

1. Premessa e incarico

Con ordinanza del **18/06/2025**, il Giudice designato ha conferito alla sottoscritta CTU l'incarico di depositare relazione integrativa all'Elaborato Peritale già in atti nella procedura di Esecuzione immobiliare 10/2024 RGE, per confermare quanto contenuto nello stesso o integrarlo nei profili rilevanti ai fini del Giudizio di Divisione:

La presente relazione costituisce parte integrante dell'Elaborato Peritale di cui sopra, che si allega e del quale si conferma l'intero contenuto.

2. Descrizione dell'immobile

2.1 Ubicazione

L'immobile è situato nel Comune di Badesi, in località La Tozza, via Tito Speri 14.

La zona di Badesi e di tutta la costa nord dell'isola è una zona ad alta vocazione turistica, molto frequentata durante la stagione estiva, tanto è vero che l'unità immobiliare viene utilizzata come B&B. La località di ubicazione dell'immobile è una piccola frazione in posizione collinare, molto vicina a Badesi e con vista su tutta la vallata, le spiagge ed il mare, fino al promontorio di Castelsardo. Nel vicino Comune di Badesi si trovano tutti i servizi necessari.

2.2 Caratteristiche generali

Si tratta di una unità immobiliare residenziale unifamiliare sviluppata su un piano fuori terra con corte di pertinenza.

Superficie commerciale complessiva: circa 104 mq

- **Composizione interna:**

Soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto con bagno privato, corte esterna di pertinenza

2.3 Stato di manutenzione

L'immobile presenta un livello di conservazione:

- Impianto elettrico: buono
- Impianto termico: buono
- Infissi: discreto
- Finiture interne: buono

3. Verifiche urbanistiche e catastali

3.1 Situazione urbanistica

Dall'esame degli atti presso il Comune di Badesi risultano i seguenti titoli edilizi:



- Concessione edilizia n1130/85 del 20/03/1985
- Pratica SCIA del 12/11/2018, codice univoco SUAPE 785, prot. 9882 del 13/11/2018
- Dichiarazione di Agibilità in data 11/05/2017, codice univoco SUAP 416, prot. 3834 del 15/05/2017

Non si rilevano difformità edilizie

3.2 Situazione catastale

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Badesi come segue:

- **Foglio:** 59
- **Particella:** 984
- **Subalterno** 5
- **Categoria:** A/3
- **Classe:** 1
- **Consistenza:** 5,5 vani / 109 mq, 99 mq escluse aree scoperte
- **Rendita catastale:** € 298,25

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

4. Valutazione immobiliare

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'200,00 e i 1'700,00 €/mq.

Considerata la condizione attuale dell'unità recentemente ristrutturata, la posizione, la tipologia ed il taglio, si può prendere come valore di riferimento **1'400.00 €/mq.**

Poiché l'unità ha subito una ristrutturazione importante nell'anno 2019, si ritiene corretto non dover applicare nessun coefficiente di vetustà (art. 20 della legge 392/78).

Lo stato di conservazione dell'unità è buono (art. 21 legge 392/78) e pertanto il



coefficiente sarà pari a 1

VALORE DELL' IMMOBILE

Immobile censito al foglio 59, mappale 984, sub 5

Valore al metro quadro € 1400,00 x 104,44 mq = **146'678,00 €.**

5. Divisibilità dell'immobile

L'immobile, per caratteristiche costruttive e funzionali, **non risulta divisibile in natura** senza comprometterne il valore e la funzionalità.

La realizzazione di un'eventuale divisione dell'unità immobiliare richiederebbe:

- Incarico a tecnico abilitato per la redazione di una pratica edilizia da presentare al SUAPE del Comune di Badesi per opere di manutenzione straordinaria con frazionamento immobiliare, direzione dei lavori, incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.
- Opere murarie per realizzare la suddivisione dell'unità immobiliare in due unità
- Opere impiantistiche per la realizzazione di una nuova cucina per una delle due unità ed eliminazione di uno dei tre bagni
- Opere impiantistiche per la suddivisione dell'impianto elettrico
- Opere impiantistiche per la suddivisione dell'impianto idraulico e degli scarichi fognari
- Realizzazione di nuovo accesso
- Pratica catastale per frazionamento di unità immobiliare
- Pratica di agibilità

Le operazioni descritte comporterebbero spese a discapito del valore attualmente stimato, e non darebbero garanzia di ottenere parti esattamente corrispondenti alle quote dei partecipanti alla divisione.



6. Conclusioni

1. Il valore di mercato dell'immobile, alla data della presente relazione, è di **146'678,00 €**.
2. Il bene non è comodamente divisibile in quanto il frazionamento comporta l'esecuzione di spese che inciderebbero sensibilmente sul valore stimato.

Tanto era dovuto per l'incarico conferitomi

Olbia 21/11/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli

