


Tribunale di Tempio Pausania  
Esecuzione immobiliare n. 213/2015 R.G.E.

/

## Relazione peritale

 ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 2147 Dott. Ing. MAURO SCANU



# SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTE SECONDA - PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>3</b>
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE .....	3
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	4
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.....	4
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE .....	4
STORIA.....	4
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	5
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE .....	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	6
PLANIMETRIE.....	9
<b>PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE</b> .....	<b>10</b>
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	10
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
ESISTENZA DI VINCOLI .....	10
<b>PARTE QUINTA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE</b> .....	<b>10</b>
<b>PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	<b>10</b>
<b>PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>10</b>
<b>PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</b> .....	<b>10</b>
<b>PARTE NONA – CONCLUSIONI</b> .....	<b>27</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>29</b>



## **PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE**

Nell'udienza del giorno 06.02.2024 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 213/2015 R.G.E. Tribunale di Tempio Pausania - / .

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

## **PARTE SECONDA - PREMessa**

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni identificati al Comune di Perugas (SS), Via G. Mameli 28 e precisamente distinti al NCEU al foglio 3, mappale 1125, cat. A/3, vani 6,5..

## **PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata (Allegati A1, A2 ed A3 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste alle ore 11.00 del giorno 07.03.2024 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel Comune di Perugas, Via G. Mameli 28 e precisamente distinti al NCEU al foglio 3, mappale 1125, cat. A/3, vani 6,5. (Allegato A4).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 18.07.2024 (Allegati A5 ed A6).

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

## **DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE**

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

-----, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà e sono localizzati nel Comune di Perugas, in via Goffredo Mameli, snc:

- Appartamento, posto ai piani T-1, categoria A/3, di 6,5 vani, distinto all'NCEU *foglio 3 mappale 1125*, con annesso cortile di pertinenza, (vedasi planimetria allegata);  
Confina: con mappale 248, con mappale 164, con mappale 1075 e via Mameli;  
Correttamente intestato in visura catastale



Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, planimetria ed estratto di mappa, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Perfugas, distinta all'NCT foglio 3 mappale 1125 Ente Urbano di ha 00.01.54.

Il mappale 1125 Ente Urbano di ha 00.01.54., deriva dalla soppressione del mappale 247 fabbricato da accertare all'urbano di ha 00.01.54.;

### **CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO**

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

### **NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI**

Il bene di che trattasi risulta non correttamente accatastato, come da planimetria catastale allegata, poiché sono state riscontrate difformità corrispondenti alla realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, che non risulta nella planimetria catastale, mentre al piano terra risulta una diversa organizzazione degli spazi interni.

In data 16.07.2024 è stata approvata l'istanza con cui è stata richiesta la variazione al N.C.E.U. (Allegati B6\_1 e B6\_2) per "diversa distribuzione degli spazi interni del 16/07/2024 - Pratica n. SS0090134 in atti dal 16/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1. Registro Ufficiale 3167755.16/07/2024 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 90134.1/2024)" con i nuovi dati identificativi: Comune di Perfugas (SS) Foglio 3 Particella 1125 ed il Classamento: Rendita: Euro 397,67, Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 7 vani (Allegato B6\_3).

### **VISURA IPOTECARIA VENTENNALE**

#### **ATTUALI PROPRIETARI**

-----, per ragioni pari a ½ di proprietà.

----- per ragioni pari a ½ di proprietà.

#### **STORIA**

I soprascritti signori ----- e -----, coniugati in regime di comunione legale dei beni, divennero comproprietari, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Perfugas, in via Goffredo Mameli e precisamente, appezzamento di terreno con sovrastante rudere, di circa mq 154, confinante con la citata via, con proprietà -----e proprietà -----, salvo altri, distinto all'N.C.T. foglio 3 mappale 247 di ha 00.01.54., in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 19.04.1989, con numero di repertorio 31610, rogante Notaio Luigi D'Alessandro (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 18.05.1989 ai nn. 5553/3536, dai signori -----, e-----.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:



- Prezzo: 3.000.000 quietanzati;
- CDU: rilasciato in data 19.04.1989;
- Concessioni: rudere costruito anteriormente il 01.09.1967;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari, dal 18.05.1989 a tutto il 02.07.2024, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 21.01.2010, con numero di repertorio 71785, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale euro 70.000,00 totale euro 140.000,00, durata 20 anni, tasso interesse annuo 5,75%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 28.01.2010 ai nn. 1595/253, a favore del “-----”, con sede in Cagliari, codice fiscale-----, contro i signori -----, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Perfugas, distinto all'NCEU Foglio 3 mappale 1125.
- Ipoteca legale, emessa in data 18.09.2013, con numero di repertorio 811/10213, -----, per capitale euro 28.494,74, totale euro 56.989,44, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 25.09.2013 ai nn. 12556/1281, a favore di “-----”, con sede in Firenze codice fiscale-----, contro il signor-----, per ragioni pari a ½ di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Perfugas, distinto all'NCEU Foglio 3 mappale 1125.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 05.10.2015, con numero di repertorio 1380, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 09.10.2015 ai nn. 11343/8828, a favore del “-----”, con sede in Cagliari, codice fiscale -----, contro i signori-----, per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Perfugas, distinto all'NCEU Foglio 3 mappale 1125.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente sono state approvate dalla R.A.S. con D.A. n. 252/U del 01.04.1986. La variante al Programma di Fabbricazione, approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con la Delibere n. 28 del 25.05.1998, nella parte relativa al Titolo 3° - Disciplina urbanistica recitano:

*“ Art. 23 - ZONE RESIDENZIALI.*

*Sono le parti del territorio che accolgono, o sono destinate ad accogliere, in prevalenza edifici per l'abitazione. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:*

- a) attrezzature di interesse pubblico (scuole, edifici comunitari, sportivi, svago,). Le aree pubbliche già individuate sulle tavole del P. di F. nelle zone A, B, e C, potranno essere acquisite oltre che con procedura espropriativa anche come cessione tramite lottizzazioni private o d'ufficio, di estensione opportuna, ottenuta anche modificando i previsti comparti d'intervento;*
- b) attrezzature commerciali e artigianali (queste ultime limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati degli edifici e con la limitazione ad attività non nocive, moleste o pericolose);*
- c) attrezzature ricettive, per lo spettacolo e per i servizi.*

....

*23.1 - ZONA A.*

....

*23.2 - ZONA B.*

*Sono le parti del capoluogo che allo stato di fatto risultano totalmente o parzialmente edificate per una superficie coperta non inferiore al 10% di quella complessiva verificata per comparto di 5.000 mq.*



Per queste zone valgono le seguenti norme:

a) destinazione:

- 1) prevalente residenziale;
- 2) sono ammesse quelle funzioni che integrano e completano il tessuto urbano come specificato all'art. 23 delle presenti norme.

b) indici di utilizzazione:

- 1) densità territoriale: 1,0 mc/mq
- 2) densità fondiaria: 2,0 mc/mq con concessione diretta  
5,0 mc/mq con Piano Particolareggiato
- 3) rapporto di copertura: 0,7 mq/mq
- 4) superficie minima lotto: 150 mq
- 5) H Max fabbricato: 7,50 ml
- 6) piani fuori terra: n° 2
- 7) H relativa larghezza strada: ---

c) distanze minime:

- 1) dall'asse stradale: conservazione allineamenti o aderenza
- 2) dai confini posteriori del lotto: 5 ml o aderenza
- 3) tra fabbricati: 5 ml o aderenza

d) tipologia edilizia:

- 1) è prescritta quella a schiera continua su allineamento stradale;
- 2) è tollerata la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 600 mq;

...

f) ...

È consentito il rilascio diretto della concessione di edificare per singoli edifici che sorgeranno su lotti ineditati.

..."

## CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Perfugas (Allegati C1, C2\_1, C2\_2 e C3), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 29/91 del 05.06.1991 (Allegati C1);
- Concessione Edilizia n. 53/94 del 20.12.1994 (Allegati C2\_1 e C2\_2);

L'immobile è dotato di Certificato di agibilità (Allegato C3) rilasciato dal Comune di Perfugas il 12.06.2009 ed è dotata di dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte rilasciato dall'impresa installatrice.

Esiste una difformità di opere interne sia al piano terra sia al piano primo sanabili con una comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne.

## ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 07.03.2024 alle ore 11.00 e seguenti.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Perfugas Via G. Mameli n. 28.

Dalla Via G. Mameli si accede direttamente, per il tramite di un portoncino e di una serranda basculante, al piano terra dell'immobile dove sono localizzati dei locali accessori all'abitazione mentre tramite una scala si accede all'appartamento posto piano primo.



La parte del bene al piano primo risulta essere costituito da un appartamento di complessivi mq 91,75 lordi e di mq 79,57 netti, cui vanno aggiunti 5,05 mq della veranda antistante e mq 10,85 del balcone retrostante.

La parte del bene al piano terra, di complessivi mq 91,75 lordi e di mq 77,44 netti, cui si accede attraverso una veranda con affaccio sulla Via Mameli di mq 6,5 ed altresì per il tramite di una scala a chiocciola interna; il piano terra, sul retro dell'edificio ha un cortile che risulta di complessivi netti di mq 41,80 e di un'area coperta destinata a locale autoclave e riserva idrica di mq 6,05.

Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D" e di seguito indicate:

<b>Superfici immobile</b>					
<b>Locali valorizzati</b>		<b>Superfici nette considerate mq</b>	<b>Coefficiente di incidenza</b>	<b>Totali mq</b>	
<b>Piano primo</b>	Scala d'accesso	2,50	100%	2,50	85,31
	Veranda	5,05	60%	3,03	
	Ingresso ed andito di connessione tra i diversi vani	7,55	100%	7,55	
	Soggiorno pranzo	18,55	100%	18,55	
	Cucina	11,45	100%	11,45	
	Balcone	10,85	25%	2,71	
	Dispensa con annessa scala a chiocciola per piano terra	6,12	100%	6,12	
	Bagno	5,60	100%	5,60	
	Camera da letto	11,00	100%	11,00	
	Camera da letto	16,80	100%	16,80	
	<b>Totale mq Piano primo</b>	<b>95,47</b>			
<b>Piano terra</b>	Veranda	6,50	60%	3,90	89,15
	Cantina	43,00	100%	43,00	
	Bagno	5,06	100%	5,06	
	Cantina	11,05	100%	11,05	
	Ripostiglio	2,38	100%	2,38	
	Cantina	15,95	100%	15,95	
	Cortile	41,80	10%	4,18	
	Area coperta riserva idrica	6,05	60%	3,63	
<b>Totale mq Piano terra</b>	<b>131,79</b>				
<b>Totale superfici mq</b>		<b>227,26</b>			<b>174,46</b>

La superficie complessiva commerciale ragguagliata dell'immobile risulta:

	<b>Superfici considerate mq</b>	<b>Coefficienti di incidenza</b>	<b>Totale mq</b>
Superficie lorda Primo piano	91,75	100%	91,75
Superficie balcone	10,85	25%	2,71
Superficie lorda Piano terra	91,75	100%	91,75
Cortile e area riserva idrica	47,85	10%	4,79
<b>Superficie totale commerciale ragguagliata mq</b>			<b>191,00</b>



Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 21 fotografie dello stesso bene (Allegato E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

In particolare, il bene risulta composto da:

- Piano terra:
  - a. un cortile;
  - b. una veranda che consente l'ingresso dalla Via Mameli;
  - c. una cantina collegata al primo piano con una scala a chiocciola;
  - d. un bagno con lavandino, WC, bidet e doccia;
  - e. una cantina connessa ad un locale ripostiglio;
  - f. una cantina con accesso dalla Via Mameli tramite serranda basculante.
- Piano primo:
  - a. una scala d'accesso dalla Via Mameli con veranda;
  - b. un ingresso che disimpegna verso il soggiorno con annessa cucina connessa ad un balcone lungo il lato interno del fabbricato;
  - c. una dispensa che consente tramite la scala a chiocciola l'accesso al piano terra;
  - d. un bagno con lavandino, WC, bidet e doccia;
  - e. una camera da letto singola;
  - f. una camera da letto matrimoniale.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una struttura portante in pilastri e travi in c.a. con rivestimenti murari esterni in intonaco.

Le finiture sono:

- infissi esterni in legno con portelloni in legno salvo che per la serranda basculante a piano terra che è in materiale metallico;
- pavimenti in gres porcellanato per tutti gli ambienti interni escluso per gli ambienti indicati al punto "e." al piano terra;
- servizi igienici completi (lavandino, water, bidet e doccia) e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m 2,00;
- infissi interni in legno tamburato.

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

Il soggiorno è dotato di impianto di climatizzazione con split autonomo. L'intero immobile al primo piano è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa pressofusa.

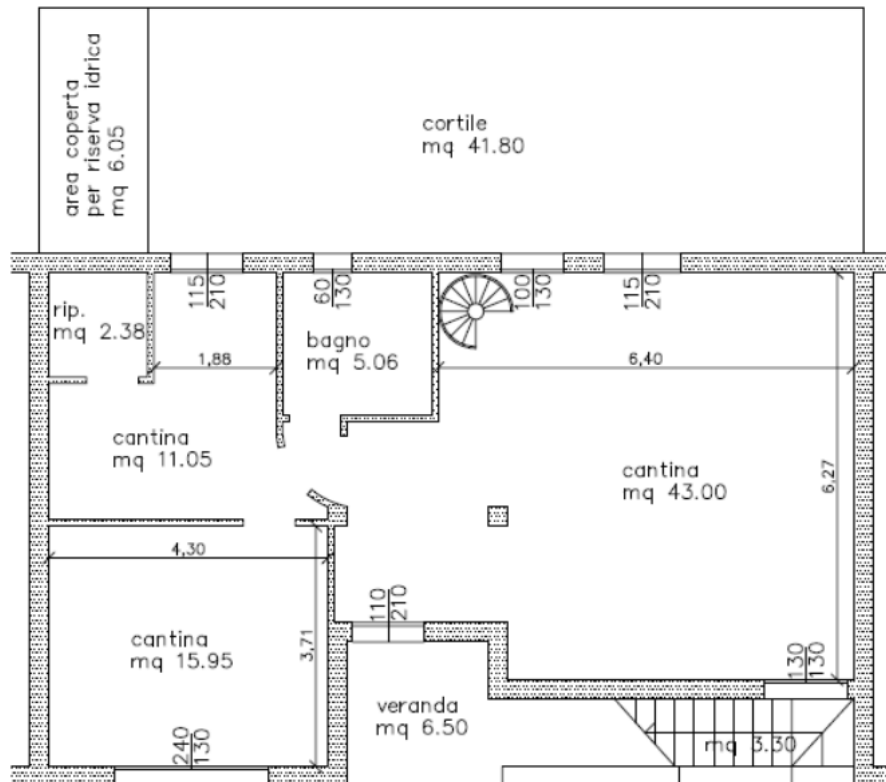
Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

Il bene risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D – Planimetrie del bene" di seguito indicate:

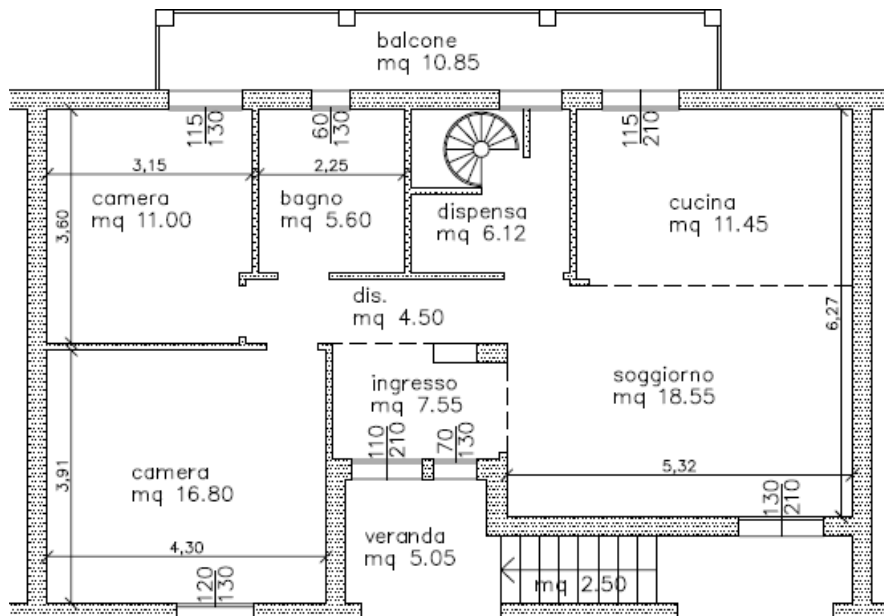




## PLANIMETRIE



Piano terra



Piano primo



## **PARTE QUARTA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### **ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

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

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è occupato dal signor-----, esecutato. Vi risiedono, inoltre il figlio-----  
----, la consorte dello stesso -----ed il loro figlio.

### **ESISTENZA DI VINCOLI**

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

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

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.

### **PARTE SESTA - SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.

## **PARTE SETTIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

## **PARTE OTTAVA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

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

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

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

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

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

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

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del



singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto, ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e



corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

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

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

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

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

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

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

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti



accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sia nel Comune di Badesi sia nei comuni costieri limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (secondo semestre 2023). I valori indicati per il Comune di Perugas, nella Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 500,00	€ 650,00

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 532,00	€ 660,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di Perugas						
Zona OMI	Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Codice di zona	B1						
Microzona catastale	1						
Tipologia edilizia	Abitazioni di tipo economico						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	186,21						
Prezzo minimo OMI	2° sem. 2023	€ 500,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0365	€ 596,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 650,00					
Prezzo medio OMI		€ 575,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 532,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 660,00					
Prezzo medio di mercato		€ 596,00					



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

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

Sono stati analizzati tre aspetti:

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

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

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

## 1. Il centro urbano

In merito al centro urbano, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili nel Comune di Perfugas e la vicinanza dei servizi pubblici locali.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale i servizi disponibili nel Comune di Perfugas. Per quanto concerne la "vicinanza", si è rilevata la presenza dei servizi pubblici locali nello stesso Comune.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale del centro urbano  $\Gamma 1$  di valore pari a 1,0150:

<b>Scheda centro urbano posizionale dell'alloggio da stimare</b>		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	tra i mt 501 e i km 1,00	1,012
Vicinanza	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Gamma 1</math></b>		<b>1,0150</b>



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

Il valore assegnato al parametro funzionale del centro urbano  $\Gamma_2$ , basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,0592:

<b>CENTRO URBANO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Gamma_2</math></b>			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
<b>POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale</b>			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas		X	0,950
Giardini	X		1,080
Linee di autobus	X		1,000
Vigilanza		X	1,000
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Circoli e ritrovi	X		1,006
<b>NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale</b>			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Gamma_2</math></b>			<b>1,0592</b>

È stato considerato il parametro estetico  $\Gamma_3$  basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1881:

<b>CENTRO URBANO: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Gamma_3</math></b>			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
<b>Caratteristiche estetiche di VISUALE</b>			
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicità generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
<b>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA</b>			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,002
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Gamma_3</math></b>			<b>1,0150</b>



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

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Badesi, definibile come coefficiente  $\Gamma$  pari a 1,0913:

<b>Scheda riassuntiva centro urbano dell'alloggio da stimare</b>	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma_1$ - posizionali	1,0150
$\Gamma_2$ - funzionali	1,0592
$\Gamma_3$ - estetiche	1,0150
$\Gamma_4$ - sociale	1,0000
<b>Totale rapporto strumentale della zona <math>\Gamma</math></b>	<b>1,0913</b>

## 2. La zona

In merito alla zona si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un ambito nel quale il complesso delle costruzioni rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene, e non solo dal punto di vista visivo anche al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali della zona è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: Impianto elettrico, Impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, impianto citofonico, piscina, palestra, campi da tennis, campo da golf e giardini pubblici e a tale parametro  $\Delta_1$  è stato assegnato valore 1,0393:

<b>ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b>			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Telefonico	X		1,002
Piscina	X		1,002
Palestra	X		1,020
Campi da tennis	X		1,020
Campo da golf		X	1,000
Giardino pubblici	X		1,003
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Delta_1</math></b>			<b>1,0393</b>

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica dell'edilizia del comparto, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro  $\Delta_2$  un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:





<b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2</b>				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica della zona	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica spazi pubblici	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
<b>Totale rapporto strumentale Δ2</b>				<b>0,9791</b>

L'aspetto sociale è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni abitante possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. A tale parametro Δ3 è stato assegnato empiricamente il valore pari a 1,0000.

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

<b>ZONA: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE MEDIA DEGLI EDIFICI Δ4</b>					
LAVORI DA ESEGUIRE	NUL LI	MINIMI	PARZIALI	TOTAL I	Rapporto strumentale
<b>ELEMENTO EDIFICIO: SCALE</b>					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>					
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiature facciate	X				1,000
Tinteggiature ringhiere	X				1,000
Stato dei frontalini	X				1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO</b>					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE</b>					
Stato manto di copertura	X				1,000
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali	X				1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE</b>					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI</b>					
Elettrico scale	X				1,000
Riscaldamento	X				1,000
Idraulico comune	X				1,000
Colonne fognarie	X				1,000
Citofono/videocitofono	X				1,000
Antenna centralizzata	X				1,000
<b>Totale rapporto strumentale Δ4</b>					<b>1,0000</b>



Il rapporto strumentale  $\Delta$  relativo al condominio è pari, pertanto, a 1,0176:

<b>Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare</b>	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta$ 1 Funzionale	1,0393
$\Delta$ 2 Estetico	0,9791
$\Delta$ 3 Sociale	1,0000
$\Delta$ 4 Conservativo	1,0000
<b>Totale rapporto strumentale del condominio <math>\Delta</math></b>	<b>1,0176</b>

### 3. L' unità immobiliare

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

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

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

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

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

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



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

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

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSA	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	<b>X</b>
BUONA		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMA		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

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



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

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

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

Da cui deriva:

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

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

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



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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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

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

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



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

Conseguentemente per il parametro  $\Omega 1$  è stato assegnato valore 1,0087:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione			<b>X</b>		1,0100
Ventilazione			<b>X</b>		1,0100
Soleggiamento		<b>X</b>			1,0000
Dimensione ambienti			<b>X</b>		1,0090
Disposizione ambienti				<b>X</b>	1,0380
Assenza zone morte				<b>X</b>	1,0080
Ambienti di deposito			<b>X</b>		1,0070
Qualità servizi igienici				<b>X</b>	1,0260
Qualità cucina			<b>X</b>		1,0140
Classe energetica alloggio	<b>X</b>				0,8940
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 1</math></b>					<b>1,0087</b>

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

1. portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. scuri, valori estetici in base ai materiali.

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:



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

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

<b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI <math>\Omega 3</math></b>			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
<b>PIANI BASSI</b>			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
<b>PIANI INTERMEDI</b>			
Primo		X	0,8500
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
<b>ULTIMO PIANO</b>			
Attico, semiattico			
<b>AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente</b>			
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale		VERIFICA
Strada	X		1,0000
Giardino	X		1,0030
Piazza			
Veduta aperta			
Corte interna			
Muri o muraglioni			
<b>Totale rapporto strumentale <math>\Omega 3</math></b>			<b>0,8526</b>

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 186,21 mq, oltre i 180,00 mq si è considerato un coefficiente  $\Omega 4$  di valore 0,9850:





<b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI <math>\Omega 4</math></b>		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		Rapporto strumentale
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	
Tra i mq 51,00 e i mq 60,00	1,0050	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,0000	
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	0,9990	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,9970	
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,9950	
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,9900	
Oltre i mq 180,00	0,9850	
<b>Totale rapporto posizionale <math>\Omega 4</math></b>	<b>0,9850</b>	

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata lo stato perfetto delle diverse componenti al primo piano mentre necessitano lavori di completamento al pian terra. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente  $\Omega 5$  di valore pari a 0,9989, così determinato:

<b>CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Omega 5</math></b>				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RAPPORTO STRUMENTALE	VERIFICA
<b>DEMOLIZIONI</b>				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
<b>RICOSTRUZIONI</b>				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq	0,9996	0,9996
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq	0,9997	0,9997
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq	0,9998	0,9998
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	0,9998	0,9998
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				



RICOSTRUZIONI IMPIANTI			
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto	
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto	
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	
	Singolo elemento sanitario	1 punto	
	Cambio caldaia	1 caldaia	
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	
Le misure sono riferite all'intero immobile			
<b>Totale rapporto posizionale Ω 5</b>			0,9989

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

Scheda alloggio Ω da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	1,0087
Ω 2 Estetico	1,0000
Ω 3 Posizionale	0,8526
Ω 4 Dimensionale	0,9850
Ω 5 Conservativo	0,9989
<b>Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω</b>	<b>0,8470</b>

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,9396**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	<b>1,0150</b>
Γ2 - FUNZIONALI	<b>1,0592</b>
Γ3 - ESTETICHE	<b>1,0150</b>
Γ4 - SOCIALE	<b>1,0000</b>
Δ1 - FUNZIONALE	<b>1,0393</b>
Δ2 - ESTETICO	<b>0,9791</b>
Δ3 - SOCIALE	<b>1,0000</b>
Δ4 - CONSERVATIVO	<b>1,0000</b>
Ω1 - FUNZIONALE	<b>1,0087</b>
Ω2 - ESTETICO	<b>1,0000</b>
Ω3 - POSIZIONALE	<b>0,8526</b>
Ω4 - DIMENSIONALE	<b>0,9850</b>
Ω5 - CONSERVATIVO	<b>0,9989</b>
<b>RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO</b>	<b>0,9396</b>

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

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

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

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



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

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

dove:

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

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2023)} = 191,00 \text{ mq} \times \text{€ } 575,00 \text{ €/mq} \times 1,0365 \times 0,9396 = \text{€ } 106.958,05$$

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della zona (3° semestre 2023) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tali tipologie di immobili nel Comune di Palau viene incrementato nella misura del 2,5% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

$$\text{€ } 106.958,05 \times 102,00\% = \text{€ } 109.097,21$$

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Perfugas e sulla scorta delle misurazioni effettuate l'immobile risulta non conforme ai titoli edilizi rilasciati poiché è stata riscontrata la seguente difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra e la realizzazione della scala a chiocciola di connessione tra i due piani. Gli interventi, secondo la normativa attuale, sono sanabili con una pratica di edilizia libera, si stimano costi vivi della procedura in € 500,00, oltre a parcelle professionali ammontanti presumibilmente ad € 1.000,00.

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese evidenziate e da sopportare e della riduzione di valore a causa della destinazione del piano primo come autorizzata:

Valore dell'immobile nello stato di fatto	€ 109.097,21
Oneri amministrativi sanatoria irregolarità	€ -500,00
Parcelle professionali per sanatoria opere interne	€ -1.000,00
Valore dell'immobile al netto delle spese evidenziate	€ 107.597,21

Valore che viene arrotondato a € 107.600,00.

### **PARTE NONA – CONCLUSIONI.**

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 107.600,00:



Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Comune di Perfugas, Via Mameli 28 Distinto al NCEU al foglio 3, mappale 1125, Piani Terra e primo, cat. A/3, vani 6,5.	€ 107.600,00	-----per ragioni pari a ½ di proprietà; ----- per ragioni pari a ½ di proprietà.	€ 107.600,00
<b>TOTALE</b>	€ 107.600,00		€ 107.600,00

Da ciò discende che le quote appartenenti a

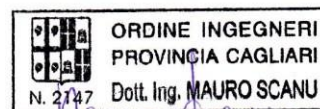
- -----, per ragioni pari a ½ di proprietà;
- ----- per ragioni pari a ½ di proprietà;

proprietari per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto del bene medesimo, risulta complessivamente pari ad € 107.600,00 (diconsi euro centosettemilaseicento/00).

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

Olbia, lì 18.07.2024

Il C.T.U.  
Ing. Mauro Scanu



*Mauro Scanu*



## ALLEGATI

Allegati A – Comunicazioni con le parti e verbali di accesso:

A1 - Comunicazione accesso immobili n\_ 213\_2015

A2 - Comunicazione accesso immobili n\_ 213\_2015 Messaggio consegnato - Webmail  
PEC

A3 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 213\_2015

A4 - Verbale di accesso 213\_2015

A5 – Invio Relazione peritale 213\_2015

A6 - Conferma ricezione invio della Relazione peritale 213\_2015

A7 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 213\_2015

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

B1 – Visure storiche per immobili

B2 - Ispezioni ipotecarie

B3 - Accertamento proprietà

B4 - Mappe catastali

B5 - Planimetrie catastali

B6 - Revisione catastale 26\_04\_2024

B6\_1 - Planimetria catastale aggiornata

B6\_2 - Ricevuta approvazione variazione catastale

B6\_3 - Visura catastale aggiornata

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Perfugas

C1 - Concessione edilizia 29\_91

C2\_1 - Concessione edilizia 53\_94

C2\_2 - Concessione edilizia 53\_94\_progetto allegato

C3 - Certificato di agibilità

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

Allegato D - Planimetrie del bene

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

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

