

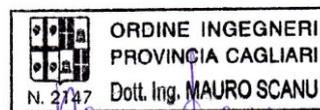
Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n. 153/2018 R.G.E.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

/
XXXXX XXXXX

Relazione peritale



Mauro Scanu



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	3
PARTE SECONDA - PREMESSA	3
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	4
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	4
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI	4
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE	4
ACCESSO AGLI IMMOBILI.....	6
PLANIMETRIE	8
PARTE QUARTA - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	11
PARTE QUINTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	11
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	11
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
ESISTENZA DI VINCOLI.....	11
PARTE SESTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	11
PARTE SETTIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI	11
PARTE OTTAVA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
PARTE DECIMA – CONCLUSIONI	29
ALLEGATI	31



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 14.09.2023 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 Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n.109, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 153/2018 R.G.E. – Tribunale di Tempio Pausania - Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. / XXXXX XXXXX.

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.

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 Aglientu (SS) nella Via Mannucciu nella Frazione di Rena Maggiore nell'Edificio A, appartamento p.T. / p. 1°, interno 10, e precisamente censito al N.C.E.U. al Foglio 1, particella 2233, sub 77, Categoria A/2 classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 74 mq.

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 ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per alle ore 10.00 del giorno 26.10.2023 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Aglientu (SS) nella Via Mannucciu della Frazione di Rena Maggiore all'interno del condominio Mannucciu nel complesso nell'Edificio A, appartamento p.T. / p. 1°, interno 10, e precisamente censito al N.C.E.U. al Foglio 1, particella 2233, sub 77.

Di dette attività è stato redatto il relativo verbale che viene allegato alla presente (Allegato A3).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 03.02.2024 (Allegati A4 ed A5).

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).



DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono intestati in visura catastale come segue: XXXXX XXXXX, nato a XXXX il 22.02.1988, per ragioni pari a 1/1 di proprietà e sono localizzati nel Comune di Aglientu, in via Mannucciu, snc:

- Appartamento, posto ai piani T-1, categoria A/2, di 4 vani, distinto all'NCEU Foglio 1 mappale 2233 sub. 77, con annessa corte esclusiva di pertinenza, (vedasi planimetria allegata ed elaborato planimetrico allegato);
- Confina: al piano T con cortile sub 109 e con sub 73, al piano 1 con sub 76
- Correttamente intestato in visura catastale

Il mappale 2233 sub. 77, posto ai piani T-1, categoria A/2, di 4 vani, deriva dalla DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO dei seguenti sub.:

- Sub. 62, posto ai piani T-1, categoria F/3;
- Sub. 65, posto al piano T, categoria A (B.C.N.C.).

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali ed estratto di mappa ed elaborato planimetrico, il soprascritto immobile risulta edificato su area sita nel Comune di Aglientu, distinta all'NCT foglio 1 mappale 2233 Ente Urbano di ha 01.43.83.

Il mappale 2233 Ente Urbano di ha 01.43.83., deriva dal mappale 125 di ha 01.43.83. (superficie confermata con riordino fondiario del 16.12.2002), ex mappale 125 di ha 01.53.08.;

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 erronei ma consentono l'individuazione del bene.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

Il bene di che trattasi risulta non correttamente accatastato, come da planimetria catastale allegata, poiché sono state riscontrate difformità interne corrispondenti con la non realizzazione di un armadio a muro con l'ampliamento dello spazio destinato alla cucina ed al bagno che invece risultano nella planimetria catastale.

In data 30.01.2024 è stata approvata l'istanza con cui è stata richiesta la variazione al N.C.E.U. (Allegati B7 e B8).

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietario:

XXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Storia:

Il soprascritto signor XXXXX XXXXX, libero di stato, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, della porzione immobiliare del complesso edilizio sito nel Comune di Aglientu, località "Rena Majore", costituito da sette corpi di fabbrica e precisamente nel Corpo "A", appartamento al piano primo con cortile al piano terra collegati a mezzo scala esterna, distinto con il numero di interno 10, composto di complessivi 4 vani catastali, il tutto confinante con sub. 73 per due lati e con sub. 107, salvo altri, all'NCEU



Foglio 1 mappale 2233 sub. 77, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 15.04.2010, con numero di repertorio 152380, rogante Notaio Adriana Schioppa (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.04.2010 ai nn. 4109/2491, dai signori XXXXX XXXXX, nato ad XXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX, nata ad XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- È compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le cose ed enti comuni del complesso, quali risultano meglio identificati nel Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" nell'atto a rogito Notaio Andrea Porqueddu (Sorso) in data 09.06.2008 repertorio 4791, debitamente registrato;
- Prezzo: euro 363.400,00 regolato come segue:
- Euro 38,54 pagate in contanti in data odierna;
- Quanto a euro 363.361,46 mediante accollo di mutuo di originarie 370.000,00 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.08.2008 al numero 1710 di formalità, la parte venditrice rilascia quietanza;
- Concessioni: edificato con concessione edilizia numero 2508 rilasciata dal Comune di Aglientu in data 06.07.2004 e successiva concessione in variante numero 2638 rilasciata dal medesimo Comune in data 06.09.2006;
- I signori Vecchioni dichiarano che l'immobile ha tutti i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- Pregiudizievoli: ipoteca iscritta in data in data 22.08.2008 al numero 1710 di formalità a garanzia del mutuo sopra accollato;

I signori XXXXX XXXXX, celibe e XXXXX XXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, divennero comproprietari, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, della porzione immobiliare del complesso edilizio sito nel Comune di Aglientu, località "Rena Majore", costituito da sette corpi di fabbrica e precisamente nel Corpo "A", appartamento articolato al piano terra e primo, distinto con il numero di interno 10, composto al piano terra da cortile con scala di accesso al pianerottolo d'ingresso al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, due camere e terrazze, il tutto confinante con sub. 73 per due lati e con sub. 107, salvo altri, all'NCEU Foglio 1 mappale 2233 sub. 77, piani T-1, categoria A/2, di 4 vani, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 23.07.2008, con numero di repertorio 114182, rogante Notaio Pasquale Cordasco (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.08.2008 ai nn. 9834/6583, dalla società "S.I.A.G. – SOCIETA' IMMOBILIARE ALTA GALLURA S.R.L.", con sede in Sassari, codice fiscale 01232690907.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- È compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le cose ed enti comuni del complesso, quali risultano meglio identificati nel Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" nell'atto a rogito Notaio Andrea Porqueddu (Sorso) in data 09.06.2008 repertorio 4791, debitamente registrato;
- Che dalla vendita sono escluse le aree cortilizie a uso esclusivo di ciascun fabbricato e che è esclusa dalle parti condominiali l'area urbana allibrata in Catasto al foglio 1 mappale 2233 sub. 108, da restare di proprietà della società venditrice;
- Prezzo: euro 159.600,00 oltre iva, pagato mediante accollo di mutuo, la parte venditrice rilascia quietanza;
- Pregiudizievoli: libero, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data in data 23.09.2006 in corso di cancellazione (annotata restrizione dei beni in data 24.09.2008 ai nn. 10745/1857);
- Concessioni: edificato con concessione edilizia numero 2508 rilasciata dal Comune di Aglientu in data 06.07.2004 e successiva concessione in variante numero 2638 rilasciata dal medesimo Comune in data 06.09.2006;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 22.08.2008 a tutto il 17.01.2024, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 23.07.2008, con numero di repertorio 114183, rogante Notaio Pasquale Cordasco (Roma)), per capitale euro 370.000,00



totale euro 740.000,00, tasso interesse annuo 5,93% per la durata di 30 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 22.08.2008 ai nn. 9835/1710, a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro i signori XXXXX XXXXX, nato ad XXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX, nata ad XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Agliantu, distinto all'NCEU Foglio 1 mappale 2233 sub. 77.

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 25.06.2018, con numero di repertorio 988, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 31.07.2018 ai nn. 6590/4790, a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro il signor XXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Agliantu, distinto all'NCEU Foglio 1 mappale 2233 sub. 77.

Osservazioni: tra l'elenco delle formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile del 31.07.2018 notaio Candore Carmelo, è stata indicata l'ipoteca volontaria iscritta in data 23.09.2006 ai nn 12437/2007 si precisa che gli immobili ipotecati sono tutti quelli facenti parte dei corpi E - F - G (così come precisato nel quadro d della nota di iscrizione che allego) il mappale 2233 sub 77 è posto nel corpo a del complesso edilizio (vedasi titolo di provenienza) pertanto il sub 77 può essere escluso dall'ipoteca iscritta il 23.09.2006 ai nn 12437/2007.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 26.10.2023, alle ore 10:00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Agliantu (SS) nella Via Mannucciu della Frazione di Rena Maggiore all'interno del condominio Mannucciu in un complesso destinato a residenze estive.

Dalla via Mannucciu si accede, per il tramite di cancelli tenuti ordinariamente chiusi alla viabilità veicolare interna al condominio e da questa alle diverse unità immobiliari. L'intero condominio è separato dalla via pubblica dalla recinzione dell'intera proprietà condominiale.

L'immobile si trova nel complesso denominato “Edificio A” all'interno 10, con giardino e posto auto nel piano terra e di un appartamento al primo piano.

Il bene risulta essere costituito da un cortile e spazio parcheggio al piano terra di complessivi netti mq 240,00 e di un appartamento, cui si accede per il tramite di una scala esterna di mq 9,10 e risulta di complessivi netti mq 99,96 e mq 115,25 lordi comprese le verande coperte di mq 51,23.

Una veranda prospetta verso nord e consiste di mq 10,95, quella verso ovest di mq 34,77 e quella di ingresso mq 5,51 e risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione “Allegato D” e di seguito indicate:



Superfici immobile					
Beni valorizzati		Superfici considerate	Coefficiente di incidenza		Totali
Piano terra	Scala dal P.T.	9,10	100%	9,10	33,10
	Giardino e posto auto	240,00	10%	24,00	
	Totale piano terra	249,10			
Piano primo	Ingresso, soggiorno ed angolo cottura	21,20	100%	21,20	79,47
	Bagno	4,03	100%	4,03	
	Camera da letto	10,9	100%	10,90	
	Camera da letto	12,6	100%	12,60	
	Veranda verso nord	10,95	60%	6,57	
	Veranda verso ovest	34,77	60%	20,86	
	Veranda all'ingresso	5,51	60%	3,31	
	Totale piano primo	99,96			

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile risulta:

Superfici commerciale ragguagliata dell'immobile	
Localizzazione	mq
Piano terra	33,10
Piano primo	79,47
Totale	112,57

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 17 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 diretto al soggiorno che permette l'uso della veranda;
- un angolo cottura integrato nel soggiorno;
- un bagno con lavandino, WC, bidet e doccia;
- una camera da letto con ingresso dal disimpegno dotata di veranda;
- una seconda camere da letto.

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 legno con portelloni in legno;
- 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.



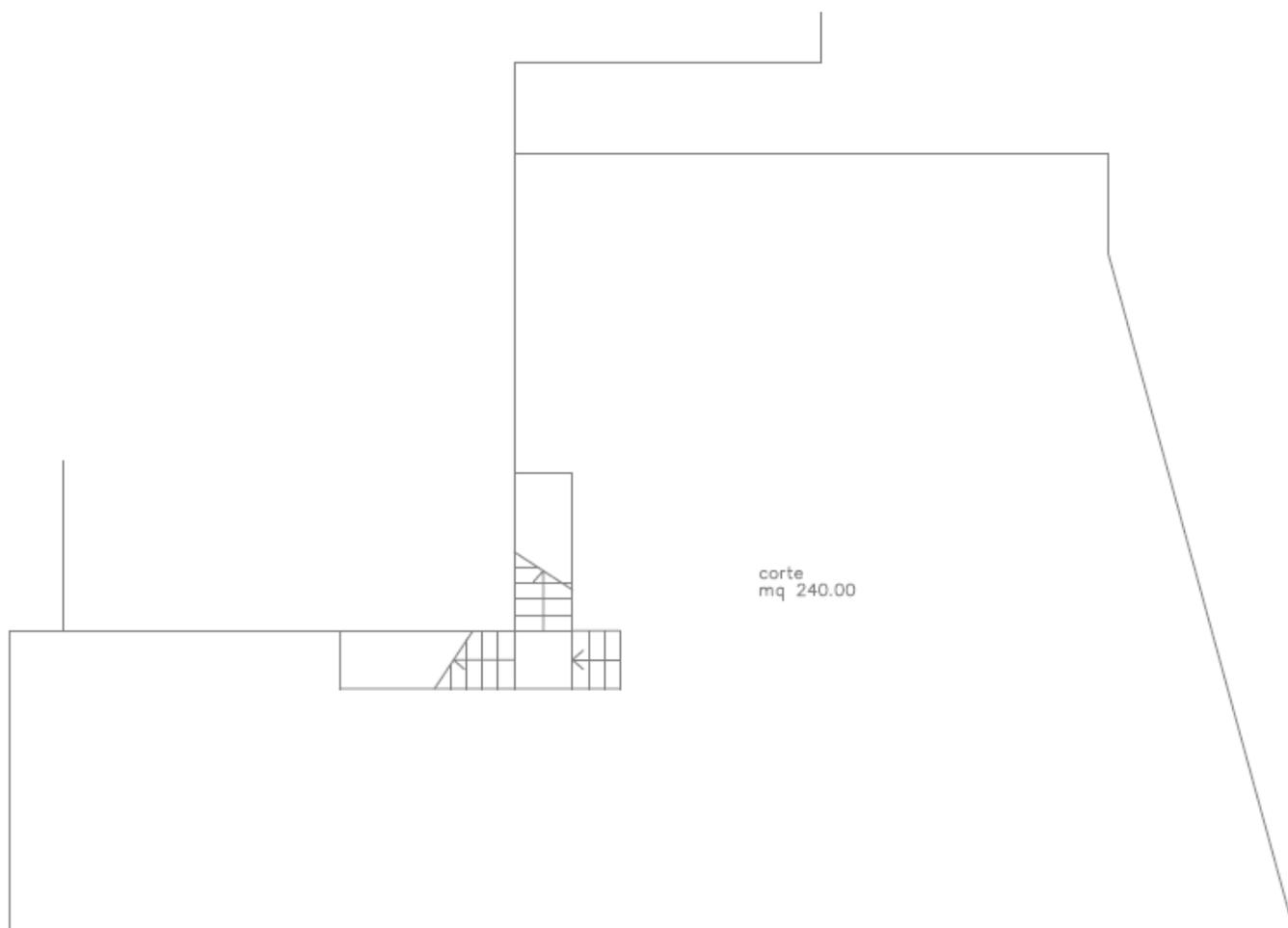
Le murature sono asciutte e non sono presenti tracce di umidità. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

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 allegate per il Certificato di agibilità, n. 25/2008, rilasciato dal Comune di Aglientu il 23.12.2008, 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 non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

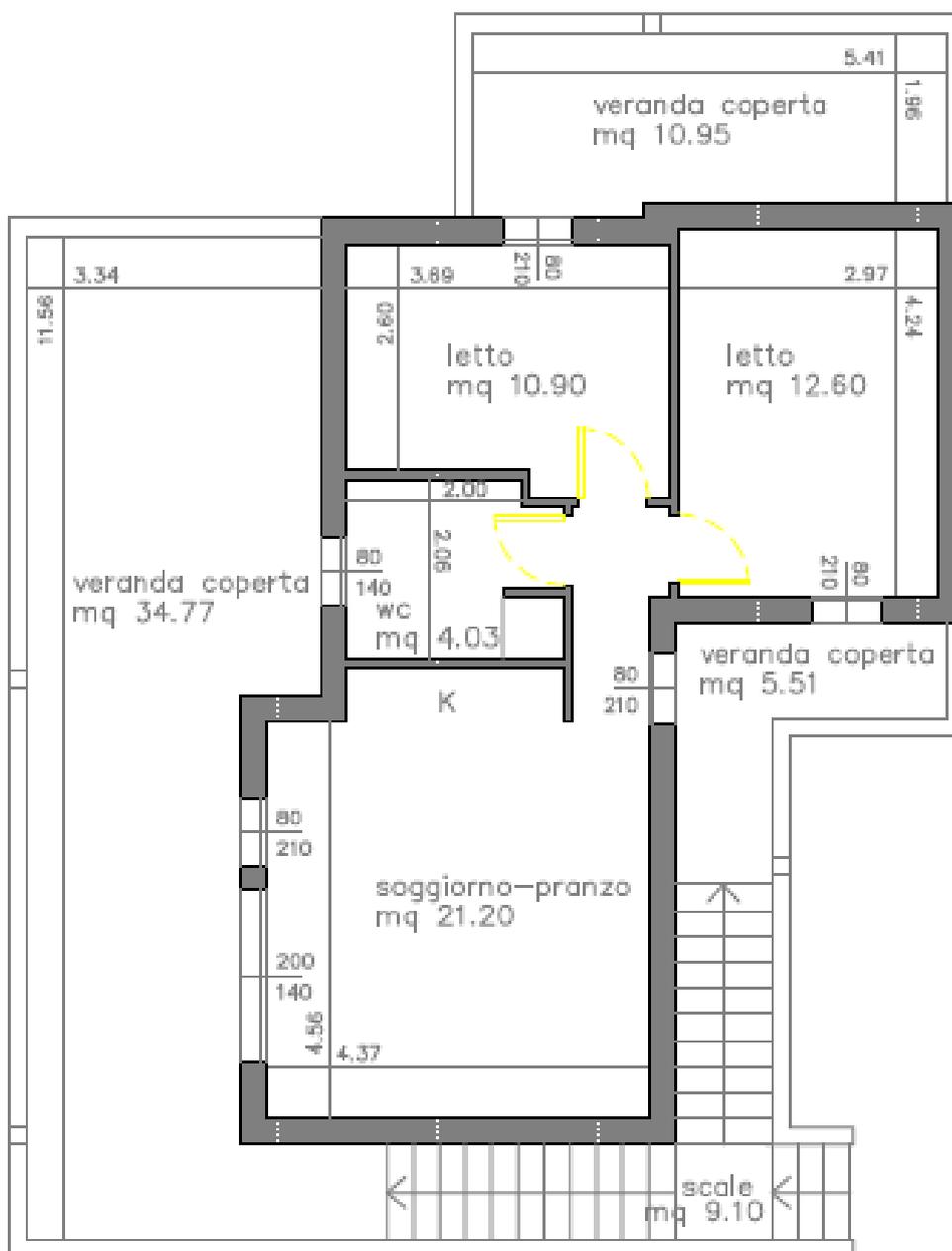
Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

PLANIMETRIE



Pianta piano terra





Pianta piano primo

PARTE QUARTA - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il PUC identifica i seguenti comparti di sottozona F1 dotati di piano attuativo, descritti nell'allegato

1:

- a) F1.1 "Portobello di Gallura";
- b) F1.2 "Baja Vignola";
- c) F1.3 "Lu Lamoni";
- d) F1.4 "Lido dei Coralli";



- e) F1.5 "Punta dell'aquila";
- f) F1.6 "Rena Majore".

Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC.

La sottozona F1 comprende insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva, risultano attuati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionata approvati, sia a seguito di semplici plano-volumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni.

Tali insediamenti, in gran parte realizzati, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi e di riconversione all'utilizzo ricettivo.

Il PUC identifica i seguenti comparti di sottozona F1 dotati di piano attuativo, descritti nell'allegato 1:

- a) F1.1 "Portobello di Gallura";
- b) F1.2 "Baja Vignola";
- c) F1.3 "Lu Lamoni";
- d) F1.4 "Lido dei Coralli";
- e) F1.5 "Punta dell'aquila";
- f) F1.6 "Rena Majore".

4. Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenuti secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC.

Sulla base delle analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative del territorio comunale, il PUC identifica i seguenti ambiti di paesaggio locale, come definiti dal Piano paesaggistico regionale, rappresentate nella tavola DP01 del PUC:

1. Costiero occidentale;
2. Rio Vignola;
3. Vignola Mare;
4. Monte Russu;
5. Rena Majore;
6. Agnata;
7. Precollinare settentrionale;
8. Stazzareddu;
9. San Giovanni;
10. Litichedda;
11. Santa Maria;
12. Aglientu e periurbano;
13. Cuoni;
14. San Pancrazio;



15. San Biagio.

Per ciascun ambito di paesaggio locale il PUC individua le caratteristiche ambientali, storico - culturali e insediative, le vocazioni preminenti e le progettualità d'ambito, descrivendone le criticità, i valori e gli obiettivi specifici. Gli ambiti di paesaggio locale sono rappresentati nelle schede APL.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Aglientu (Allegato C1), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione del titolo edilizio:

- Concessione n. 2508 del 06.07.2004.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Aglientu e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta non conforme ai titoli edilizi rilasciati poiché sono state riscontrate difformità interne corrispondenti con la non realizzazione di un armadio a muro e con l'ampliamento dello spazio destinato alla cucina ed al bagno; l'intervento secondo la normativa attuale è sanabile con una pratica di edilizia libera, si stimano costi vivi in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 1.000,00.

L'immobile è dotato di Dichiarazione di agibilità n. 25/2008 rilasciata in data 23.12.2008 dal Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Aglientu (Allegato C1).

PARTE QUINTA - 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

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.

Si allega il Regolamento del Condominio "Villaggio Residenza Mannucciu" (Allegato F3).

PARTE SESTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati hanno le spese fisse di gestione di seguito indicate e consegnate dall'Amministratore del condominio in data 03.11.2023 (Allegato F1 ed F2) in seguito a formale richiesta del C.T.U. in pari data:

Condominio "Villaggio Residenza Mannucciu" - Condomino XXXX XXXX	
Quota condominiale ordinaria	622,23 €
Quote di competenza 2022/2023 (Nota condominio Allegato F2)	3.837,35 €
Totale	4.459.58 €

PARTE SETTIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.



PARTE OTTAVA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

PARTE NONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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



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

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

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

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

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

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

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

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2023). I valori indicati per il Comune di Aglientu, nella Fascia/zona: Suburbana/RENA MAJORE - Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:



Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.900	2.500

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	1.450	2.170

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di Aglientu, condominio "Mannucciu"						
Zona OMI	Fascia/zona: Suburbana/RENA MAJORE						
Codice di zona	E1						
Microzona catastale	3						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia edilizia prevalente	Abitazione civile						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	91,60						
Prezzo minimo OMI	1° semestre 2023	€ 1.900,00	al mq	Coefficiente allineamento	0,9864	€ 2.170,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 2.500,00					
Prezzo medio OMI		€ 2.200,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 1.970,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 2.370,00					
Prezzo medio di mercato		€ 2.170,00					

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

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



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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili nella frazione di Rena Maggiore e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero la spiaggia di Rena Maiori.

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

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: la spiaggia di Rena Maiori.

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 1,0120:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	tra i mt 501 e i km 1,00	1,0120
Vicinanza	oltre i Km 1,00	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0120

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto alla frazione di Rena maggiore è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano di Aglientu. 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 $\Gamma 2$, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0687:



ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,0000
Adduzione idrica	X		1,0000
Linea elettrica	X		1,0000
Telefono	X		1,0000
Gas		X	0,9500
Giardini	X		1,0800
Linee di autobus	X		1,0000
Vigilanza	X		1,0090
Negozi e supermercati	X		1,0150
Impianti sportivi	X		1,0110
Circoli e ritrovi	X		1,0060
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,0000
Depuratori		X	1,0000
Centrali di energia		X	1,0000
Binari ferroviari		X	1,0000
Aeroporti		X	1,0000
Ospedali		X	1,0000
Carceri		X	1,0000
Discoteche		X	1,0000
Stadio		X	1,0000
Industrie		X	1,0000
Totale rapporto strumentale Γ2			1,0687

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante	X		1,0330
Panoramicità generale	X		1,0610
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali	X		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale Γ3			1,1881

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 Aglientu e della frazione di Rena maggiore 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 Γ pari a 1,2850:



Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - posizionali	1,0120
Γ2 - funzionali	1,0687
Γ3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,2850

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che l'unità immobiliare fa 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 Δ1 è stato assegnato valore 0,9879:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,0000
Idraulico	X		1,0000
Gas		X	0,9920
Riscaldamento centralizzato		X	0,9840
Riscaldamento autonomo	X		1,0020
Telefonico	X		1,0020
Citofonico	X		1,0000
Condizionamento centralizzato		X	1,0000
Condizionamento autonomo	X		1,0050
Ascensore		X	1,0000
Piscina		X	1,0000
Palestra		X	1,0000
Campi da tennis		X	1,0000
Campo da golf		X	1,0000
Giardino privato	X		1,0030
Totale rapporto strumentale Δ1			0,9879

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro Δ2 un valore pari a 0,9950, derivato dal seguente prospetto:



CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica del complesso immobiliare		X		1,0000
Decorazioni e ornamenti	X			0,9950
Estetica spazi pubblici		X		1,0050
Composizione architettonica	X			0,9950
Totale rapporto strumentale Δ2				0,9950

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 Δ3 è stato assegnato valore pari a 1,0150:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ3			
TIPO DI DATO	PRESENZA +	ASSENZA -	Rapporto strumentale
Portiere		X	1,0000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	X		1,0080
Telecamera a circuito chiuso		X	1,0000
Recinzione proprietà condominiale	X		1,0080
Stesso amministratore da oltre 10 anni		X	0,9990
Totale rapporto strumentale Δ3			1,0150

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

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE 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



LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
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
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,0000

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 0,9977:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	0,9879
$\Delta 2$ Estetico	0,9950
$\Delta 3$ Sociale	1,0150
$\Delta 4$ Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9977

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, indica:

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

Da cui deriva:



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

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

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

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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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



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

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

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

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,9650**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
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	Valore non dichiarato				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$					0,9650

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

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



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

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

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

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

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



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

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

Gli infissi e le persiane verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI INFISSI E SCURI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico	
NORMALI	Legno d'abete, PVC o alluminio anodizzato a taglio termico	X
BELLE	Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano	

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

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

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

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			



PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico		X	1,0800
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente			
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale		VERIFICA
Strada			
Giardino	X		1,0030
Piazza			
Veduta aperta			
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale Ω 3			1,0832

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 127,86 mq, compresa tra i 121,00 e i 150,00 mq si è considerato un coefficiente Ω 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	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,99	
Oltre i mq 180,00	0,985	
Totale rapporto posizionale Ω 4	0,9990	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, 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 Ω 5 di valore pari a 0,9990.



ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω5			
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 Ω 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
Ω 1 Funzionale	0,9650
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	1,0832
Ω 4 Dimensionale	0,9990
Ω 5 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	1,0443

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,3388**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0120
Γ2 - FUNZIONALI	1,0687
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9879
Δ2 - ESTETICO	0,9950
Δ3 - SOCIALE	1,0150
Δ4 - CONSERVATIVO	1,0000
Ω1 - FUNZIONALE	0,9650
Ω2 - ESTETICO	1,0000
Ω3 - POSIZIONALE	1,0832
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9990
Ω5 - CONSERVATIVO	1,0000
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	1,3388

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 OMI nel periodo di riferimento
 Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo
 RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (1° sem. 2023)} = 127,86 \text{ mq} \times \text{€} 2.170,00 \text{ €/mq} \times 0,9864 \times 1,3388 = \text{€} 371.462,06$$

I prezzi immobiliari a Aglientu sono mediamente aumentati del 2% negli ultimi 7 mesi (giugno 2023/ gennaio 2024) per cui:

$$\text{€} 371.462,06 \times 1,02 = \text{€} 378.891,30$$

I beni pignorati hanno le spese fisse di gestione precedentemente indicate e relative al Condominio "Villaggio Residenza Mannucciu" per 4.459,58 €, per cui:

$$\text{€} 378.891,30 - \text{€} 4.459,58 = \text{€} 374.431,72$$

L'immobile necessita inoltre, al fine di sanare alcune irregolarità interne rispetto ai titoli autorizzativi ricevuti, di una pratica di edilizia libera, si stimano costi vivi in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 1.000,00.

$$\text{€} 374.431,72 - \text{€} 1.500,00 = \text{€} 372.931,72$$

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese condominiali da sopportare ammonta ad € 372.931,72 che viene arrotondato a € 373.000,00.

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 € 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
Appartamento p.T. / p. 1°, interno 10, e precisamente censito al N.C.E.U. al Foglio 1, particella 2233, sub 77	€ 373.000,00	XXXXX XXXXX Proprietà 1/1	€ 373.000,00
TOTALE	€ 373.000,00		€ 373.000,00

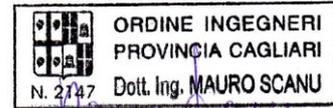
Da ciò discende che la quota appartenente a XXXXX XXXXX, proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 373.300,00 (diconsi Euro Trecentosettantatremila/00).



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 03.02.2024

Il C.T.U.
Ing Mauro Scanu



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mauro Scanu", written over the stamp.



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

A1 - Comunicazione accesso immobili 153_2018

A2 - Conferma ricezione avvio operazioni peritali Webmail PEC 153_2018

A3 - Verbale di accesso 153_2018

A4 - Invio della Relazione peritale 153_2018

A5 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale Webmail PEC 153_2018

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

B1 - Atto compravendita XXXX XXXX

B2 - Accertamento della proprietà

B3 - Visure catastali per immobile

B4 - Ispezioni ipotecarie

B5 - Cancellazione quota ipotecaria

B6 - Planimetrie e mappali

B7 - Ricevuta approvazione variazione catastale

B8 - Planimetria catastale aggiornata

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Aglientu

C1 - Concessione Edilizia 2508_2004 ed Abitabilità

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

D1 - Restituzione rilievo Pianta Rena Majore

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

E1 - Fotografie esterne ed interne con punti di scatto

Allegati F - Comunicazioni condominio Mannucciu

F1 - Riscontro richiesta chiarimenti CTU

F2 - Estratto conto debiti verso condominio 2023_2024 - Quota di competenza

F3 - Regolamento di condominio villaggio Mannucciu

