n. 10A.

Dalla Via Svezia, per un tramite di un cancello, si accede alle scale che portano anche al 2° piano del fabbricato.

Il bene risulta essere costituito da:

- un piano terra, costituito da un posto auto;
- un secondo piano, con un'altezza di 2,70 m, con i seguenti ambienti: Soggiorno pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, scala interna, portico anteriore, portico posteriore, veranda anteriore, veranda posteriore e balconi;
- un terzo piano, con un'altezza media di 2,70 m, con i seguenti ambienti: scala interna, disimpegno, due camere da letto, bagno, veranda anteriore e veranda posteriore.



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

Locali valorizzati		Superfici nette considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali mq	
Piano terra	Posto auto	16,00	25%	4,00	4,00
	Totale piano terra	16,00		4,00	
Piano secondo	Soggiorno pranzo	23,80	100%	23,80	34,58
	Cucina	7,33	100%	7,33	
	Bagno	3,45	100%	3,45	
	Ripostiglio	2,05	100%	2,05	
	Scala interna	4,55	100%	4,55	
	Portico anteriore	7,00	60%	4,20	7,68
	Portico posteriore	5,80	60%	3,48	
	Veranda anteriore	3,60	60%	2,16	3,72
	Veranda posteriore	2,60	60%	1,56	
	Balconi	3,20	25%	0,80	0,80
	Totale piano secondo	63,38		53,38	
Piano terzo	Scala interna	2,25	100%	2,25	30,78
	Disimpegno	4,00	100%	4,00	
	Letto	11,05	100%	11,05	
	Letto	8,90	100%	8,90	
	Bagno	4,58	100%	4,58	
	Veranda anteriore	6,55	60%	3,93	8,85
	Veranda posteriore	8,20	60%	4,92	
	Totale Piano terzo	45,53		39,63	
Totale superfici		124,91			97,01

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

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terra	Posto auto	16,00	25%	4,00	4,00
	Totale piano terra	16,00		4,00	
Piano secondo	Soggiorno pranzo	51,05	100%	51,05	51,05
	Cucina				
	Bagno				
	Ripostiglio				
	Scala interna				
	Portico anteriore	7,00	60%	7,68	7,68
	Portico posteriore	5,80	60%		
	Veranda anteriore	3,60	60%	3,72	3,72
	Veranda posteriore	2,60	60%		
	Balconi	3,20	25%	0,80	0,80
	Totale piano secondo	73,25		63,25	



Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totali	
Piano terzo	Scala interna	52,15	100%	52,15	52,15
	Disimpegno				
	Letto				
	Letto				
	Bagno				
	Veranda anteriore	6,55	60%	3,93	8,85
	Veranda posteriore	8,20	60%	4,92	
	Totale Piano terzo		66,90		61,00
Totale superfici		156,15			128,25

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

		Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Piano terra	Superficie lorda	16,00	25%	4,00
Piano secondo	Superficie lorda	51,05	100%	51,05
	Portici	12,80	60%	7,68
	Verande	6,20	60%	3,72
	Balcone	3,20	25%	0,80
	Totale superfici	73,25		63,25
Piano terzo	Superficie lorda	52,15	100%	52,15
	Verande	14,75	60%	8,85
	Totale superfici	66,90		61,00
Superficie totale commerciale ragguagliata mq				128,25

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 29 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

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

Le finiture sono:

Al piano terra:

- area scoperta con pavimento in cemento

Al secondo piano:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 / 10 cm intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica e cotto;
- serramenti esterni e persiane in legno massello;
- serramenti interni in legno tamburato;
- sanitari in vetro china;



- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 1,00 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

Al terzo piano:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 / 10 cm intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in parquet di legno;
- serramenti esterni in PVC;
- serramenti interni in legno tamburato;
- sanitari in vetro china;
- pavimento dei bagni in piastrelle tipo gres e rivestimenti per un'altezza media di 1,00 m realizzati con piastrelle di grès ceramico;

La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianto di condizionamento a split nel soggiorno, al secondo piano, e nelle camere della zona notte al terzo piano;
- scalda-salviette nei bagni;
- impianto elettrico costituito da un interruttore generale magneto-termico differenziale con in serie 2 interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti (luce + prese) per ciascun piano;
- impianto idrico indipendente con adduzione idrica proveniente dalla rete pubblica;
- scarico fognario nella rete pubblica.

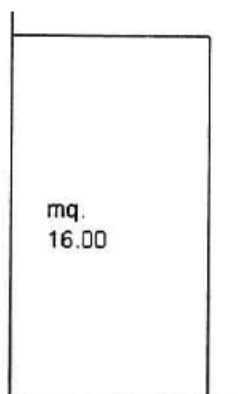
Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

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

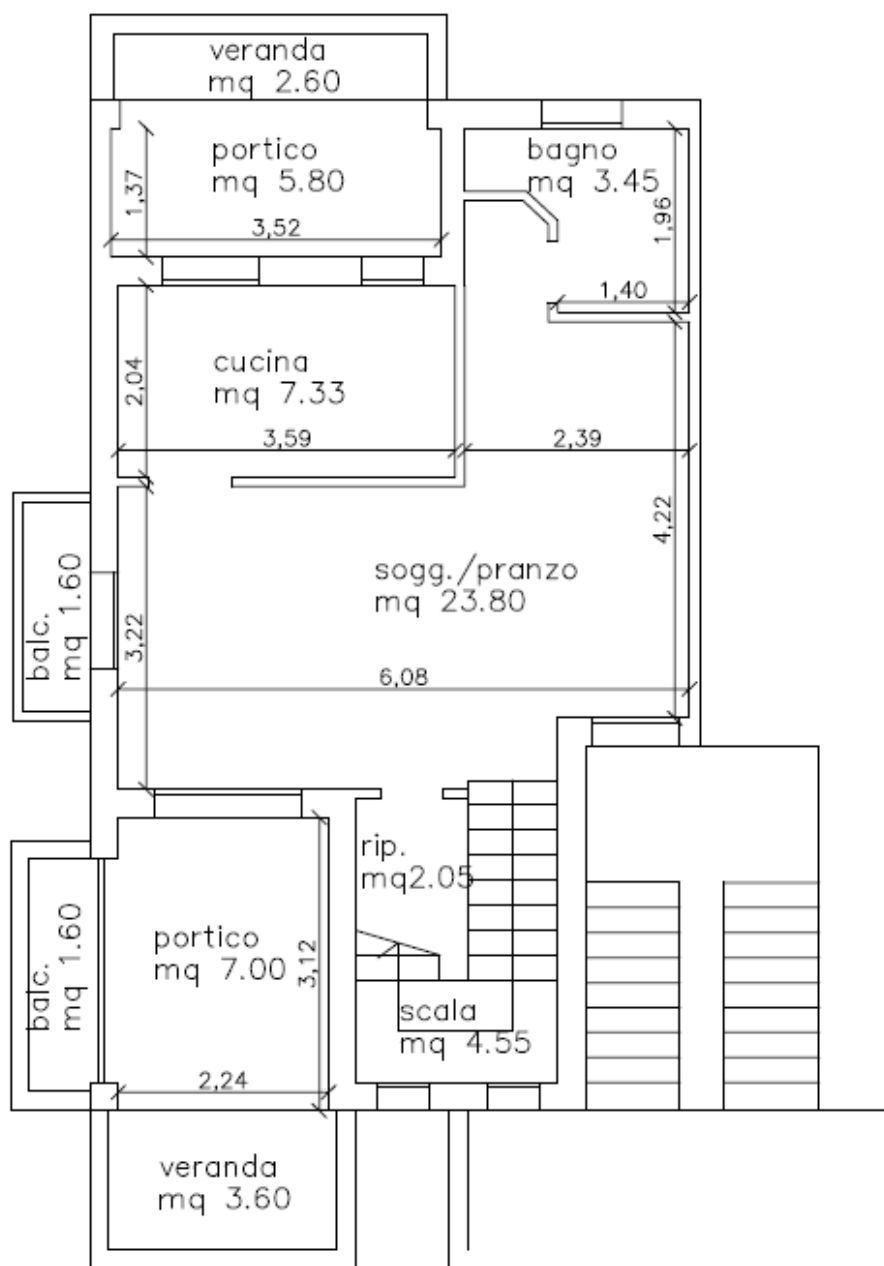
Per l'immobile in parola è stata reperito presso l'Ufficio Tecnico il Certificato di abitabilità rilasciato il 21.06.2004 (Allegato C3) mentre non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



PLANIMETRIE

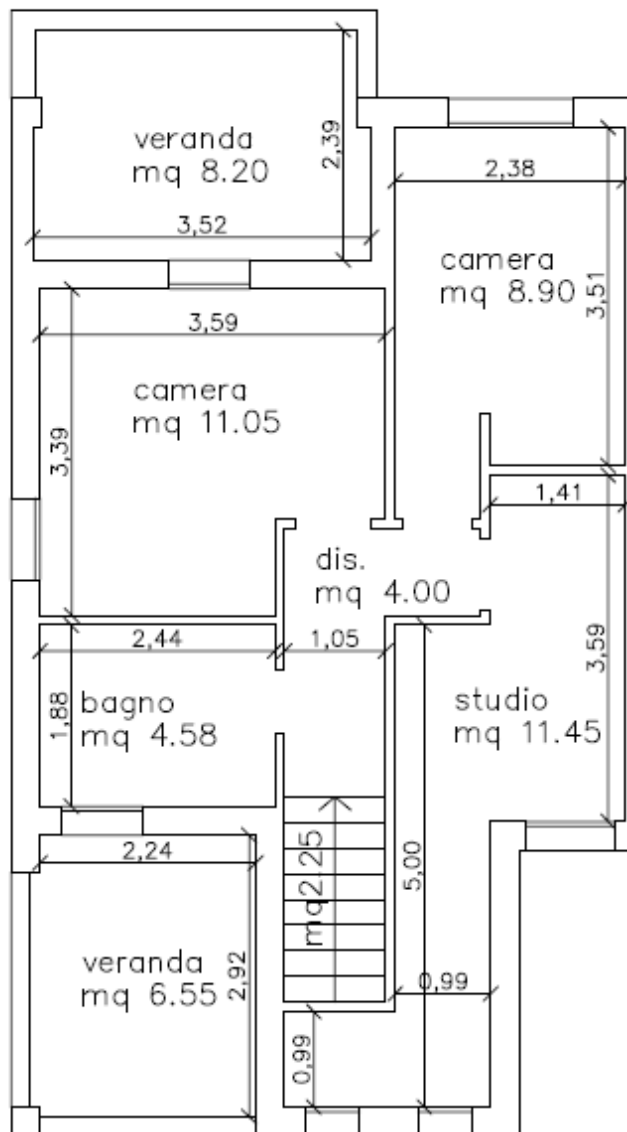


Piano terra



Piano secondo





Piano terzo



PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è risultato occupato dagli esecutati XXXX XXXX, XXXX XXXX e dal loro figlio.

ESISTENZA DI VINCOLI

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



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

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.



PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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



PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi 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 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 beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una.

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

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

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

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

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



semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Olbia, nella Fascia/zona: Semicentrale/Olbia sud / Bandinu / Poltu Quadu / Aeroporto / Sa Marinedda- Codice di zona: C2 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.500,00	€ 1.850,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.400,00	€ 1.800,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di Olbia					
Zona O.M.I.	Fascia/zona: Semicentrale/Olbia sud / Bandinu / Poltu Quadu / Aeroporto / Sa Marinedda					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	C2					
Microzona catastale	1					
Tipologia edilizia	Abitazioni civili					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	128,25					
Prezzo minimo O.M.I.	2° semestre 2024	€ 1.500,00	al mq	Coefficiente allineamento = 0,9552	€ 1.600,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 1.850,00				
Prezzo medio O.M.I.		€ 1.675,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 1.400,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 1.800,00				
Prezzo medio di mercato		€ 1.600,00				

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

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

Sono stati analizzati tre aspetti:

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



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

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

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

1. La zona

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

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

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

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 1,0090:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	tra i km 1,01 e km 3,00	1,0060
Vicinanza	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0090

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al centro urbano di Olbia: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Olbia. 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 1,1149:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas	X		1,000
Giardini	X		1,080
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Circoli e ritrovi	X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,1149

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante		X	1,0000
Panoramicità generale		X	1,0000
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali		X	1,0000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale Γ3			1,0150

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ4, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà



specifica di Olbia ed in particolare della zona nella quale è localizzato l'immobile quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo al comune di Olbia, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1419:

Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0090
Γ 2 - funzionali	1,1149
Γ 3 - estetiche	1,0150
Γ 4 - sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1419

2. Il condominio

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

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: impianto elettrico, impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico e giardino privato e a tale parametro Δ 1 è stato assegnato valore 1,0040:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,0000
Idraulico	X		1,0000
Gas	X		1,0000
Telefonico	X		1,0020
Impianto citofonico	X		1,0020
Ascensore		X	1,0000
Giardino privato		X	1,0000
Totale rapporto strumentale Δ1			1,0040

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



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

Infine, il parametro sociale Δ3, per le caratteristiche sociali solitamente indicate risulta significativo nella realtà specifica del condominio in esame e quindi, per lo stesso, viene determinato un valore pari a 1,0161:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ3			
TIPO DI DATO	PRESENZA +	ASSENZA -	Rapporto strumentale
Portiere		X	1,000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	X		1,008
Telecamera a circuito chiuso		X	1,000
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008
Totale rapporto strumentale Δ3			1,0161

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

ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI Δ4					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					1,000
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000



ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI Δ4					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
Totale rapporto strumentale Δ4					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 1,0304:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	1,0040
Δ2 Estetico	1,0100
Δ3 Sociale	1,0161
Δ4 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	1,0304

3. L' unità immobiliare

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

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

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

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



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

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

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

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

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

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:



VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,2 di quanto indicato	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	Su > 0,4 di quanto indicato	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		

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

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

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

Da cui deriva:



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

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

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

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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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



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

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

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore non dichiarato
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/mq annuo	X
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/mq annuo	
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/mq annuo	
OTTIMO	Classe A e classe A+	<15 e < 30 Kwh/mq annuo	

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore 1,0257:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione				X	1,0180
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento			X		1,0090
Dimensione ambienti				X	1,0160
Disposizione ambienti				X	1,0380
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito			X		1,0070
Qualità servizi igienici				X	1,0260
Qualità cucina			X		1,0140
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					1,0257

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

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



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

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

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

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



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

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

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNO		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2^ scelta, arredi usati da > 5 anni	
NORMALI	Arredi anonimi di ceramica, di recente installazione	
BELLE	Arredi di design o di materiali speciali	X

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

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro Q2 di valore 1,0478:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0080
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0200
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0050
Piastrelle pareti cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0020
Infissi		X		1,0090
Scuri		X		1,0030
Totale rapporto strumentale Q 2				1,0478

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetti considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 0,9739 al parametro Q3:



ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo		X	1,0000
Terzo		X	0,9700
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			

AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	VERIFICA
Strada	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$		0,9739

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 128,25 mq, compresa tra i 121,00 e i 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	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	X
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
Totale rapporto posizionale $\Omega 4$	0,9950	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata la necessità di



effettuare attività di manutenzione. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente $\Omega 5$ di valore pari a 1,0000.

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

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Omega 1$ Funzionale	1,0257
$\Omega 2$ Estetico	1,0478
$\Omega 3$ Posizionale	0,9739
$\Omega 4$ Dimensionale	0,9950
$\Omega 5$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	1,0415

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 1,2253:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - POSIZIONALI	1,0090
$\Gamma 2$ - FUNZIONALI	1,1149
$\Gamma 3$ - ESTETICHE	1,0150
$\Delta 1$ - FUNZIONALE	1,0040
$\Delta 2$ - ESTETICO	1,0100
$\Delta 3$ - SOCIALE	1,0161
$\Delta 4$ - CONSERVATIVO	1,0000
$\Omega 1$ - FUNZIONALE	1,0257
$\Omega 2$ - ESTETICO	1,0478
$\Omega 3$ -POSIZIONALE	0,9739
$\Omega 4$ - DIMENSIONALE	0,9950
$\Omega 5$ - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,2253

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

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

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

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



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

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

dove:

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

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2024)} = 128,25 \text{ mq} \times \text{€ } 1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,9552 \times 1,2253 = \text{€ } 251.440,95$$

Valore che viene arrotondato a € 251.500,00.



PARTE DECIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 251.450,00:

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 Olbia in Via Svezia 10A: – Appartamento, posto ai piani 2-3, categoria A/2, di 5,5 vani, distinto all’N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 7; – Posto auto scoperto, al piano T categoria C/6, di 16 mq, distinta all’N.C.E.U. al foglio 36 mappale 3193 sub. 1,	€ 251.500,00	– XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà – XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/2 di proprietà	€ 251.500,00
TOTALE	€ 251.500,00		€ 251.500,00

Da ciò discende che il bene appartenente a XXXX XXXX, nata a XXXX il XX.XX.XXXX, e XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, proprietari per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 251.500,00 (diconsi Euro Duecentocinquantunomilacinquecento/00).

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

Olbia, lì 25.08.2025

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A – Comunicazioni e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili n_41_2024
- A2 - Ricevuta PEC Inizio operazioni peritali Causa civile n. 41_2024 R.G.E. -
Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A3 - Invio Raccomandata inizio operazioni peritali Causa civile n. 41_2024 R.G.E.
- A4 - Verbale mancato accesso immobili 41_2024 del 06.06.2025
- A5 - Ricevuta PEC Immissione beni Causa civile n. 41_2024 R.G.E
- A6 - Invio 2.a Raccomandata immissione beni
- A7 - Verbale accesso immobili 41_2024 del 18_07_2025
- A8 – Invio Relazione peritale 41_2024
- A9 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale Causa civile n. 41_2024
R.G.E. - Messaggio consegnato - Webmail PEC
- A10 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale Causa civile n.
41_2024 R.G.E.

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

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

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Olbia

- C1_1 - Concessione edilizia n_20_2001 del 29_06_2001
- C1_2 - Allegati alla Concessione edilizia n_20_2001 del 29_06_2001
- C2 - Concessione edilizia n_593 02_ del 30_09_2002 ed allegati
- C3 - Agibilità 21_06_2004

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

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

Allegato E

