

■ **Data della valutazione**

lunedì 04/10/2021

■ **Data del rapporto**

lunedì 04/10/2021

Rapporto di stima 1-Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.5, 1° piano

Procedura esecutiva

■ **Numero della pratica**

Procedura esecutiva RGE 26/2012

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Carlotta Bruno

■ **Valutatore**

Arch. Daniele Todde

Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU

Tel. 0784877557



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

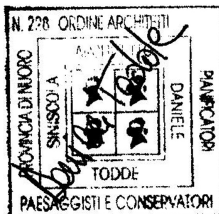
■ **Oggetto**

La stima ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, con l'applicazione del metodo di confronto "MCA":
Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.5, piano primo.

■ **Valore**


44.936,75 € Diconsi Euro

quarantaquattromilanovecentotrentaseivirgolasettantacinque



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ - Lotto 4_A

1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo	
Classificazione	Appartamento	
Comune	ORANI	
Indirizzo	Via Roma, 17	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 36 Part. 1395 Sub. 5	
Superficie (m ²)	118,60	
Valore unitario (€/m ²)	378,89	
Valore di mercato (€)	44.936,75	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ROMA, 17 - Orani - ORANI (NU), SARDEGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 04/10/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ORANI Comune Catastale di ORANI

Catasto Fabbricati

Fg. 36 Part. 1395 Sub. 5 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 6,5 vani, Rendita 352,48 €

PREMESSA

Il criterio di stima adottato è il Market Comparison Approach, o metodo del confronto di mercato. E' stata fatta un'analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente nel comune di Orani, relativamente a beni simili a quelli oggetto di stimali; sono stati individuati dei beni comparabili recentemente compravenduti; si tratta di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli da stimare, ossia con caratteristiche simili, le cui compravendite sono state desunte da reali atti di conservatoria. La comparazione si basa sul principio che, "prezzi diversi di compravendita di beni simili, siano da attribuire alle differenze delle loro caratteristiche".

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Carlotta Bruno, in data 12/12/2018, incaricava il perito stimatore di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Giudice	
Esperto del Giudice	
Richiedente valutazione	Dott.ssa Carlotta Bruno
Valutatore	Arch. Daniele Todde Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU Tel. 0784877557 Cel. 3387658201 CF: TDDNL72H19F9790



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o Siniscola (Nu), data rapporto lunedì 04/10/2021



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	Lotto 4_A
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo



SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

Denominazione

Data inserimento	04/10/2021	Data ultima modifica	06/10/2021
Codice	01_SUBJECT_ABITAZIONE CIVILE F.36 P.LLA 1395 SUB 5-PRIMO PIANO		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Appartamento civile disposto al piano...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	118,60 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via ROMA, 17 -
Orani 08020 ORANI - (NU)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

Il bene è rappresentato da una unità abitativa indipendente, dotata di pertinenze ad uso esclusivo, inserita al primo piano di un fabbricato civile di più ampie dimensioni, costituito da più unità immobiliari della medesima tipologia.

Descrizione pertinenze

L'appartamento ha come pertinenze ad uso esclusivo: Un cortile parzialmente coperto posto nel retro dell'immobile, un bagno di fatto annesso al magazzino del sub.6.

Parti comuni

Il sub. 8 è un bcnc rappresentato dal corpo scala comune e dal locale tecnico con la caldaia e il deposito dell'acqua.

Provenienza e titolarità

Il sig. Urru Salvatore Nicolò, era proprietario dell'area di sedime del fabbricato oggi pignorato, a seguito di regolare compravendita del 1974; egli aveva edificato l'immobile al di sopra di tale area. Il sig. Urru Salvatore Nicolò è deceduto in Orani il 06/09/2010; con la successione ereditaria presentata all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 06/09/2011, al volume 9990 n.1380, volturata, ma non trascritta, dichiarata aperta dal Tribunale di Nuoro, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, in data 29/01/2019 ai nn.875/695 di formalità, nella quale si dichiarano Urru Salvatore e Urru Stefano, eredi di Urru Salvatore Nicolò per la quota di 1/2 ciascuno. Il Sig.Urru Salvatore Nicolò era coniugato con la sig.ra Muroi Bonacatu Salvatora dal giorno 28/12/1974; Con atto in data 01/09/1977, a rogito del notaio Sau Antonino, del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020, e dalla lettura della compravendita del 1974, che si allega in copia. I dati relativi alla separazione dei beni del 01/09/1977, si desumono dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Orani il 05/08/2020, che si allega in copia.

Urbanistica e vincoli

Si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di perizia



GEOGRAFIA

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

Ubicazione

Regione	SARDEGNA	Provincia	NU
Comune	ORANI		
Zona	Orani		
Indirizzo	Via ROMA		
Civico	17	Cap	08020
Latitudine	40° 15' 4,9464"	Longitudine	9° 10' 50,1996"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	109,53	1,00	109,53	
Superficie terrazze	SUZ	36,26	0,25	9,07	
Totale Superficie (m²)		145,79		118,60	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
	4,61	S1	1,00	4,61	-	-
	104,92	S1	1,00	104,92	-	-
	36,26	SUZ	0,25	9,07	-	-
Totale per piano	145,79			118,60		-



Planimetria
01_SUBJECT_ABITAZIONE CIVILE F.36 P.LLA 1395 SUB 5-PRIMO PIANO-Appartamento Via ROMA, 17 ORANI-NU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	2



CARATTERISTICHE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.920,00 da 3 a 4 = 14.560,00 da 3 a 5 = 20.020,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	109,5	m ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	36,3	m ²	0,25
Superficie commerciale	SUP	118,6	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/10/2021	giorno/mese/anno	0,032



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ORANI	Provincia	NU
Località/Fraz./Zona	Orani		
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

■ Elenco Planimetrie

N. 1 CTU 26-12_P.LLA 1395 SUB 5 del 04/10/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 2 CTU 26-12_P.LLA 1395 SUB 5 del 04/10/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.5_VSF del 30/09/2021

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ORANI Comune catastale di ORANI

Catasto Fabbricati

Fg. 36 Part. 1395 Sub. 5 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 6,5 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 4 IMG_8645 del 06/10/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.



■ **Fotografie esterni**

N. 4 - IMG_8645



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ORANI	Provincia di	NU
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ORANI (G084)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		36	1395	5	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	6,5 vani	352,48	118,00
Totali								352,48	118,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 36 Part. 1395 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 30/09/2021

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 118,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 110 m²

Documenti di riferimento

N.3 - NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.5_VSF del 30/09/2021



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ORANI (NU) - Orani, Via ROMA, 17, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 04/10/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
06/10/2021	Analisi della commerciabilità del bene E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto, quello autorizzato dal comune e quello riportato negli atti catastali; sono emerse varie irregolarità di natura urbanistico edilizia e catastale; sono stati riscontrati incrementi volumetrici non sanabili, pertanto da demolire. Sono state quantificati i costi di demolizione e regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, quelli di messa a norma degli impianti e di rilascio del certificato di agibilità. Le opere di demolizione comportano dei costi che dovranno essere sostenuti dal futuro aggiudicatario del bene in vendita. Trattandosi di unità immobiliari differenti ma appartenenti al medesimo immobile, con beni comuni non censibili in comune, si è optato di formare un singolo lotto di vendita che comprenda il piano primo, secondo e terzo con le relative pertinenze. In tal modo, l'unico aggiudicatario del singolo lotto, potrà gestire in autonomia i costi di regolarizzazione e messa a norma, portati in detrazione del valore finale di stima dei beni quali particolarità.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00




COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Orani - Via Angioy, 94 - ORANI (NU) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO		
Destinazione	Residenziale privata		
Superficie commerciale (SUP)	144,55 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	14/12/2020		
Prezzo	41.000,00 €		
Nota Prezzo	Compradita del 14.02.2020 rep.3396 racc.2746		

■ Appartamento - Orani - Via ROMA - ORANI (NU) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO		
Destinazione	Residenziale privata		
Superficie commerciale (SUP)	180,27 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	05/09/2019		
Prezzo	60.000,00 €		
Nota Prezzo	Compravendita del 05/09/2019 rep.3235 racc.2664		



Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	41.000,00	60.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/12/2020	05/09/2019	04/10/2021
Superficie principale (S1) m ²	142,6	154,3	109,5
Superficie terrazze (SUZ) m ²			36,3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,032
Superficie principale	1,000
Superficie terrazze	0,250
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.920,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 14.560,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 20.020,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 41.000,00 * 1,00 / 144,55 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 180,27 = 332,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 332,83 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 283,64 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali



Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,032 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 41.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 109,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 160,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[i(\text{SUZ})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.920,00	da computo metrico estimativo
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	14.560,00	da computo metrico estimativo
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	20.020,00	da computo metrico estimativo

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.920,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	109,33	160,00
Superficie principale (S1) €/m ²	283,64	283,64
Superficie terrazze (SUZ) €/m	70,91	70,91
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.920,00	0,00



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		41.000,00		60.000,00	
Data (DAT)	(0-10)	-1.093,33	(0-25)	-4.000,00	
Superficie principale (S1)	(109,5-142,6)	-9.385,65	(109,5-154,3)	-12.709,91	
Superficie terrazze (SUZ)	(36,3-0,0)	2.571,20	(36,3-0,0)	2.571,20	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	10.920,00	(3-3)	0,00	
Prezzo corretto		44.012,22		45.861,29	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(45.861,29 - 44.012,22) * 100] / 44.012,22 = 4,20\% < 6\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(44.012,22 + 45.861,29) / 2 = 44.936,75$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU) - Piano primo

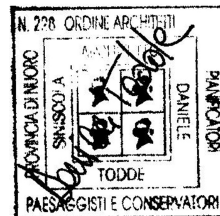
■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	44.936,75

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

44.936,75 €

Diconsi Euro quarantaquattromilanovecentotrentaseivirgolasettantacinque



■ **Data della valutazione**

martedì 05/10/2021

■ **Data del rapporto**

martedì 05/10/2021

Rapporto di stima 2-Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.6, P1+P2

Stima immobiliare di un bene pignorato

■ **Numero della pratica**

Procedura esecutiva RGE 26/2012

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Carlotta Bruno

■ **Valutatore**

Arch. Daniele Todde

Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU

Tel. 0784877557



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

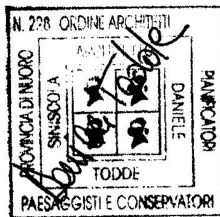
Terminata

■ **Oggetto**

La stima ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, con l'applicazione del metodo di confronto "MCA": Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.6, piano primo e secondo.

■ **Valore**

50.732,37 € Diconsi Euro cinquantamilasettecentotrentaduevirgolatrentasette



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 4_b

1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo	
Classificazione	Appartamento	
Comune	ORANI	
Indirizzo	Via Roma, 17	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 36 Part. 1395 Sub. 6	
Superficie (m ²)	139,13	
Valore unitario (€/m ²)	364,64	
Valore di mercato (€)	50.732,37	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ROMA, 17 - Orani - ORANI (NU), SARDEGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 05/10/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ORANI Comune Catastale di ORANI

Catasto Fabbricati

Fg. 36 Part. 1395 Sub. 6 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 8,5 vani, Rendita 460,94 €

PREMESSA

Il criterio di stima adottato è il Market Comparison Approach, o metodo del confronto di mercato. E' stata fatta un'analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente nel comune di Orani, relativamente a beni simili a quelli oggetto di stimali; sono stati individuati dei beni comparabili recentemente compravenduti; si tratta di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli da stimare, ossia con caratteristiche simili, le cui compravendite sono state desunte da reali atti di conservatoria. La comparazione si basa sul principio che, "prezzi diversi di compravendita di beni simili, siano da attribuire alle differenze delle loro caratteristiche".

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Carlotta Bruno, in data 12/12/2018, incaricava il perito stimatore di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Carlotta Bruno
Valutatore	Arch. Daniele Todde Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU Tel. 0784877557 Cel. 3387658201 CF: TDDNL72H19F9790



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Siniscala (Nu), data rapporto martedì 05/10/2021

Pagina 4 di 22



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 4_b
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

Denominazione

Data inserimento	05/10/2021	Data ultima modifica	06/10/2021
Codice	02_SUBJECT_ABITAZIONE CIVILE F.36 P.LLA 1395 SUB 6-PRIMO E SECONDO PIANO		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	139,13 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via ROMA, 17 -
Orani 08020 ORANI - (NU)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

Trattasi di una unità abitativa disposta al secondo piano di un fabbricato di più ampie dimensioni; l'unità presenta alcune pertinenze disposte al piano primo.

Descrizione pertinenze

L'appartamento ha come pertinenze ad uso esclusivo: Un cortile parzialmente scoperto posto nel retro dell'immobile, in quota con la Via Torino; un locale magazzino posto in quota con il primo piano, accessibile dal cortile di pertinenza del sub.5.

Parti comuni

La scala interna al fabbricato ed il locale caldaia, costituiscono il bene comune non censibile indicato con il sub.8.

Provenienza e titolarità

Il sig. Urru Salvatore Nicolò, era proprietario dell'area di sedime del fabbricato oggi pignorato, a seguito di regolare compravendita del 1974; egli aveva edificato l'immobile al di sopra di tale area. Il sig. Urru Salvatore Nicolò è deceduto in Orani il 06/09/2010; con la successione ereditaria presentata all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 06/09/2011, al volume 9990 n.1380, volturata, ma non trascritta, dichiarata aperta dal Tribunale di Nuoro, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, in data 29/01/2019 ai nn.875/695 di formalità, nella quale si dichiarano Urru Salvatore e Urru Stefano, eredi di Urru Salvatore Nicolò per la quota di 1/2 ciascuno. Il Sig.Urru Salvatore Nicolò era coniugato con la sig.ra Muroli Bonacatu Salvatora dal giorno 28/12/1974; Con atto in data 01/09/1977, a rogito del notaio Sau Antonino, del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020, e dalla lettura della compravendita del 1974, che si allega in copia. I dati relativi alla separazione dei beni del 01/09/1977, si desumono dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Orani il 05/08/2020, che si allega in copia.

Urbanistica e vincoli

Si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di perizia



GEOGRAFIA

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

Ubicazione

Regione	SARDEGNA	Provincia	NU
Comune	ORANI		
Zona	Orani		
Indirizzo	Via ROMA		
Civico	17	Cap	08020
Latitudine	40° 15' 4,9140"	Longitudine	9° 10' 50,1636"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	106,17	1,00	106,17	
Superficie balconi	SUB	10,57	0,20	2,11	
Superficie cantine	SUC	58,88	0,20	11,78	
Superficie terrazze	SUZ	76,26	0,25	19,07	
Totale Superficie (m²)		251,88		139,13	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	58,88	SUC	0,20	11,78
Totale per piano	58,88			11,78

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	106,17	S1	1,00	106,17
	10,57	SUB	0,20	2,11
	72,45	SUZ	0,25	18,11
	3,81	SUZ	0,25	0,95
Totale per piano	193,00			127,35



Planimetria
02_SUBJECT_ABITAZIONE CIVILE F.36 P.LLA 1395 SUB 6-PRIMO E SECONDO
PIANO-Appartamento Via ROMA, 17 ORANI-NU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1



Planimetria
02_SUBJECT_ABITAZIONE CIVILE F.36 P.LLA 1395 SUB 6-PRIMO E SECONDO
PIANO-Appartamento Via ROMA, 17 ORANI-NU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	2



CARATTERISTICHE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.920,00 da 3 a 4 = 14.560,00 da 3 a 5 = 20.020,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	106,2	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	10,6	m ²	0,20
Superficie cantine	SUC	58,9	m ²	0,20
Superficie terrazze	SUZ	76,3	m ²	0,25
Superficie commerciale	SUP	139,1	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/10/2021	giorno/mese/anno	0,032



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ORANI	Provincia	NU
Località/Fraz./Zona	Orani		
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 CTU 26-12_P.LLA 1395 SUB 5 del 04/10/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 CTU 26-12_P.LLA 1395 SUB 6 del 05/10/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.6_VSF del 30/09/2021

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ORANI Comune catastale di ORANI

Catasto Fabbricati

Fg. 36 Part. 1395 Sub. 6 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8,5 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ORANI	Provincia di	NU
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ORANI (G084)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		36	1395	6	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	8,5 vani	460,94	182,00
Totali								460,94	182,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 36 Part. 1395 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 30/09/2021

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 182,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 171 m²

Documenti di riferimento

N.3 - NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.6_VSF del 30/09/2021

Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ORANI (NU) - Orani, Via ROMA, 17, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 05/10/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
06/10/2021	Analisi della commerciabilità del bene E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto, quello autorizzato dal comune e quello riportato negli atti catastali; sono emerse varie irregolarità di natura urbanistico edilizia e catastale; sono stati riscontrati incrementi volumetrici non sanabili, pertanto da demolire. Sono state quantificati i costi di demolizione e regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, quelli di messa a norma degli impianti e di rilascio del certificato di agibilità. Le opere di demolizione comportano dei costi che dovranno essere sostenuti dal futuro aggiudicatario del bene in vendita. Trattandosi di unità immobiliari differenti ma appartenenti al medesimo immobile, con beni comuni non censibili in comune, si è optato di formare un singolo lotto di vendita che comprenda il piano primo, secondo e terzo con le relative pertinenze. In tal modo, l'unico aggiudicatario del singolo lotto, potrà gestire in autonomia i costi di regolarizzazione e messa a norma, portati in detrazione del valore finale di stima dei beni quali particolarità.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00




COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Orani - Via Angioy, 94 - ORANI (NU) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	144,55 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/12/2020	
Prezzo	41.000,00 €	
Nota Prezzo	Compradita del 14.02.2020 rep.3396 racc.2746	

■ Appartamento - Orani - Via ROMA - ORANI (NU) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	180,27 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	05/09/2019	
Prezzo	60.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita del 05/09/2019 rep.3235 racc.2664	



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	41.000,00	60.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/12/2020	05/09/2019	04/10/2021
Superficie principale (S1) m ²	142,6	154,3	106,2
Superficie balconi (SUB) m ²	1,0		10,6
Superficie cantine (SUC) m ²			58,9
Superficie terrazze (SUZ) m ²			76,3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,032
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,200
Superficie cantine	0,200
Superficie terrazze	0,250
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.920,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 14.560,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 20.020,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 41.000,00 * 1,00 / 144,55 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 180,27 = 332,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 332,83 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 283,64 €/m²

Analisi dei prezzi marginali



Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,032$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 41.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 109,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 160,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.920,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	14.560,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	20.020,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.920,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	109,33	160,00
Superficie principale (S1) €/m ²	283,64	283,64
Superficie balconi (SUB) €/m ²	56,73	56,73
Superficie cantine (SUC) €/m ²	56,73	56,73
Superficie terrazze (SUZ) €/m	70,91	70,91
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.920,00	0,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		41.000,00		60.000,00
Data (DAT)	(0-10)	-1.093,33	(0-25)	-4.000,00
Superficie principale (S1)	(106,2-142,6)	-10.338,68	(106,2-154,3)	-13.662,94
Superficie balconi (SUB)	(10,6-1,0)	544,59	(10,6-0,0)	599,62
Superficie cantine (SUC)	(58,9-0,0)	3.340,15	(58,9-0,0)	3.340,15
Superficie terrazze (SUZ)	(76,3-0,0)	5.407,60	(76,3-0,0)	5.407,60
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	10.920,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		49.780,32		51.684,42

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(51.684,42 - 49.780,32) * 100] / 49.780,32 = 3,83\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(49.780,32 + 51.684,42) / 2 = 50.732,37$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano secondo e primo

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	50.732,37

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

50.732,37 €

Diconsi Euro cinquantamilasettecentotrentaduevirgolatrentasette



■ **Data della valutazione**

mercoledì 06/10/2021

■ **Data del rapporto**

mercoledì 06/10/2021

Rapporto di stima 3-Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.7, 3p

Procedura esecutiva

■ **Numero della pratica**

Procedura esecutiva RGE 26/2012

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Carlotta Bruno

■ **Valutatore**

Arch. Daniele Todde

Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU

Tel. 0784877557

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

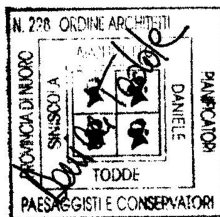
Terminata

■ **Oggetto**

La stima ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, con l'applicazione del metodo di confronto "MCA": Abitazione civile in Orani, Via Roma, 17- NCEU F.36 p.IIa 1395 sub.7, terzo piano.


■ **Valore**

36.280,34 € Diconsi Euro trentaseimiladuecentoottantavirgolatrentaquattro



COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 4_C

1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo	
Classificazione	Appartamento	
Comune	ORANI	
Indirizzo	Via Roma, 17	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 36 Part. 1395 Sub. 7	
Superficie (m ²)	88,18	
Valore unitario (€/m ²)	411,44	
Valore di mercato (€)	36.280,34	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ROMA, 17 - Orani - ORANI (NU), SARDEGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 06/10/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ORANI Comune Catastale di ORANI

Catasto Fabbricati

Fg. 36 Part. 1395 Sub. 7 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 5 vani, Rendita 271,14 €

PREMESSA

Il criterio di stima adottato è il Market Comparison Approach, o metodo del confronto di mercato. E' stata fatta un'analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente nel comune di Orani, relativamente a beni simili a quelli oggetto di stimali; sono stati individuati dei beni comparabili recentemente compravenduti; si tratta di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli da stimare, ossia con caratteristiche simili, le cui compravendite sono state desunte da reali atti di conservatoria. La comparazione si basa sul principio che, "prezzi diversi di compravendita di beni simili, siano da attribuire alle differenze delle loro caratteristiche".

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Carlotta Bruno, in data 12/12/2018, incaricava il perito stimatore di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Carlotta Bruno
Valutatore	Arch. Daniele Todde Via cavallotti, 21 - 08029 SINISCOLA - NU Tel. 0784877557 Cel. 3387658201 CF: TDDNL72H19F9790



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Siniscala (Nu), data rapporto mercoledì 06/10/2021

Pagina 4 di 21



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	Lotto 4_C
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

Denominazione

Data inserimento	06/10/2021	Data ultima modifica	06/10/2021
Codice	C-SUBJECT_CIVILE ABITAZIONE NCEU F.36 P.LLA 1395 SUB 7-TERZO PIANO		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	88,18 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via ROMA, 17 -
Orani 08020 ORANI - (NU)
Zona OMI: B3/Centrale/CENTRO ABITATO

Descrizione principale

Il bene è rappresentato da una unità abitativa indipendente, dotata di pertinenze ad uso esclusivo, inserita in un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, e costituito da più unità immobiliari della medesima tipologia.

Descrizione pertinenze

Il terzo piano ha come pertinenza ad uso esclusivo:
- una terrazza scoperta posta nel lato della Via Roma;
- un balcone posto nel lato della Via Torino.

Parti comuni

Il sub. 8 è un bcnc rappresentato dal corpo scala comune e dal locale tecnico con la caldaia e il deposito dell'acqua.

Provenienza e titolarità

Il sig. Urru Salvatore Nicolò, era proprietario dell'area di sedime del fabbricato oggi pignorato, a seguito di regolare compravendita del 1974; egli aveva edificato l'immobile al di sopra di tale area. Il sig. Urru Salvatore Nicolò è deceduto in Orani il 06/09/2010; con la successione ereditaria presentata all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 06/09/2011, al volume 9990 n.1380, volturata, ma non trascritta, dichiarata aperta dal Tribunale di Nuoro, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, in data 29/01/2019 ai nn.875/695 di formalità, nella quale si dichiarano Urru Salvatore e Urru Stefano, eredi di Urru Salvatore Nicolò per la quota di 1/2 ciascuno. Il Sig.Urru Salvatore Nicolò era coniugato con la sig.ra Muroli Bonacatu Salvatora dal giorno 28/12/1974; Con atto in data 01/09/1977, a rogito del notaio Sau Antonino, del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020, e dalla lettura della compravendita del 1974, che si allega in copia. I dati relativi alla separazione dei beni del 01/09/1977, si desumono dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Orani il 05/08/2020, che si allega in copia.

Urbanistica e vincoli

Si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di perizia



GEOGRAFIA

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

Ubicazione

Regione	SARDEGNA	Provincia	NU
Comune	ORANI		
Zona	Orani		
Indirizzo	Via ROMA		
Civico	17	Cap	08020
Latitudine	40° 15' 4,9680"	Longitudine	9° 10' 50,1420"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	78,46	1,00	78,46	
Superficie balconi	SUB	10,54	0,20	2,11	
Superficie terrazze	SUZ	30,42	0,25	7,61	
Totale Superficie (m²)		119,42		88,17	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



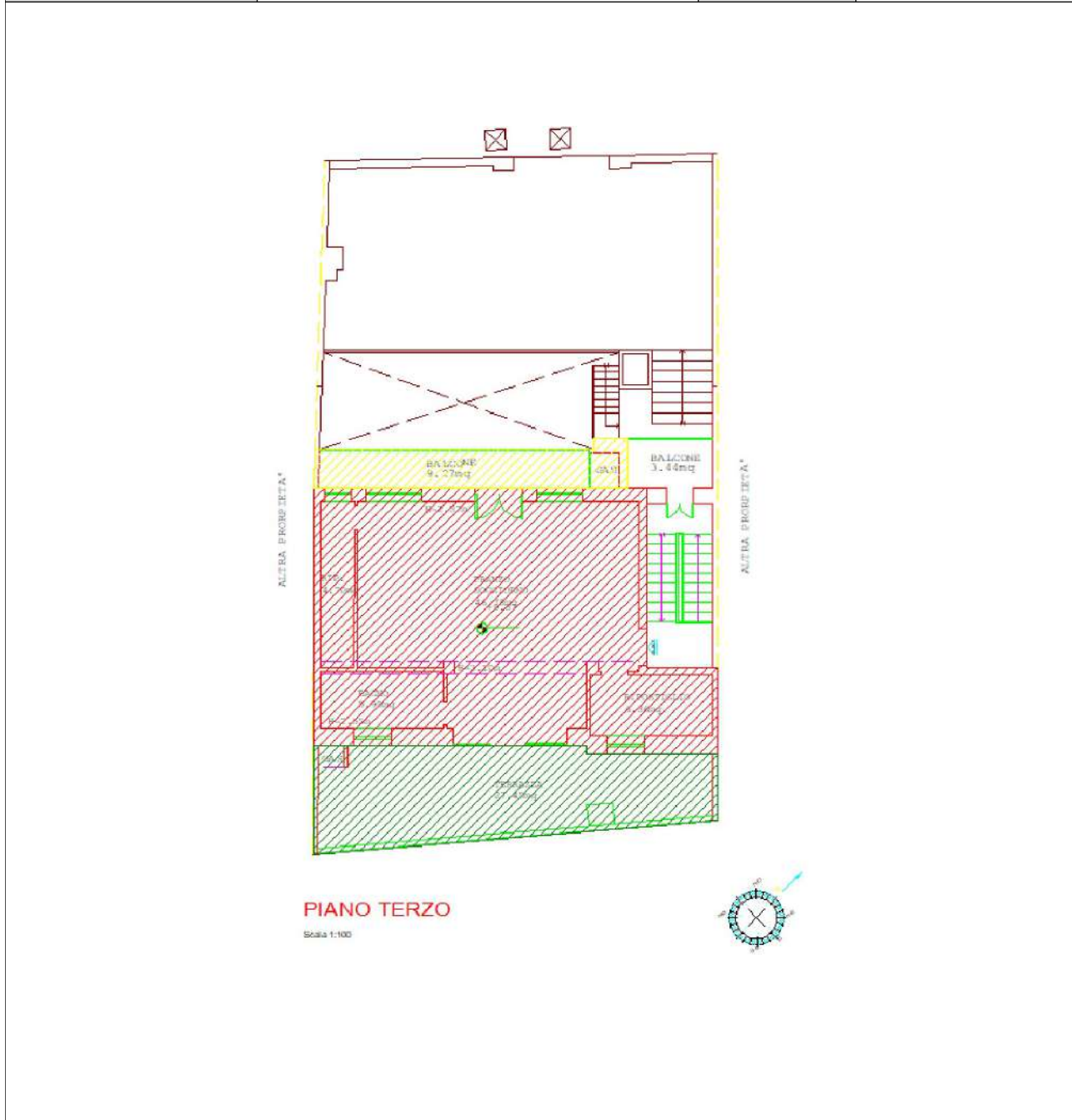
■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	78,46	S1	1,00	78,46
	10,54	SUB	0,20	2,11
	30,42	SUZ	0,25	7,61
Totale per piano	119,42			88,17



Planimetria
C-SUBJECT_CiVILE ABITAZIONE NCEU F.36 P.LLA 1395 SUB 7-TERZO PIANO-Appartamento
Via ROMA, 17 ORANI-NU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Terzo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1



CARATTERISTICHE
LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 10.920,00 da 3 a 4 = 14.560,00 da 3 a 5 = 20.020,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	78,5	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	10,5	m ²	0,20
Superficie terrazze	SUZ	30,4	m ²	0,25
Superficie commerciale	SUP	88,2	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/10/2021	giorno/mese/anno	0,032



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ORANI	Provincia	NU
Località/Fraz./Zona	Orani		
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 4 -Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

■ Elenco Planimetrie

N. 1 CTU 26-12_P.LLA 1395 SUB 7 del 06/10/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.7_VSF del 30/09/2021

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ORANI Comune catastale di ORANI
Catasto Fabbricati
Fg. 36 Part. 1395 Sub. 7 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 5 vani
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ORANI	Provincia di	NU
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ORANI (G084)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		36	1395	7	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	5 vani	271,14	85,00
Totali								271,14	85,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 36 Part. 1395 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 30/09/2021

Piano di accesso: 3

Superficie catastale: 85,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 76 m²

Documenti di riferimento

N.2 - NCT F.36 P.LLA 1395 SUB.7_VSF del 30/09/2021

Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ORANI (NU) - Orani, Via ROMA, 17, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 06/10/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
06/10/2021	Analisi della commerciabilità del bene E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto, quello autorizzato dal comune e quello riportato negli atti catastali; sono emerse varie irregolarità di natura urbanistico edilizia e catastale; sono stati riscontrati incrementi volumetrici non sanabili, pertanto da demolire. Sono state quantificati i costi di demolizione e regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, quelli di messa a norma degli impianti e di rilascio del certificato di agibilità. Le opere di demolizione comportano dei costi che dovranno essere sostenuti dal futuro aggiudicatario del bene in vendita. Trattandosi di unità immobiliari differenti ma appartenenti al medesimo immobile, con beni comuni non censibili in comune, si è optato di formare un singolo lotto di vendita che comprenda il piano primo, secondo e terzo con le relative pertinenze. In tal modo, l'unico aggiudicatario del singolo lotto, potrà gestire in autonomia i costi di regolarizzazione e messa a norma, portati in detrazione del valore finale di stima dei beni quali particolarità.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00




COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Orani - Via Angioy, 94 - ORANI (NU) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	144,55 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/12/2020	
Prezzo	41.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita del 14.02.2020 rep.3396 racc.2746	

■ Appartamento - Orani - Via ROMA - ORANI (NU) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B3/Centrale/CENTRO ABITATO	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	180,27 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	05/09/2019	
Prezzo	60.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita del 05/09/2019 rep.3235 racc.2664	



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	41.000,00	60.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	14/12/2020	05/09/2019	04/10/2021
Superficie principale (S1) m ²	142,6	154,3	78,5
Superficie balconi (SUB) m ²	1,0		10,5
Superficie terrazze (SUZ) m ²			30,4
Superficie commerciale (SUP) m ²	144,6	180,3	88,2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,032
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,200
Superficie terrazze	0,250
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.920,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 14.560,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 20.020,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 41.000,00 * 1,00 / 144,55 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 180,27 = 332,83 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 332,83 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 283,64 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali



Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,032 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 41.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 109,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 \cdot (0,032) / 12 = 160,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 283,64 \cdot 1,00 = 283,64 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 283,64 \cdot 0,20 = 56,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[i(\text{SUZ})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 283,64 \cdot 0,25 = 70,91 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 0,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 283,64 \cdot 0,00 = 0,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 283,64 \cdot 0,00 = 0,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.920,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	14.560,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	20.020,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.920,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	109,33	160,00
Superficie principale (S1) €/m ²	283,64	283,64
Superficie balconi (SUB) €/m ²	56,73	56,73
Superficie terrazze (SUZ) €/m	70,91	70,91
Superficie commerciale (SUP)	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.920,00	0,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		41.000,00		60.000,00
Data (DAT)	(0-10)	-1.093,33	(0-25)	-4.000,00
Superficie principale (S1)	(78,5-142,6)	-18.198,34	(78,5-154,3)	-21.522,60
Superficie balconi (SUB)	(10,5-1,0)	542,89	(10,5-0,0)	597,91
Superficie terrazze (SUZ)	(30,4-0,0)	2.157,08	(30,4-0,0)	2.157,08
Superficie commerciale (SUP)	(88,2-144,6)	0,00	(88,2-180,3)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	10.920,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		35.328,29		37.232,39

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(37.232,39 - 35.328,29) * 100] / 35.328,29 = 5,39\% < 6\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(35.328,29 + 37.232,39) / 2 = 36.280,34$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 4 - Appartamento Via ROMA, 17 - 08020 - ORANI (NU)-piano terzo

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	36.280,34

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
 36.280,34 €

Diconsi Euro trentaseimiladuecentoottantavirgolatrentaquattro

<u>Identificativo corpo</u>	<u>Superficie convenzionale</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>	<u>Quota in vendita</u>	<u>Totale</u>
Bene N° 6 - Appartamento Orani (NU) - Via Roma, 17, piano 1	118,60 mq	378,89 €/mq	€ 44.936,75	100,00%	€ 44.936,75
Bene N° 7 - Appartamento Orani (NU) - Via Roma, 17, piano 2	139,13 mq	364,64 €/mq	€ 50.732,37	100,00%	€ 50.732,37
Bene N° 8 - Appartamento Orani (NU) - Via Roma, 17, piano 3	88,17 mq	411,48 €/mq	€ 36.280,34	100,00%	€ 36.280,34
Valore di stima:					€ 131.949,46

TRIBUNALE DI NUORO-PROCEDURA ESECUTIVA RGE 26/2012+31/2012		
FABBRICATO IN ORANI, VIA ROMA-DETERMINAZIONE DELLE PARTICOLARITA' DA DETRARRE DAL VALORE FINALE DI STIMA DEI BENI		
N.	Descrizione della particolarità	Valore stimato al netto degli oneri di legge (€)
1	Costi professionali per la redazione della pratica di sanatoria edilizia e agibilità	5.000,00 €
2	Costi professionali per la redazione della pratica di regolarizzazione catastale	2.500,00 €
3	Bolli ed oneri catastali per la formazione di due nuovi subalterni più un bcnc	100,00 €
4	Costi di demolizione, rimozione, carico, trasporto e conferimento a discarica dei detriti di risulta, oneri della sicurezza, relativi alle volumetrie non sanabili, ripristini e realizzazione di un nuovo accesso in sicurezza alla copertura piana, realizzazione degli impianti della cucina al secondo piano (come da computo metrico estimativo)	28.000,00 €
5	Costi di messa a norma e rilascio del certificato di conformità dell'impianto elettrico relativi al piano primo e secondo	4.000,00 €
6	Costi di messa a norma e rilascio del certificato di conformità dell'impianto termoidraulico e del gas, del primo e secondo piano	5.000,00 €
7	Ammende da pagare per opere eseguite difformemente al progetto approvato, a meno delle volumetrie demolite	500,00 €
8	Monetizzazione delle superfici a parcheggio mancanti	5.134,00 €
Tot. Particolarità		50.234,00 €

