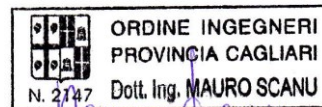


Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n. 1/2022 R.G.E.

XXXX
mandataria di XXXX
/
XXXX XXXX

Relazione peritale



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE.....	3
PARTE SECONDA - PREMESSA.....	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	6
DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE.....	7
CONFORMITÀ ATTUALE DEL BENE A QUELLA DEGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO.....	7
NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.....	7
VISURA IPOTECARIA VENTENNALE.....	7
STORIA.....	7
Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura distinti all' N.C.T. Foglio 11.....	7
Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura distinti all' N.C.E.U. Foglio 11.....	10
PARTE QUARTA – ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	13
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	13
Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura.....	13
CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	14
Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura.....	14
PARTE QUINTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	15
PARTE SESTA - ACCESSO AGLI IMMOBILI.....	16
PLANIMETRIE DELLA COSTRUZIONE.....	18
PARTE OTTAVA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	21
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	21
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	21
ESISTENZA DI VINCOLI.....	21
PARTE NONA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE.....	22
PARTE DECIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	23
PARTE UNDICESIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	24
PARTE DODICESIMA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	25
PARTE TREDICESIMA – CONCLUSIONI.....	44
ALLEGATI.....	45



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 11.03.2025 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro Scanu, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, di redigere la presente Perizia di stima relativamente all'esecuzione immobiliare relativa alla Causa civile n. 1/2022 R.G.E - XXXX mandataria di XXXX / XXXX XXXX

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



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa sugli immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, sezione Tempio, distinti all'N.C.T. Foglio 17:

- Mappale 140 FABBRICATO RURALE, di ha 00.00.86 ex mappale 71 di ha 01.00.00 ex mappale 64 di ha 15.77.60;
Confini: entro stante il mappale 71
- Mappale 141 FABBRICATO RURALE, di ha 00.00.14 ex mappale 71 di ha 01.00.00 ex mappale 64 di ha 15.77.60;
Confini: entro stante il mappale 71
- Mappale 142 FABBRICATO RURALE, di ha 00.01.88 ex mappale 71 di ha 01.00.00 ex mappale 64 di ha 15.77.60;
Confini: entro stante il mappale 71
- Mappale 135 FABBRICATO RURALE, di ha 01.70 ex mappale 73 di ha 08.22.42 ex mappale 4 di ha 21.46.89 ex mappale 4 di ha 22.67.94;
Confini: entro stante il mappale 73
- Mappale 136 FABBRICATO RURALE, di ha 00.01.06 ex mappale 70 di ha 01.21.05 ex mappale 4 di ha 13.24.47 ex mappale 4 di ha 22.67.94;
Confini: entro stante il mappale 70
- Mappale 137 FABBRICATO RURALE, di ha 00.00.51 ex mappale 70 di ha 01.21.05 ex mappale 4 di ha 13.24.47 ex mappale 4 di ha 22.67.94;
Confini: entro stante il mappale 70
- Mappale 138 FABBRICATO RURALE, di ha 00.00.26 ex mappale 70 di ha 01.21.05 ex mappale 4 di ha 13.24.47 ex mappale 4 di ha 22.67.94;
Confini: entro stante il mappale 70
- Mappale 139 FABBRICATO RURALE, di ha 00.00.45 ex mappale 70 di ha 01.21.05 ex mappale 4 di ha 13.24.47 ex mappale 4 di ha 22.67.94;
Confini: entro stante il mappale 70

nonché degli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Valle dell'Erica, terreni distinti all'N.C.T. distinti al Foglio 11:

- Mappale 82, di ha 00.08.53 ex mappale 82 di ha 00.10.30
Confini: mappale 94, 129, 141, 318
- Mappale 141, di ha 00.01.77 ex mappale 82 di ha 00.10.30;
Confini: mappale 82, 129
- Mappale 94, di ha 00.01.10;
Confini: mappale 82, 70
- Mappale 103, di ha 00.00.40;
Confini: mappale 129, 104, 470
- Mappale 104, di ha 00.02.62 ex mappale 104 di ha 00.04.60;
Confini: mappale 103, 129, 56, 142, 105
- Mappale 142, di ha 00.01.98 ex mappale 104 di ha 00.04.60;
Confini: mappale 104, 105, 68, 56;
- Mappale 129, di ha 00.12.34 (ex mappale 25/h) ex mappale 25 di ha 31.65.12 ex mappale 25 di ha 32.57.12; l'area su cui insiste il fabbricato deve essere trasformata in ente urbano;
Confini: mappale 70, 82, 103, 104, 141;
- Mappale 56, di ha 00.01.26 ex mappale 53/d di ha 00.01.36;
Confini: mappale 68, 129, 141, 76, 68, 56;

e degli immobili siti nel Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Valle dell'Erica, fabbricati distinti all'N.C.E.U. distinti al Foglio 11:



- villino, posto ai piani T-S1, categoria A/7, di 8 vani, con annesso cortile, e cantina, mappale 52 sub. 2, originato dal frazionamento in data 21.06.1989 del mappale 52 sub 2 ed a sua volta dalla variazione per ampliamento del mappale 52 ex scheda 44 del 17.02.1971;
Confina: con mappali 68, 141, 82, 56, 103, 70
- Cortile, posto al piano T, categoria F/1 di mq 235, mappale 52 sub. 3, originato dal frazionamento in data 21.06.1989 del mappale 52 sub 2 ed a sua volta dalla variazione per ampliamento del mappale 52 ex scheda 44 del 17.02.1971;
Confina: con mappali 52 sub 2, 103, 70

Correttamente intestati in visura catastale

Fabbricato accatastato in data 17.02.1971

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico, i soprascritti immobili insistono su area nel Comune di Santa Teresa di Gallura, distinta all'N.C.T.: foglio 11 mappale 129 di ha 00.12.34 ex 25/h di ha 00.12.34 qualità pascolo (è necessario presentare istanza per farlo trasformare in ENTE URBANO.

Il mappale 129 di ha 00.12.34 (ex 25/h) è stato originato dal frazionamento del mappale 25 di ha 31.65.12 ex mappale 25 di ha 32.57.12.

OSSERVAZIONI: la mappa catastale non è aggiornata. Manca infatti l'ingombro del fabbricato. Si dovrà fare istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di SASSARI - Ufficio provinciale - Territorio per far introdurre il fabbricato così come da planimetria.



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 per il giorno 30.05.2025 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa e più precisamente per quelli localizzati nel Comune di Tempio Pausania identificati nell'N.C.T.:

1. Foglio 17 Particella 140 (già Particella 71), fabbricato rurale mq. 86.
2. Foglio 17 Particella 141 (già Particella 71), fabbricato rurale mq.14.
3. Foglio 17 Particella 142 (già Particella 71) fabbricato rurale mq. 188.
4. Foglio 17 Particella 135 (già Particella 73) fabbricato rurale mq. 170.
5. Foglio 17 Particella 136 (già Particella 70) fabbricato rurale mq. 106.
6. Foglio 17 Particella 137 (già Particella 70) fabbricato rurale mq. 51.
7. Foglio 17 Particella 138 (già Particella 70) fabbricato rurale mq. 26.
8. Foglio 17 Particella 139 (già Particella 70) fabbricato rurale mq. 45.

Come segnalato al G.E. in data 30.05.2025 in tale occasione non è stato possibile accedere ai beni staggiti poiché essendo gli stessi risultano interclusi all'interno dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 17 mappali 70,71 e 73 di proprietà di persona estranea alla procedura in questione.

In tale data ho concordato con il custode giudiziario I.V.G. che l'accesso ai beni ulteriori inseriti nella procedura e localizzati nel Comune di Santa Teresa di Gallura, località "La Valle dell'Erica" identificati nell'N.C.E.U. al foglio 11:

1. Particella 52 subalterno 2 (già Particella 52) piano T-S1, categoria A/7, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq.147, escluse aree scoperte mq 139, rendita catastale euro 1.487,40;
2. Particella 52 subalterno 3 (già Particella 52) area urbana mq. 235;

ed a quelli localizzati nel Comune di Santa Teresa di Gallura, località "La Valle dell'Erica" identificati nell'N.C.T. al foglio 11:

1. Particella 129 (già Particella 25), incolto produttivo, mq. 1234;
2. Particella 56, incolto produttivo, mq.126;
3. Particella 82, incolto produttivo mq. 853;
4. Particella 141 (già Particella 82) incolto produttivo mq. 177.
5. Particella 94, incolto produttivo, mq. 110;
6. Particella 103, incolto produttivo, mq. 40;
7. Particella 104, incolto produttivo, mq. 262;
8. Particella 142 (già Particella 104) incolto produttivo mq. 198;

di effettuare l'accesso il giorno 13.06.2025 alle ore 15:00.

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 B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 e B2.5).

In seguito a specifica istanza del creditore procedente del 01.12.2025 con la quale lo stesso dichiara di "rinunciare alla esecuzione sulle unità immobiliari site in Comune di Tempio Pausania



censite al Foglio 17, particella 140, 141, 142, 135, 136, 137, 138, 139” sono state sospese le attività della C.T.U. rispetto ai beni suindicati.

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 24.01.2026 (Allegati A7, A8 ed A9).

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento localizzati nel Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Valle dell’Erica, sono intestati in visura catastale come segue:

- XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà;
- XXXX S.p.A. con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

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 pur non essendo esatti consentono l'individuazione del bene.

NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato, come dalle planimetrie catastali allegate.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI:

I beni localizzati nel Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. Valle dell’Erica, sono intestati in visura catastale come segue:

- XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà;
- XXXX S.p.A. con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà.

Precisazioni:

- La signora XXXX XXXX è deceduta il XX.XX.XXXX, non risultano trascritte o volturate in catasto dichiarazioni di successione.
- A favore dell’esecutato il signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX e contro la signora XXXX XXXX risulta trascritta in data XX.XX.XXXX ai nn 6070/4243 l’accettazione di eredità con beneficio di inventario.

STORIA

Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura distinti all’ N.C.T. Foglio 11

Per i terreni in Santa Teresa Gallura mappali 94 – 103 – 104 - 142

I signori, XXXX XXXX e XXXX XXXX, divennero comproprietari per diritti pari a ½ ciascuno, del lotto di terreno, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell’Erica, contraddistinto con il numero F2B/6, nel piano di lottizzazione denominata Valle dell’Erica, confinante con strada di lottizzazione, con la venditrice e con proprietà XXXX XXXX e un tratto di terreno distaccato da distinguersi con il numero 25/u, confinante con proprietà Ledda , con proprietà della venditrice e con proprietà XXXX XXXX, il tutto distinto all’ N.C.T. al foglio 11 mappale 25/u (ora mappale 94) di ha 00.01.10 – mappale 25/v (ora 103) di ha 00.00.40 – mappale 53/ah (ora mappale 104) di ha 00.19.60, in forza dell’atto



di vendita in data 02.08.1975, con numero di repertorio 847, rogante Notaio Carlo Magaldi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.09.1975 ai nn. 2487/2126, dalla società XXXX spa con sede in Santa Teresa di Gallura.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Osservazioni: il mappale 104 in atto indicato di ha 00.19.60 in visura catastale aveva una superficie di ha 00.04.60

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- Che le costruzioni non dovranno avere più di un piano fuori terra, con possibilità di scantinato ove l'andamento del terreno lo consenta con l'esclusione di mansarde,
- Devono essere mantenute a non meno di 5 metri dalla linea di confine e 8 metri dalla strada;
- Il progetto della costruzione dovrà essere sottoposto all'approvazione della venditrice;
- Obbligo di costruire doppia fossa biologica per la raccolta di acque bianche e nere;
- A costruire un locale deposito in muratura di fianco all'ingresso per la raccolta dei rifiuti;
- Vincoli sul mantenimento del terreno e della macchia mediterranea;
- Divieto di piantare alberi di alto fusto tali da impedire la vista del mare da parte dei fondi circostanti;
- Le recinzioni sono consentite se fatte con siepi di essenze e qualità locali per un massimo di metri 1 e centimetri 20 di altezza;
- L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che la venditrice ha perfezionato con il Comune una convenzione e si obbliga a rispettare tutti vincoli e le clausole;

Per i terreni in Santa Teresa mappali 82 - 141

La signora XXXX XXXX divenne comproprietari per diritti pari a ½ del terreno in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, distinto all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/I di ha 00.10.30, in forza della convenzione matrimoniale avvenuta in data 11.01.1978, con numero di repertorio 37795, rogante Notaio Antonio Sau (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.1972 ai nn. 359/399, con il coniuge XXXX XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- I coniugi optano per il regime della comunione dei beni convenendo di assoggettarvi tutti i beni mobili e immobili congiuntamente o separatamente acquistati dopo la celebrazione del matrimonio, tra i beni indicati è compresa la casa.

Il signor XXXX XXXX XXXX, divenne proprietario per diritti pari a 1/1 del lotto di terreno, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, contraddistinto con il numero 14 nel piano di lottizzazione Valle dell'Erica, l'area si estende fino al ciglio delle strade che fronteggiano il lotto stesso e confina con lo stesso acquirente e con proprietà venditrice, il terreno è distinto all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/I (82) di ha 00.10.30, in forza dell'atto di vendita in data 26.09.1971, con numero di repertorio, rogante Notaio Mario Altea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 01.10.1971 ai nn. 2405/2035, dalla società XXXX spa con sede in Santa Teresa di Gallura.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:



- Le spese di manutenzione delle strade sono ripartite tra i proprietari dei lotti di terreno aventi diritto di passaggio su di esso in proporzione alla superficie dei rispettivi lotti;
- Servitù a favore della venditrice di attraversamento del lotto di terreno con linee e tubazione idrica ed elettrica, con specifica rinuncia da parte dell'acquirente a prete di corrispettivi, indennizzi e speciali compensi;
- Vincolo di destinazione del lotto ad abitazione privata;
- La costruzione non dovrà avere più di un piano fuori terra con possibilità di scantinato ove l'andamento naturale del terreno lo consente;
- Devono essere mantenute a non meno di 5 metri dalla linea di confine e 8 metri dalla strada;
- Il progetto della costruzione dovrà essere sottoposto all'approvazione della venditrice;
- Obbligo di costruire doppia fossa biologica per la raccolta di acque bianche e nere;
- A costruire un locale deposito in muratura di fianco all'ingresso per la raccolta dei rifiuti;
- Vincoli sul mantenimento del terreno e della macchia mediterranea;
- Divieto di piantare alberi di alto fusto tali da impedire la vista del mare da parte dei fondi circostanti;
- Le recinzioni sono consentite se fatte con siepi di essenze e qualità locali per un massimo di metri 1 e centimetri 20 di altezza;
- L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che la venditrice ha perfezionato con il Comune una convenzione e si obbliga a rispettare tutti vincoli e le clausole.

Per i terreni in Santa Teresa Gallura mappali 94 – 103 – 104 – 142 - 82 - 141

La società XXXX SPA con sede in XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne comproprietaria per diritti pari a ½, dei terreni, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, distinti all' N.C.T. al foglio 11 mappale 94 di ha 00.01.10 – mappale 103 di ha 00.00.40 – mappale 104 di ha 00.02.62 – 142 di ha 00.01.98 – 82 di ha 00.08.53 – 141 di ha 00.01.77 in forza dell'atto di vendita in data 20.11.2024, con numero di repertorio 8515, rogante Notaio Alessio Sanna (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.11.2024 ai nn. 13413/10035, dal signor XXXX XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 01.09.1975 a tutto il 26.05.2025, risulta presente quanto segue:

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 19.01.1987, con numero di repertorio, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.1987 ai nn. 623/471, a favore del XXXX filiale di Sassari contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a ½, sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/u (ora mappale 94) di ha 00.01.10 – mappale 25/v (ora 103) di ha 00.00.40 – mappale 53/ah (ora mappale 104) di ha 00.19.60, per diritti pari a 1/1 sul terreno in Santa Teresa di Gallura, all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/I (ora mappale 82 - 141)

Precisazioni: pignoramento inefficace in quanto non rinnovato nei termini di legge; I mappali 82 e 141 sono stati pignorati per la quota di 1/1, non si è tenuto conto della convenzione matrimoniale con la quale i beni acquistati durante il matrimonio congiuntamente o disgiuntamente rientravano nella comunione tra coniugi.

- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo in rinnovazione all'ipoteca iscritta in data 07.05.1987 ai nn 354/2332, emessa in data 03.04.1987, con numero di repertorio 989, dal Tribunale di Cagliari, per capitale euro 204.184,57, totale euro 343.960,29, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.05.2007 ai nn. 5613/987, a favore del "XXXXXX", con sede in Cagliari, codice



fiscale XXXXXXXXXX, contro i signori XXXX XXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a ½, ciascuno sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, distinti all' N.C.T. al foglio 11 mappale 94 di ha 00.01.10 – mappale 103 di ha 00.00.40 – mappale 104 di ha 00.19.60,

- Sentenza dichiarativa di fallimento, emessa in data 13.10.1992, con numero di repertorio, 14 dal Tribunale di XXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.11.2005 ai nn. 13519/8723, a favore della massa dei creditori del fallimento XXXX XXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a ½, sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/u (ora mappale 94) – mappale 25/v (ora 103) – mappale 53/ah (ora mappale 104), per diritti pari a 1/1 sul terreno in Santa Teresa di Gallura, all' N.C.T. al foglio 11 mappale 25/l (ora mappale 82 - 141)

Precisazioni: I mappali 82 e 141 sono stati indicati per la quota di 1/1, non si è tenuto conto della convenzione matrimoniale con la quale i beni acquistati durante il matrimonio congiuntamente o disgiuntamente rientravano nella comunione tra coniugi.

- Domanda giudiziale – divisione giudiziale, emessa dal Tribunale di XXXX in data 23.01.2020, con numero di repertorio 915, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.03.2021 ai nn. 2650/1881, a favore del signor XXXX XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX contro il signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, terreni distinti all' N.C.T. Foglio 11 mappale 94 – 103 – 104 – 142 – 82 - 141
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 07.06.2021, con numero di repertorio 574, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.08.2021 ai nn. 8901/6342, a favore della XXXXXX SPA con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a ½ sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, terreni distinti all' N.C.T. Foglio 11 mappale 94 – 103 – 104 – 142 – 82 – 141;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.01.2022, con numero di repertorio 1316, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.2022 ai nn. 920/671, a favore della XXXXXX SPA con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a ½ sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, terreni distinti all' N.C.T. Foglio 11 mappale 94 – 103 – 104 – 142 – 82 – 141.

Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura distinti all' N.C.E.U. Foglio 11

La signora XXXX XXXX, divenne comproprietari per diritti pari a ½ del fabbricato con annesso aree scoperte, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, composta da soggiorno, cucina, tre camere due bagni, terrazze e cantina, confinante con proprietà XXXX, Proprietà XXXX, proprietà XXXX, proprietà XXXX e proprietà XXXX, non ancora censito all'N.C.E.U. insistente su area censita all'N.C.T. al foglio 11 mappale 25/h di ha 00.12.34 – 53/d di ha 00.01.26, in forza della convenzione matrimoniale avvenuta in data 11.01.1978, con numero di repertorio 37795, rogante Notaio Antonio Sau (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.01.1972 ai nn. 359/399, con il coniuge XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:



- I coniugi optano per il regime della comunione dei beni convenendo di assoggettarvi tutti i beni mobili e immobili congiuntamente o separatamente acquistati dopo la celebrazione del matrimonio, tra i beni indicati è compresa la casa.

La società XXXX SPA con sede in XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne comproprietaria per diritti pari a ½, dei fabbricati e dei terreni, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, distinti all'N.C.E.U. al foglio 11 mappale 52 sub 2 mappale 52 sub 3 e all'N.C.T. foglio 11 mappale 56 di ha 00.01.26 – mappale 129 di ha 00.12.34 in forza dell'atto di vendita in data 20.11.2024, con numero di repertorio 8515, rogante Notaio Alessio Sanna (XXXX), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.11.2024 ai nn. 13413/10035, dal signor XXXX XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Il signor XXXX XXXX XXXX, divenne proprietario per diritti pari a 1/1 del terreno, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, confinante con residua proprietà della venditrice, distinto all'N.C.T. al foglio 11 mappale 53/d di ha 00.01.26, in forza dell'atto di vendita in data 23.11.1969, con numero di repertorio 47962, rogante Notaio Mario Altea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 26.11.1969 ai nn. 2871/2500, dalla signora XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Il signor XXXX XXXX XXXX, divenne proprietario per diritti pari a 1/1 del terreno, in Santa Teresa di Gallura in località Valle dell'Erica, confinante con residua proprietà della venditrice, distinto all'N.C.T. al foglio 11 mappale 25/h di ha 00.12.34, in forza dell'atto di vendita in data 23.11.1969, con numero di repertorio 47962, rogante Notaio Mario Altea, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 26.11.1969 ai nn. 2872/2501, dai signori XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, MOSCA ALDO nato a Vicenza il 09.01.1950, MOSCA GIULIO nato a Vicenza il 26.02.1953, XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX e XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo viene precisato quanto segue:

- L'acquirente si obbliga a rispettare le norme e gli obblighi edilizi nascenti dal comprensorio turistico Valle Dell'erica;
- I terreni rientrano nella lottizzazione regolarmente approvata.
- Le recinzioni sono consentite se fatte con siepi di essenze e qualità locali per un massimo di metri 1 e centimetri 20 di altezza;
- L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che la venditrice ha perfezionato con il Comune una convenzione e si obbliga a rispettare tutti vincoli e le clausole;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 26.11.1969 a tutto il 26.05.2025, risulta presente quanto segue:

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 19.01.1987, con numero di repertorio, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.1987 ai nn.



623/471, a favore del XXXX filiale di Sassari contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a 1/1 sul terreno in Santa Teresa di Gallura, all'N.C.T. al foglio 11 mappale 53/d e mappale 25/h (ora mappali 129 e 56)

Precisazioni: pignoramento inefficace in quanto non rinnovato nei termini di legge;

I mappali 53/d e 25/h sono stati pignorati per la quota di 1/1, non si è tenuto conto della convenzione matrimoniale con la quale i beni acquistati durante il matrimonio congiuntamente o disgiuntamente rientravano nella comunione tra coniugi.

- Sentenza dichiarativa di fallimento, emessa in data 13.10.1992, con numero di repertorio, 14 dal Tribunale di XXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.11.2005 ai nn. 13519/8723, a favore della massa dei creditori del fallimento XXXX XXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a 1/1 sul terreno in Santa Teresa di Gallura, all'N.C.T. al foglio 11 mappale 53/d – 25/h (ora mappale 129- 56 con insistente abitazione)

Precisazioni: I mappali 53/d – 25/h e di conseguenza la casa sono stati indicati per la quota di 1/1, non si è tenuto conto della convenzione matrimoniale con la quale i beni acquistati durante il matrimonio congiuntamente o disgiuntamente rientravano nella comunione tra coniugi.

- Domanda giudiziale – divisione giudiziale, emessa dal Tribunale di XXXX in data 23.01.2020, con numero di repertorio 915, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.03.2021 ai nn. 2650/1881, a favore del signor XXXX XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX contro il signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, fabbricato distinto all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 52 sub 2 terreni distinti all'N.C.T. Foglio 11 mappale 129 – 56;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 07.06.2021, con numero di repertorio 574, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10.08.2021 ai nn. 8901/6342, a favore della XXXXXX SPA con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a 1/2 sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, fabbricati distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 129 – 56;
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 03.01.2022, con numero di repertorio 1316, rogante Ufficiale giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 02.02.2022 ai nn. 920/671, a favore della XXXXXX SPA con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX contro signor XXXX XXXX nato a XXXX il XX.XX.XXXX, per diritti pari a 1/2 sugli immobili in Santa Teresa di Gallura, fabbricati distinti all'N.C.E.U. Foglio 11 mappale 52 sub 2 – 52 sub 3 e terreni distinti all'N.C.T. foglio 11 mappali 129 – 56.



PARTE QUARTA – ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura

Come certificato dal C.D.U. (Allegato C2.1) rilasciato dal Comune di Tempio Pausania in data 12.01.2026 gli immobili, siti in Comune di Tempio Pausania, contraddistinti in Catasto al Foglio n. 11 mappali nn. 56, 82, 94, 103, 104, 129, 141, 142, ricadono nella SOTTOZONA F5.3 "Valle Dell'Erica".

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate. Il potenziale volumetrico di 64.750 è stato attuato per circa il 78%. L'intervento è fatto salvo ai sensi delle N.A. del PUC.

Interventi consentiti:

- completamento delle previsioni di P.d.L. con indici e parametri previsti dal piano stesso ivi comprese le volumetrie sostitutive così come indicate nel piano;
- interventi di realizzazione di adeguamenti alla struttura ricettiva in relazione al 25% della volumetria autorizzata, in aderenza alla preesistenza, sì da avere un unico corpo armonicamente inserito nella contestualità ambientale.

Interventi consentiti: ristrutturazione urbanistica - Sono consentiti tutti gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. In particolare, per le strutture edilizie esistenti collocate su "pilotis" a quota superiore al piano di campagna, qualunque intervento dovrà esser e volto alla mitigazione dell'impatto visivo di tali opere attraverso la loro demolizione e ricostruzione, senza variazioni volumetriche o di superficie coperta, con quota di imposta a quota del terreno naturale o sistemato se più basso;
- e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;
- f) completamento delle previsioni di P.d.L.

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione sopra citato, i terreni censiti al Foglio 11 mappali: 56, 82, 94, 103, 104, 129, 142 sono situati all'interno del comparto F2.b4 avente destinazione d'uso residenziale con l'applicazione dei seguenti parametri:

- I.F. = 0.25 mc/ mq;
- R.C. = 1/8.



Il terreno censito al Foglio 11 mappale 141 ricade all'interno del comparto destinato alla viabilità pubblica.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Beni localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura (Allegati C1) si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione del seguente titolo edilizio:

- Licenza edilizia 298 del 17.09.1969 (Allegati C2.1, C2.2, C2.3, C2.4 e C2.5);

Gli immobili risultano possedere il Certificato di abitabilità rilasciato in data 27.06.1970 (Allegato C2.6).

Per l'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 21.03.1986 per il quale sono state versate le rate previste ma non è stato alla data attuale rilasciato alcun provvedimento autorizzativo (Allegati C2.7, C2.8, C2.9, C2.10, C2.11, C2.12, e C2.13).

L'immobile risulta corrispondere a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata.

In data 24.04.2024 il Comune ha richiesto le seguenti integrazioni documentali che, alla data attuale, non risultano prodotte:

1. Una istanza in bollo, indirizzata al Comune di Santa Teresa Gallura, per la richiesta di nulla osta paesaggistico in sanatoria di cui all'art. 32 della legge 28/02/1985 n°47;
2. N°3 copie di elaborati grafici redatti secondo norme UNI e piegati in formato A4 (non è ammessa la presentazione di elaborati progettuali su fogli A4-A3 rilegati), così come indicato nel Regolamento;
3. N°3 copie di RELAZIONE PAESAGGISTICA redatta secondo i disposti del D.P.C.M. 12/12/2005 pubblicato nella G.U. 31/01/2005 n°25 emanato ai sensi dell'art. 146, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi della quale è necessario fornire "indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica (in particolare P.P.R.), urbanistica e territoriale, " ed alla quale dovrà essere allegata la documentazione prevista nel citato Decreto, da allegare agli elaborati grafici;
4. Diritti di istruttoria: (il conguaglio dei diritti di segreteria verrà richiesto successivamente con l'importo degli oneri concessori), attestazione del versamento di € 150,00 (centocinquanta/0)

Si determina in 3.500,00 € il costo per onorari professionali e costi amministrativi di presentazione della suindicata documentazione mentre non risulta quantificabile il conguaglio per gli oneri concessori eventualmente dovuti.



PARTE QUINTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sulla base della documentazione acquisita, dei sopralluoghi effettuati e dell'esclusione dei beni localizzati nel Comune di Tempio Pausania i beni pignorati localizzati nel Comune di Santa Teresa Gallura non sono suddivisibili in lotti distinti.



PARTE SESTA - ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 13.06.2025 alle ore 15.00 e seguenti (Allegato A5).

Il bene pignorato è ubicato in località Valle dell'erica del Comune di Santa Teresa Gallura. Durante il sopralluogo si è appurato che gli immobili non risultano occupati.

Il tutto come indicato nella planimetria di seguito redatta in sede di sopralluogo:

Il bene risulta essere costituito da:

- Un Giardino nel quale è presente una folta vegetazione con essenze arboree di tipo mediterraneo; il giardino è recintato per una parte con un muro in pietra con un'altezza media di 0,80 m ed in parte con una recinzione metallica con pali di sostegno in ferro posizionata in tempi recenti da terze persone, senza contraddittorio alcuno con il Curatore del Fallimento Cottone e, tanto meno con il Sig. Michele Cottone secondo quanto accertato dal CTU della Causa Civile N.R.G. 69/2020 del Tribunale di XXXX;
- Un Piano interrato costituito da una cantina con un'altezza di 1,65 m;
- Un piano terra, con un'altezza massima di 3,60 m ed un'altezza minima di 2,50 m, costituito da una veranda, un ingresso – disimpegno, un soggiorno, due disimpegni, due bagni, un soggiorno – pranzo, una cucina, tre camere da letto

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

Superfici immobile					
Locali valorizzati		Superfici nette considerate	Coefficiente di incidenza	Totali	
Giardino	Giardino	3.000,00	10%	300,00	300,00
	Totale Giardino				
Piano seminterrato	Cantina	8,80	25%	2,20	2,20
	Totale Piano seminterrato				
Piano terra	Scala esterna anteriore	3,05	60%	1,83	113,60
	Scala esterna laterale	3,70	60%	2,22	
	Veranda	24,00	60%	14,40	
	Ingresso - disimpegno	4,75	100%	4,75	
	Soggiorno	20,00	100%	20,00	
	Disimpegno	5,90	100%	5,90	
	WC	1,75	100%	1,75	
	Soggiorno - pranzo	20,60	100%	20,60	
	Cucina	8,30	100%	8,30	
	Disimpegno	6,90	100%	6,90	
	Camera	6,90	100%	6,90	
	Camera	9,30	100%	9,30	
	Camera	7,75	100%	7,75	
	Bagno	3,00	100%	3,00	
Totale Piano terra		125,90			113,60
Totale superfici nette		3.134,70			415,80

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



Superfici lorde immobile				
Locali valorizzati		Superfici lorde considerate	Coefficiente di incidenza	Totali mq
Giardino	Giardino	3.000,00	10%	300,00
	Totale Giardino			
Piano seminterrato	Cantina	14,20	25%	3,55
	Totale Piano seminterrato			
Piano terra	Scala esterna anteriore	3,05	60%	1,83
	Scala esterna laterale	3,70		2,22
	Veranda	24,00		14,40
	Ingresso - disimpegno	131,50	100%	131,50
	Soggiorno			
	Disimpegno			
	WC			
	Soggiorno - pranzo			
	Cucina			
	Disimpegno			
	Camera			
	Camera			
	Camera			
	Bagno			
Totale Piano terra		162,25		149,95
Totale superfici lorde		3.176,45		453,50

Le planimetrie di seguito inserite, integranti la presente descrizione, rappresentano lo stato dei luoghi come rilevato (D1 - Rilievo del fabbricato e D2 - Rilievo terreni con sovrapposizioni).

	Superfici considerate mq	Coefficienti di incidenza	Totale mq
Superficie giardino	3.000,00	10%	300,00
Superficie lorda piano seminterrato	14,20	25%	3,55
Superficie Veranda e scale esterne	30,75	60%	18,45
Superficie lorda Piano terra	131,50	100%	131,50
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			453,50

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 49 fotografie dello stesso bene (Allegati E - Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

L'immobile è completato e risulta strutturalmente costituito da una muratura portante e travi in c.a. e solai in latero-cemento con copertura in parte con tetti a falda inclinata ed in parte con un solaio piano, risulta in gran parte completato da murature portanti da 30 cm; esternamente tinteggiati.

Le finiture sono:

- tramezzature interne in mattoni laterizi forati da 8 cm intonacati al rustico;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica o cotto;
- serramenti esterni con persiane in legno;
- serramenti interni in legno tamburato;
- i rivestimenti dei bagni e della cucina in maiolica;
- sanitari in vetro china;



La dotazione di impianti è sinteticamente la seguente:

- impianti di produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrici;
- impianto elettrico dotato di interruttori generale magneto-termico differenziali con interruttori magnetotermici a protezione di 2 circuiti indipendenti;
- impianto idrico con adduzione idrica dalla rete idrica;
- scarico fognario nella rete fognaria.

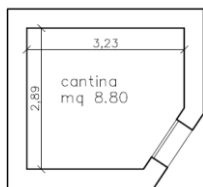
Le murature non sono asciutte e sono presenti tracce di umidità per risalita capillare inoltre in alcune parti dei solai sono presenti segni di infiltrazione di acque meteoriche. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

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

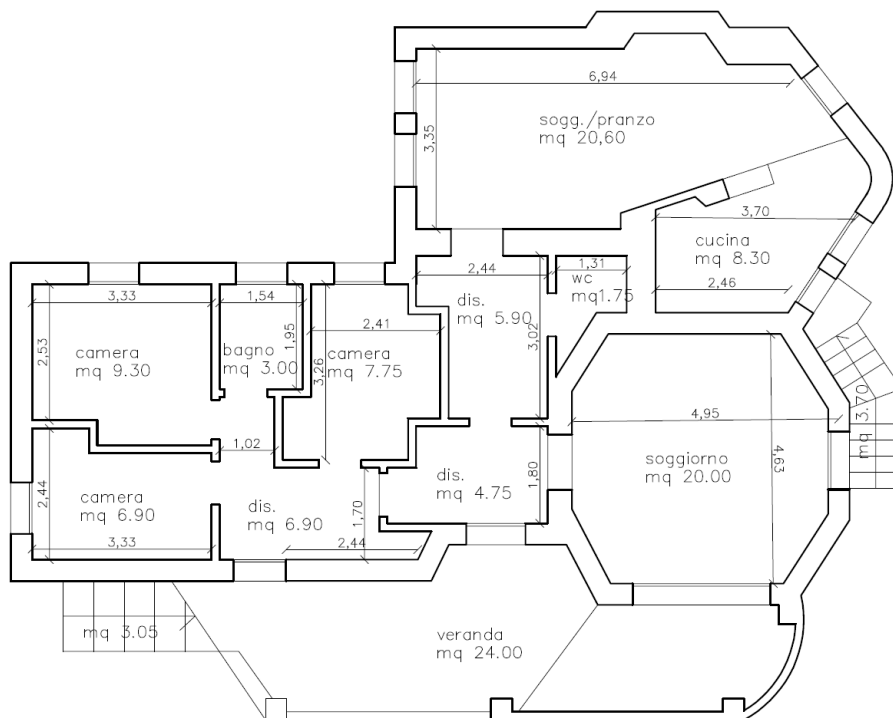
L'immobile in parola non risulta possedere l'Attestato di Prestazione Energetica.

PLANIMETRIE DELLA COSTRUZIONE

D1 - Rilievo Piano seminterrato e Piano terra



Rilievo Piano seminterrato



Rilievo Piano terra



La porzione di area intorno al villino risulta censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell’Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 11 del Comune Censuario di Santa Teresa di Gallura, particella 52, subalterno 3, categoria F/1, avente una consistenza pari a mq. 235 e naturalmente priva di rendita catastale, poiché risulta accatastata come “area urbana”, ossia “una superficie di corte che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo”.

Si evidenzia che il fabbricato, ancorché risulti regolarmente accatastato nel Catasto Urbano (N.C.E.U.), con la presenza delle relative visure e planimetrie, il sedime dello stesso, invece, non risulta rappresentato nelle mappe del Catasto Terreni (N.C.T.).

Il terreno di pertinenza risulta censito nel N.C.T. al foglio 11 ed è formato catastalmente dalle seguenti particelle: 129, 56, 82, 94, 103, 104, 141, 142 avente complessivamente una superficie catastale di mq. 3.000, comprensiva del sedime del fabbricato.

Come già indicato nella descrizione dei beni costituenti il lotto, vi è una differenza tra lo stato di fatto, relativo al posizionamento da parte di terzi della recinzione metallica, rispetto alle mappe catastali.

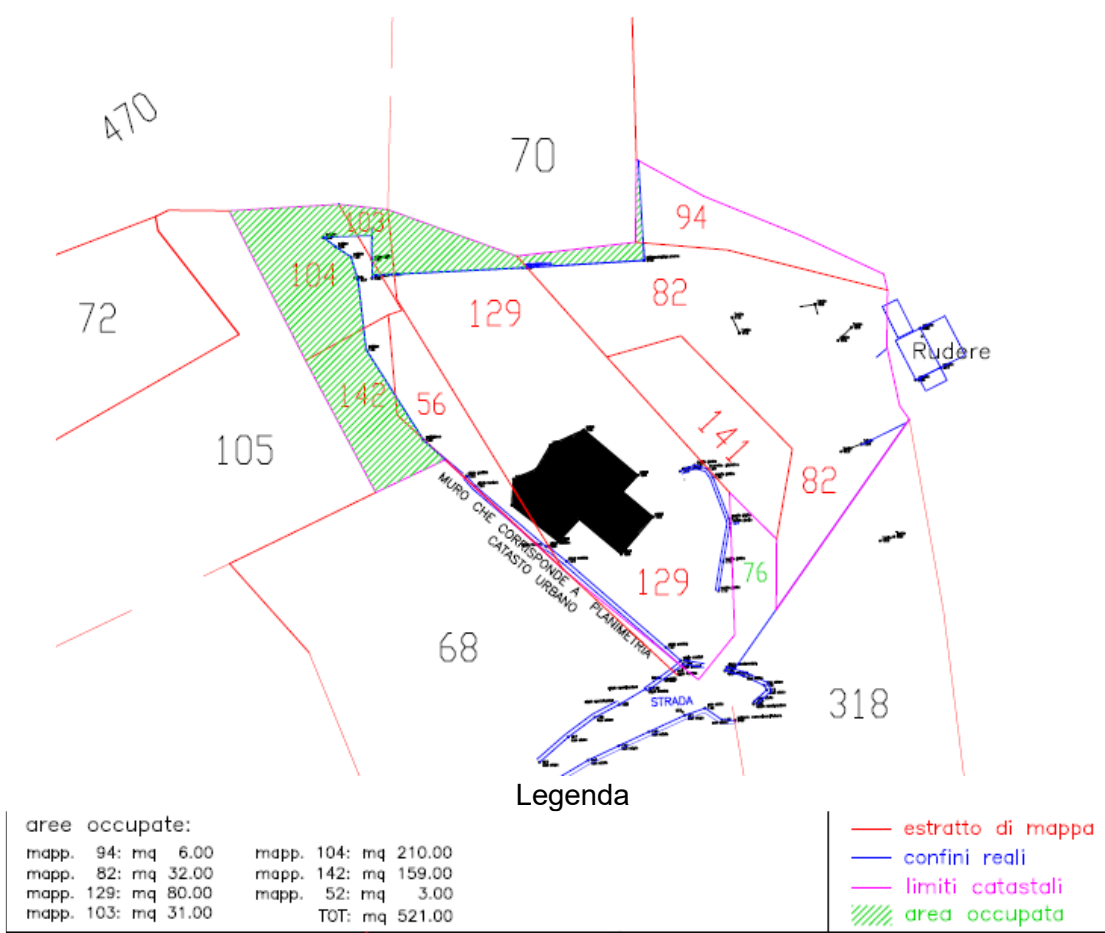
Infatti, dal rilievo topografico eseguito dallo scrivente C.T.U. si è rilevata una superficie reale di mq. 2.479 rispetto ai mq. 3.000 catastali.

Si ha, quindi, una superficie in negativo pari a mq. 521,00, per la proprietà “Cottone-Guiso”, perché occupata dai terzi confinanti (parti indicate con il numero catastale di riferimento e con la lettera p), così come meglio precisato nella planimetria di dettaglio, che si allega di seguito.

Per tali superfici occorrerà prevedere il reintegro nel possesso degli stessi.

Dettaglio superfici: catastali, occupate e residue				
		Superfici mq		
Foglio	Particella	Catastali	Occupate	Residue
11	56	126,00		
	56p		-3,00	123,00
	129	1.234,00		
	129p		-80,00	1.154,00
	141	177,00		177,00
	103	40,00		
	103 p		-31,00	9,00
	82	853,00		
	82p		-32,00	821,00
	94	110,00		
	94p		-6,00	104,00
	104	262,00		
	104p		-210,00	52,00
	142	198,00		
142p		-159,00	39,00	
Totali		3.000,00	-521,00	2.479,00





PARTE OTTAVA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
ESISTENZA DI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è risultato libero salvo che per la parte di mappali inseriti nel N.C.T. ed indicati nella presente Relazione con l'aggiunta della lettera p e, segnatamente 56p, 129p, 103 p, 82p, 94p, 104p e 142p per un totale di mq 521,00 che, come detto in precedenza, risultano occupati da terzi.

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 NONA - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione.



PARTE DECIMA - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto unico come indicato nella parte QUINTA della presente Relazione peritale.



PARTE UNDICESIMA - QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/2.



PARTE DODICESIMA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi 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 compendiate in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer Italia, 2013; International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra; Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. XXXX IV edizione – Tecnoborsa (2011); Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013); Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato.

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2024). I valori indicati per il Comune di Santa Teresa di Gallura nella Fascia/zona: Suburbana/Zona Costiera Est La Filetta - La Marmorata - Valle dell'Erica Conca Verde - Codice di zona: E4 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Tipologia: Ville e villini, indica:



Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Ville e villini	Normale	€ 2.300,00	€ 3.400,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 20 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
Ville e villini	Normale	€ 2.800,00	€ 3.600,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato rilevato					
Indirizzo	Comune di SANTA TERESA GALLURA					
Zona O.M.I.	Fascia/zona: Suburbana/ Zona Costiera Est La Filetta - La Marmorata - Valle dell'Erica - Conca Verde					
Destinazione d'uso	Residenziale					
Codice di zona	E4					
Microzona catastale	0					
Tipologia edilizia	Ville e villini					
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato					
Stato di conservazione	Normale					
Superficie commerciale lorda	453,50					
Prezzo minimo O.M.I.	1° semestre 2025	€ 2.300,00	al mq	Coefficiente allineamento: 1,1228	Prezzo medio O.M.I. € 2.850,00	al mq
Prezzo massimo O.M.I.		€ 3.400,00				
Prezzo medio O.M.I.		€ 2.850,00				
Prezzo minimo di mercato		€ 2.800,00				
Prezzo massimo di mercato		€ 3.600,00				
Prezzo medio di mercato		€ 3.200,00				

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

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

Sono stati analizzati tre aspetti:

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



posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 .

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

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza ai servizi disponibili dai servizi disponibili nella zona di localizzazione del bene in esame e la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona in esame ai servizi disponibili nella zona di Valle dell'erica a Santa Teresa Gallura.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale i servizi disponibili nella località Valle dell'erica.

Per quanto concerne la "vicinanza", si è rilevata la misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona in esame alle spiagge vicine ed in particolare la spiaggia della Licciola.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a **1,0150**:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
CENTRALITÀ: Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla spiaggia "La licciola"	tra i mt 501 e i km 1,00	1,012
VICINANZA: Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona ai servizi disponibili per i turisti	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,0150

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto alla località di Valle dell'erica: è stata presa, dunque, in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della zona. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media della località di Valle dell'erica, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata



sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona **Γ2**, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di **1,0592**:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2				
TIPO DI DATO		SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale				
Fognatura	PRIMARIO	X		1,000
Adduzione idrica		X		1,000
Linea elettrica		X		1,000
Telefono		X		1,000
Gas			X	0,950
Giardini	SECONDARIO	X		1,080
Linee di autobus		X		1,000
Vigilanza			X	1,000
Negozi e supermercati	TERZIARIO	X		1,015
Impianti sportivi		X		1,011
Circoli e ritrovi		X		1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale				
Tralicci elettrici	PRIMARIO		X	1,000
Depuratori			X	1,000
Centrali di energia			X	1,000
Binari ferroviari	SECONDARIA		X	1,000
Aeroporti			X	1,000
Ospedali			X	1,000
Carceri			X	1,000
Discoteche	TERZIARIO		X	1,000
Stadio			X	1,000
Industrie			X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2				1,0592

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ3				
TIPO DI DATO		SI	NO	RAPPORTO STRUMENTALE
Caratteristiche estetiche di VISUALE				
Elemento naturale predominante		X		1,033
Panoramicità generale		X		1,061
Elemento artificiale predominante			X	1,001
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA				
Parco o verde fruibile nella zona		X		1,012
Scorci caratteristici ambientali		X		1,068
Strutture artificiali da attraversare			X	1,002
Totale rapporto strumentale Γ3				1,1881



Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ_4 , pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di Santa Reparata 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 a Valle dell'erica, definibile come coefficiente Γ pari a **1,2774**:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0150
Γ_2 - funzionali	1,0592
Γ_3 - estetiche	1,1881
Γ_4 - sociali	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,2774

2. L'edificio

È stata evidenziata l'influenza che esercita sul valore dell'abitazione oggetto di stima la zona ove questa è ubicata. L'influenza è indifferenziata per tutti gli immobili che ricadono nella zona poiché è dovuta alle sue caratteristiche rispetto all'intero territorio di appartenenza.

La scala di analisi a livello dell'edificio rilevano le caratteristiche condizionano direttamente la rendita dell'abitazione, vale a dire che le caratteristiche sono quantificabili in termini di costo o di valore per il proprietario.

L'edificio è una tipologia di caratteristiche economiche intermedia che assume aspetti diversi a seconda che sia riferito a un bene unifamiliare isolato o a un bene plurifamiliare e dove ci siano degli aspetti delle caratteristiche economiche esaminate che appartengano in via esclusiva a un solo proprietario.

Nel caso di proprietà esclusiva l'edificio rappresenta, invece, un insieme di caratteristiche intrinseche al pari di quelle relative all'unità immobiliare.

I criteri di valutazione dei rapporti strumentali di aggiustamento dell'edificio sono generalmente divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 .

L'aspetto *funzionale* di un edificio è di notevole rilevanza. La casa è, secondo un'antica e celeberrima definizione, una macchina per abitare pertanto, come ogni sistema automatico rivolto a qualcosa, sia esso un'automobile, un elettrodomestico o altro, più è completo e sofisticato e migliore sarà il suo funzionamento. La casa non fa eccezione: più alto è il numero degli impianti di cui è dotata e maggiore sarà la sua vivibilità. In questa sede esamineremo solo la presenza o meno di un certo tipo d'impiantistica, per ciò che concerne la sua efficienza e quindi, lo stato di conservazione, si vedrà in seguito nella parte relativa alle caratteristiche di conservazione dell'edificio Δ_4 .

Gli aspetti funzionali teoricamente non formano valore immobiliare ma incidono solo a livello di costo di costruzione; tuttavia, occorre tenerne conto poiché il valore medio è sicuramente riferito a uno standard medio dove tutti gli impianti sono normalmente presenti.



I rapporti strumentali di aggiustamento sono tutti calcolati sulla base del rapporto esistente tra il prezzo marginale di un impianto di qualità ordinaria rapportato ai prezzi unitari medi. Il tutto supponendo una linearità costante tra quest'ultimo e i costi dell'impianto, vale a dire che per immobili più attraenti si avrà proporzionalmente una qualità degli impianti di pari prestigio e maggiore costo. Il tutto tenendo sempre il debito conto del risparmio dei costi aggiuntivi prima descritti nel caso di impianti non ordinariamente presenti nelle abitazioni e del relativo apprezzamento che ne deriva.

L'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di immobili cui fa parte il bene analizzato quali: impianto elettrico, impianto idraulico, rete del gas, impianto telefonico, piscina, palestra, campi da tennis e giardino privato e a tale parametro **Δ1** è stato assegnato valore **1,0050**:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,0000
Idraulico	X		1,0000
Gas	X		1,0000
Riscaldamento	X		1,0000
Telefonico	X		1,0020
Condizionamento		X	1,0000
Piscina		X	1,0000
Palestra		X	1,0000
Campi da tennis		X	1,0000
Giardino privato	X		1,0030
Totale rapporto strumentale Δ1			1,0050

Le caratteristiche estetiche presentano, invece, rispetto a quelle funzionali, una complicazione notevole giacché queste non incidono sulla componente del costo di costruzione, ma vanno a influenzare direttamente il valore immobiliare giacché il valore estetico che un operatore del mercato immobiliare (acquirente o venditore) attribuisce ad un edificio, ancorché nel caso di specie ci si riferisca al suo complesso e non certo agli interni, costituisce sicuramente un aspetto importante per la formazione del predetto valore.

Riguardo, quindi, alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica dell'immobile, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi aperti ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro **Δ2** un valore pari a **0,9791**, derivato dal seguente prospetto:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	X			0,9890
Decorazioni e ornamenti	X			0,9950
Estetica spazi aperti	X			1,0000
Composizione architettonica	X			0,9950
Totale rapporto strumentale Δ2				0,9791



Infine, non è stato considerato il parametro sociale $\Delta 3$, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro $\Delta 4$ è stato dato **0,8548**:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale				X	0,995
Gradini scale			X		0,995
Veranda di accesso				X	0,997
Infissi esterni				X	0,996
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco			X		0,992
Tinteggiature facciate				X	0,995
Tinteggiature ringhiere				X	0,994
Stato dei frontalini			X		0,992
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione				X	0,995
Stato pavimentazione				X	0,995
Stato grondaie e pluviali			X		0,992
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura				X	0,995
Stato orditura	X				1,000
Stato grondaie e pluviali			X		0,995
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri o muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico				X	0,988
Riscaldamento				X	0,980
Idrico				X	0,988
Colonne fognarie				X	0,985
Citofono/videocitofono				X	0,984
Antenna tv			X		0,991
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					0,8548

Il rapporto strumentale Δ relativo all'edificio è pari, pertanto, a **0,8412**:

Scheda riassuntiva edificio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,0050
$\Delta 2$ Estetico	0,9791
$\Delta 3$ Sociale	1,0000
$\Delta 4$ Conservativo	0,8548
Totale rapporto strumentale dell'edificio Δ	0,8412



3. L' unità immobiliare

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

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

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

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

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	$Rai \geq 1/8$	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	$Rai \geq 1/8$	0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	$Rai \geq 1/8$	0	X
	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	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 3,50	0	X
	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 insufficientemente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole tra le 8 e le 11 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	
BUONA		8 ÷ ≤ 11	X
OTTIMA		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Spazi con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti	9 mq	> 0	X
	Spazi dedicati alla vendita	14 mq		
	Magazzino	14 mq		
NORMALE	Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti	9 mq	0	
	Spazi dedicati alla vendita	14 mq		
	Magazzino	14 mq		
BUONA	Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti	9 mq	> 0,2	
	Spazi dedicati alla vendita	14 mq		
	Magazzino	14 mq		
OTTIMA	Spazi dedicati all'esposizione dei prodotti	9 mq	> 0,4	
	Spazi dedicati alla vendita	14 mq		
	Magazzino	14 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 (non presente) e soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

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

Da cui deriva:

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

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

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE) NEL BENE				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X



AMBIENTI DI DEPOSITO NEL BENE				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascuno spazio
Valore verificato		X		

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nell'alloggio oggetto di stima;
- qualità della cucina: normalmente viene valutata una fascia continua addossata alle pareti, lineare o piegata, con le connessioni con le reti tecnologiche. In questo caso il bene non possiede un ambiente destinato alla cucina per cui verrà attribuito il valore scarso all'esame del bene;

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI NEL BENE				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nel bene oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato				X

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

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



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

Conseguentemente per il parametro **Ω1** è stato assegnato valore **0,9773**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω1					
Tipo di dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X		1,0100
Ventilazione			X		1,0100
Soleggiamento			X		1,0090
Dimensione ambienti	X				0,9900
Disposizione ambienti			X		1,0230
Assenza zone morte				X	1,0080
Ambienti di deposito		X			1,0000
Qualità servizi igienici				X	1,0260
Qualità cucina			X		1,0140
Classe energetica alloggio	X				0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1					0,9773

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. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
8. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
9. Scuri, valori estetici in base ai materiali;

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

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

Relativamente alle porte interne viene determinata:

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



Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro **Ω2** di valore **0,9861**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω2				
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			0,9980
Infissi	X			0,9910
Scuri	X			0,9970
Totale rapporto strumentale Ω 2				0,9861

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore **1,0070** al parametro **Ω3**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω3		
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	VERIFICA	Rapporto strumentale
Strada		
Giardino	X	1,0030
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		1,0070

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di 449,41 mq, oltre i mq 180,00 si è considerato un coefficiente **Ω4** di valore **0,9850**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω4		
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	X
Totale rapporto posizionale Ω 4		0,9850

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 la necessità di effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Rifacimento intonaco su pareti e soffitti;
- Tinteggiature di tutte le pareti ed i soffitti;
- Verniciatura degli infissi esterni;



- Rifacimento dell'impianto elettrico;
- Rifacimento dell'impianto idrico;
- Rifacimento completo impianto di riscaldamento con cambio caldaia e sanitari;
- Rifacimento completo impianto del citofono/videocitofono;
- Manutenzione straordinaria del giardino;
- Realizzazione delle parti mancanti di recinzione sui mappali indicati.

Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente **Ω5** di valore pari a **0,6583** derivante da:

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω5				
OPERE	DESCRIZIONE	Quantità	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
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.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Impermeabilizzazione	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti e soffitti	≈ 40 mq	0,9992	0,9992
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Tutte le pareti ed i soffitti	1000 mq circa	0,9950	0,9950
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq	0,9900	0,9900
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. 200 punti	0,9801	0,9801
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 24 punti	0,7226	0,7226
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	0,9667	0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	0,9867	0,9867
Citofono/videocitofono	Impianto completo	a corpo	0,9900	0,9900
Sistemazione giardino	Intera area	a corpo	0,9730	0,9730
Recinzione mancante	Parti non realizzate	a corpo	0,9900	0,9900
Le misure sono riferite all'intero immobile				
Totale rapporto posizionale Ω 5				0,6341

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



Scheda edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9773
Ω 2 Estetico	0,9861
Ω 3 Posizionale	1,0070
Ω 4 Dimensionale	0,9850
Ω 5 Conservativo	0,6341
Totale rapporto strumentale dell'immobile Ω	0,6062

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 1,2840:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0150
Γ2 - FUNZIONALI	1,0592
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Γ4 - SOCIALI	1,0000
Δ1 - FUNZIONALE	1,0050
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	0,8548
Ω1 - FUNZIONALE	0,9773
Ω2 - ESTETICO	0,9861
Ω3 - POSIZIONALE	1,0070
Ω4 - DIMENSIONALE	0,9850
Ω5 - CONSERVATIVO	0,6341
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,6513

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:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{O.M.I.} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

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

per cui:



$$\begin{aligned} & \text{Valore dell'immobile (1° sem. 2025) =} \\ & 453,50 \text{ mq} \times \text{€ } 2.850,00 \text{ €/mq} \times 1,1228 \times 0,6513 = \text{€ } \mathbf{945.199,43} \end{aligned}$$

I prezzi rilevati nel dicembre del 2015 risultano stabili rispetto a quanto rilevato nel 1° semestre dello stesso anno.

Il valore indicato viene deprezzato di € 3.500,00 per i costi indicati per la risoluzione del condono secondo quanto indicato nel paragrafo “Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative”, per cui:

$$\text{€ } 945.199,43 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } \mathbf{941.699,43}$$

Valore che viene arrotondato ad € 942.000,00.



PARTE TREDICESIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 942.000,00:

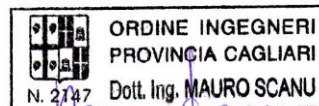
Immobili	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Valle dell'Erica: Terreni distinti all'N.C.T. distinti al Foglio 11: - Mappale 82, di ha 00.08.53; - Mappale 141, di ha 00.01.77; - Mappale 94, di ha 00.01.10; - Mappale 103, di ha 00.00.40; - Mappale 104, di ha 00.02.62; - Mappale 142, di ha 00.01.98; - Mappale 129, di ha 00.12.34; - Mappale 56, di ha 00.01.26; Fabbricati distinti all'N.C.E.U. distinti al Foglio 11: - villino, posto ai piani T-S1, categoria A/7, di 8 vani, con annesso cortile e cantina, mappale 52 sub. 2; - cortile, posto al piano T, categoria F/1 di mq 235, mappale 52 sub. 3	€ 942.000,00	- XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà; - XXXX S.p.A., terzo non esecutato, con sede in XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX per ragioni pari a 1/2 di proprietà.	€ 471.000,00
TOTALE	€ 942.000,00		€ 471.000,00

Da ciò discende che la quota appartenente alla Sig. - XXXX XXXX nata a XXXX il XX.XX.XXXX, proprietaria per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € 471.000,00 (diconsi Euro Quattrocentosettantunomila/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 24.01.2026

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



(Handwritten signature in blue ink)



ALLEGATI

Allegati A - Comunicazione e verbali di accesso:

- A1 - Comunicazione accesso immobili 1_2022
- A2 - Ricevuta PEC Inizio operazioni peritali Causa civile n. 1_2022 R.G.E.
- A3 - Invio Raccomandata inizio operazioni peritali
- A4 - Verbale mancato accesso immobili 01_2022 del 30.05.2025
- A5 - Verbale accesso immobili 1_2022 del 13_06_2025
- A6 - Verbale accesso immobili 1_2022 del 18_12_2025
- A7 - Invio Relazione peritale 1_2022
- A8 - Ricevuta PEC invio della Relazione peritale 1_2022
- A9 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 1_2022

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

- B1 - Comune di Tempio Pausania
 - B1.1 - Visure storiche
 - B1.2 - Ispezioni ipotecarie
 - B1.4 - Mappe catastali
- B2 - Comune di Santa Teresa Gallura
 - B2.1 - Visure storiche
 - B2.2 - Ispezioni ipotecarie
 - B2.3 - Accertamento proprietà
 - B2.4 - Mappe catastali
 - B2.5 - Planimetrie

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Santa Teresa di Gallura

- C1 - Comune di Tempio Pausania
 - C1.0 - CDU Tempio Pausania
 - C1.1 - Concessione Edilizia 131 del 23_07_1985
 - C1.2 - Relazione - Concessione Edilizia 131_85
 - C1.3 - Tavola 00001 - Concessione Edilizia 131_85
 - C1.4 - Tavola 00002 - Concessione Edilizia 131_85
 - C1.5 - Tavola 00003 - Concessione Edilizia 131_85
 - C1.6 - Tavola 00004 - Concessione Edilizia 131_85
 - C1.7 - Tavola 00005 - Concessione Edilizia 131_85
- C2 - Comune di Santa Teresa Gallura
 - C2.1 CDU Santa Teresa Gallura
 - C2.2 - Soprintendenza-Nulla osta prot.2021 del 09.02.1969
 - C2.3 - Licenza edilizia 298 del 17.09.1969
 - C2.4 - Tavola 1_1 - Licenza edilizia 298 del 17.09.1969
 - C2.5 - Tavola 1_2 - Licenza edilizia 298 del 17.09.1969
 - C2.6 - Tavola 2 - Licenza edilizia 298 del 17.09.1969
 - C2.7 - Autorizzazione abitabilità n. 555 del 27.06.1970
 - C2.8 - Domanda sanatoria mod. 47_85-A - p.e. 360_1986
 - C2.9 - Domanda sanatoria mod. 47_85-R - p.e. 360_1986
 - C2.10 - Domanda sanatoria mod. 47_85-A 2 - p.e. 360_1986
 - C2.11 - Integrazioni - p.e. 360_1986
 - C2.12 - Nulla osta Paesaggistico - p.e. 360_1986
 - C2.13 - Documentazione Fotografica - p.e. 360_1986
 - C2.14 - Elaborato Grafico - p.e. 360_1986

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

- D1 - Rilievo abitazione
- D2 - Rilievo terreni con sovrapposizioni

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

- E - Fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie dei punti di stazione fotografica

