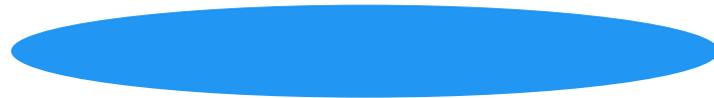
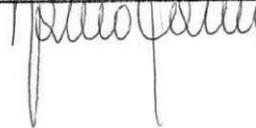


Esecuzione immobiliare n. 31/2001 R.G.E.
Tribunale di Tempio Pausania



Relazione peritale

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2747 Dott. Ing. MAURO SCANU



SOMMARIO

PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE.....	3
PARTE SECONDA - PREMESSA.....	4
PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI	6
PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 1.....	7
Risposta al punto 1	7
Risposta al punto 2	11
Risposta al punto 3	13
Risposta al punto 4	13
Risposta al punto 5	13
Risposta al punto 6	14
Risposta al punto 7	14
Risposta al punto 8	14
Risposta al punto 9	15
Risposta al punto 10	15
Risposta al punto 11	15
Risposta al punto 12	15
Risposta al punto 13	15
Risposta al punto 14	16
PARTE SESTA – RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 2.	37
Risposta al punto 1	37
Risposta al punto 2	41
Risposta al punto 3	43
Risposta al punto 4	43
Risposta al punto 5	43
Risposta al punto 6	44
Risposta al punto 7	44
Risposta al punto 8	44
Risposta al punto 9	45
Risposta al punto 10	45
Risposta al punto 11	45
Risposta al punto 12	45
Risposta al punto 13	45
Risposta al punto 14	46
PARTE SETTIMA – CONCLUSIONI.	65
ALLEGATI.....	66



PARTE PRIMA - CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 08.06.2023, il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro SCANU, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n.109, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 31/2001 R.G.E. Tribunale di Tempio Pausania, promossa da BNL Fondiario nei confronti di XXXXXXXXXXXX s.r.l.

Nella già menzionata udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito per un numero pari a quattordici.

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. cedeva alla SARC S.r.l. con sede in Milano tutte le ragioni di credito vantate nei confronti della XXXXXXXXXXXX s.r.l.

La SARC S.r.l. conferiva alla S.G.C s.r.l. - Società Gestione Crediti, mandato per l'attività di gestione del recupero e dell'incasso dei crediti ceduti dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

In data 21.02.2018 la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Firenze il 21.5.1980 e residente XXXXXXXXXXXX (Fi) in via XXXXXXXXXXXX n.18 (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), interviene nella predetta procedura espropriativa in surroga al creditore procedente S.G.C. s.r.l. in forza di atto di cessione di credito.

Con atto di compravendita in Prato in data 22.06.2016, trascritto a Tempio Pausania in data 21.07.2016 ai numeri 5712/3994, la società "XXXXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in Prato acquisiva gli appartamenti censiti al Foglio 45, Mappale 719 subalterni 143 e 185.

Inoltre, in data 25.02.2016 il Condominio Baja Turchese si è costituito quale creditore intervenuto.



PARTE SECONDA - PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni:

- Comune di Olbia, Località "Le Vecchie Saline" presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala B, piano 2, appartamento interno 9 di due locali e servizi, identificato al NCEU al foglio 45 mappale 109, sub 185;
- Comune di Olbia, Località "Le Vecchie Saline" presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala D, piano 1, appartamento interno 5 di due locali e servizi, distinto al NCEU al foglio 45 mappale 109, sub 143;



PARTE TERZA - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione urbanistica, catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata (Allegati A1 ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per le ore 10.00 del giorno 12.09.2023 presso i luoghi di causa e più precisamente, nel comune di Olbia, Località "Le Vecchie Saline" presso il Condominio Baja Turchese.

Delle attività di sopralluogo è stato redatto il relativo verbale che viene allegato alla presente (Allegato A3).



PARTE QUARTA – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sulla base della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati i beni pignorati sono suddivisibili in due lotti distinti senza procedere all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione di frazionamenti.

Per cui si è prevista la seguente formazione ed i lotti individuati risultano essere rispettivamente:

- **Lotto 1** - Comune di Olbia, Località “Le Vecchie Saline” presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala B, piano 2, appartamento interno 9 di due locali e servizi, identificato al NCEU al foglio 45 mappale 109, sub 185;
- **Lotto 2** - Comune di Olbia, Località “Le Vecchie Saline” presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala D, piano 1, appartamento interno 5 di due locali e servizi, distinto NCEU al al foglio 45 mappale 109, sub 143.



PARTE QUINTA – RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 1.

Lotto 1 - Comune di Olbia, Località “Le Vecchie Saline” presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala B, piano 2, appartamento interno 9 di due locali e servizi, identificato al NCEU al foglio 45 mappale 109, sub 185.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16 e B17).

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Olbia, Località Le Vecchie Saline, in via Isola Patron Fiaso, n. 10 ed in particolare risulta essere un appartamento posto al piano 2°, interno 9, scala B, categoria A/3, di 3 vani, distinto all'NCEU Foglio 45 mappale 719 sub. 185, derivante dalla variazione per allineamento mappe del mappale 109 sub. 185, posto al piano 2, categoria A/3, di 3 vani, ex scheda 369 del 22.11.1982.

Confini: vano scala, distacchi condominiali da due lati, appartamento interno B8, salvo se altri.

Correttamente intestato in visura catastale.

I soprascritti immobili fanno parte di un maggior complesso edilizio edificato su area sita nel Comune di Olbia sezione Olbia, distinta all'NCT foglio 45 mappale 719 di ha 11.25.58.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietaria: XXXXXXXXXXXX s.r.l., con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

La soprascritta società “XXXXXXXXXX S.r.l.,” con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti



parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada comunale Via Isola Padron Fiaso che dalla strada statale 125 – Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- appartamento al piano primo dell'edificio 9, con accesso dalla scala D, contraddistinto con il numero di interno 5, composto da soggiorno, una camera, bagno, disimpegno, cucina e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno D4, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 143, categoria A/3, vani 3;
- appartamento al piano secondo dell'edificio 9, con accesso dalla scala B, contraddistinto con il numero di interno 9, composto da soggiorno con cucinotto, una camera, bagno, disimpegno e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno B8, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185, categoria A/3, vani 3;

in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 22.06.2016, con numero di repertorio 357940, rogante Notaio Andrea Lops (Prato), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2016 ai nn. 5712/3994, dal signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX in data 11.07.1932.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- APE: allegato;
- Che è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e gli spazi comuni come per legge, uso o destinazione e meglio precisati nel Regolamento di Condominio, atto a rogito Notaio Ernestina Annunziata (Roma), del 17.02.1984, repertorio numero 7494, registrato a Roma il 05.03.1984 al numero 10731;
- Sono esclusi dal novero delle cose comuni e restano di proprietà degli aventi diritto tutti i lastrici solari di copertura dei fabbricati 5, 7, 8 e 9 e quindi l'intero piano delle coperture con il relativo spazio soprastante eccezion fatta per i lastrici solari di copertura dei vani scala nonché determinate aree scoperte destinate a giardini di proprietà esclusiva;
- Competono a ciascuna unità i diritti attribuiti dalla regolamentazione condominiale per l'uso esclusivo per ciascuna, di una porzione dell'area del resede comune che la parte venditrice dichiara inferiore ai 5.000 mq;
- Pregiudizievoli:
- Iscrizione del 18.06.1983 numero 264 di registro particolare;
- Trascrizione del 09.07.1993 numero 264 di registro particolare relativa a decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Firenze con la precisazione che in realtà trattasi di un decreto di sequestro preventivo;
- Trascrizione del 28.03.2001 numero 1734 di registro particolare relativa a verbale di pignoramento;
- Le parti precisano che:
- Le formalità di sequestro erano state trascritte a carico di tutte le unità del complesso, che la procedura di accertamento si è conclusa ormai da molti anni e risulta archiviata e che è stata presentata istanza di dissequestro;
- La procedura esecutiva introdotta con pignoramento suddetto è tutt'ora in corso;
- Prezzo: euro 54.000,00, viene soddisfatto mediante assunzione dell'acquirente di tutti gli oneri, debiti e passività comunque riferibili a dette unità e su di esse gravanti con pieno subentro della società acquirente nella posizione debitoria del cedente, e quindi muovere eccezioni, ricorsi e difese, la parte venditrice rilascia quietanzata.

Il signor XXXXXXXXXXXX, divorziato, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada comunale che dalla



strada statale 125 – Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- appartamento al piano primo dell'edificio 9, con accesso dalla scala D, contraddistinto con il numero di interno 5, composto da soggiorno, una camera, bagno, disimpegno, cucina e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno D4, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 143, categoria A/3, vani 3,
- appartamento al piano secondo dell'edificio 9, con accesso dalla scala B, contraddistinto con il numero di interno 9, composto da soggiorno con cucinotto, una camera, bagno, disimpegno e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno B8, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185, categoria A/3, vani 3,

in forza dell'atto ricognitivo di assegnazione dei beni ai soci, avvenuto in data 22.06.2016, con numero di repertorio 357937, rogante Notaio Andrea Lops (Prato), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2016 ai nn. 5711/3993, dalla società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- che in data 06.11.2000 con atto autentificato dal Notaio Cesare Cappellini (Pistoia) repertorio 66593, il signor XXXXXXXXXXXX acquistò l'intero delle quote sociali diventandone l'unico socio;
- che con provvedimento del Tribunale di Pistoia in data 26.09.2011 e con efficacia dal 18.10.2011 la società "XXXXXXXXXX S.r.l." fu cancellata dal registro delle Imprese di Pistoia;
- concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- APE: allegato;

La società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada statale 125 Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- nell'edificio 9, scala D P1, appartamento interno 5, di due locali e servizi, confinante con vano scala, distacchi condominiali e interno 4, salvo altri, denunciato con scheda del 17.01.1983 numero 336;
- diritto esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un'autovettura e distinto con il numero 300;
- nell'edificio 9, scala B P2, appartamento interno 9, di due locali e servizi, confinante con vano scala, distacchi condominiali e interno 8, salvo altri, denunciato con scheda del 17.01.1983 numero 369;
- diritto esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un'autovettura e distinto con il numero 323;

in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 11.07.1986, con numero di repertorio 40853, rogante Notaio Michele Capasso (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.07.1986 ai nn. 4115/3150, dalla società "s.r.l. [redacted]", con sede in Roma, codice fiscale [redacted].

Atto correttamente volturato in Catasto.



Nel presente titolo vengono assegnati dei posti auto esclusivi, che non sono richiamati nei successivi atti.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Che è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e gli spazi comuni come per legge, uso o destinazione e meglio precisati nel Regolamento di Condominio, atto a rogito Notaio Ernestina Annunziata (Roma), del 17.02.1984, repertorio numero 7494, registrato a Roma il 05.03.1984 al numero 10731;
- Restano di proprietà della venditrice tutti i lastrici solari di copertura dei fabbricati 5, 7, 8 e 9 e quindi l'intero piano delle coperture con il relativo spazio soprastante eccezion fatta per i lastrici solari di copertura dei vani scala nonché determinate aree scoperte destinate a giardini di proprietà esclusiva;
- Concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- Prezzo: Lire 191.600.000, regolato come segue:
 - Lire 132.600.000 già quietanzate;
 - Lire 59.000.000 si accolla corrispondente quota di mutuo;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.07.1986 a tutto il 12.07.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 17.06.2003 al numero 919 di registro particolare e alla precedente iscritta in data 18.06.1983 ai nn 264, avvenuta in data 16.06.1983, con numero di repertorio 2729, rogante Notaio Valerio Pantano (Roma), per capitale euro 862.483,02, totale euro 2.131.417,62, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2023 ai nn. 7053/681, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.", con sede in Roma e come cessionario la signora XXXXXXXXXXX, nata a Firenze il 21.05.1980, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, "s.r.l. E [REDACTED]", con sede in Roma, codice fiscale C [REDACTED] "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCT foglio 45 mappale 719 sub. 185 (ex mappale 109 sub. 185 scheda 369 del 1983) e mappale 719 sub. 143 (ex mappale 109 sub. 143 scheda 336 del 1983).
- Sequestro conservativo, emesso in data 19.04.1993, rogante Procura della Repubblica presso il Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.07.1993 ai nn. 4502/3372, a favore "Erario dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.
- Sequestro conservativo, emesso in data 23.03.1994, rogante Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.05.1994 ai nn. 3243/2373, a favore "Erario dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.01.2001, con numero di repertorio 56, rogante Ufficiale Giudiziario (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.03.2001 ai nn. 2707/1734, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX,



codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.

- Pignoramento immobiliare in rinnovazione al precedente, notificato in data 26.01.2001, con numero di repertorio 56, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.10.2021 ai nn. 10830/7726, a favore della “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”, con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro la società “XXXXXXXXXXXX s.r.l.”, con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983: immobili attualmente censiti al foglio 45 mappali 719 sub 143 e sub 185.
- Si precisa che nel quadro D della soprascritta nota non viene precisato che la società XXXXXXXXXXXX è stata cancellata dal registro imprese con assegnazione dei beni al signor XXXXXXXXXXXX e successivamente i fabbricati sono stati venduti alla società XXXXXXXXXXXX.
- Domanda giudiziale, atto di citazione, emesso in data 01.07.1993, rogante Tribunale di Pisa, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.07.1993 ai nn. 4857/3630, a favore di Bagnoli Nilo, nato a Pisa il 23.04.1949, contro il signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 30.08.1929, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all’NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185 e mappale 109 sub. 143. La soprascritta domanda giudiziale è erroneamente trascritta contro il signor XXXXXXXXXXXX che non era proprietario dei fabbricati.

Dal controllo ipotecario non risultano trascritte formalità a favore e contro il signor XXXXXXXXXXXX ed i vari proprietari dei fabbricati che si sono succeduti nel tempo dal 1986.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge, ha avuto luogo il giorno 12.09.2023, dalle ore 10:00 e seguenti.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Olbia, località “Le Vecchie Saline”, Via Isola Padron Fiaso, Condominio Baja Turchese al piano secondo di un complesso destinato perlopiù a residenze estive.

Nel complesso condominiale Baja Turchese le costruzioni sono al massimo a tre piani e la viabilità veicolare permette l'accesso ai parcheggi comuni a servizio delle costruzioni medesime. La viabilità che consente l'ingresso alle unità immobiliari è solo pedonale o, al massimo ciclabile e gli stabili sono separati da questi percorsi e da spazi verdi ben curati. Dal percorso pedonale si accede alle scale dei diversi corpi di fabbrica in cui è suddiviso il condominio.



Il cespite è situato al secondo piano, interno 9, della scala "B" dell'edificio 9.

Come risulta anche dal verbale di accesso la verifica della consistenza è avvenuto con la misurazione dall'esterno con l'ausilio del software "Polycam professionale" stante l'impossibilità di accedere all'interno in quanto i locali sono riempiti, dal pavimento sin quasi al soffitto, di rifiuti solidi urbani di diversa natura e specie, tanto da non consentire l'accesso ai diversi ambienti costituenti gli immobili oggetto della procedura.

Si precisa che il sensore della strumentazione utilizzata ha una precisione accettabile per l'elaborazione di rilievi architettonici in scala 1:50 (o con denominatore più grande); dunque, con l'obiettivo di ricavare dalle "nuvole del rilievo" un "disegno CAD" da stampare con questo "rapporto di riduzione", il sensore è uno strumento molto efficace in tutte quelle situazioni che ammettono una precisione inferiore. Alla luce dei test effettuati direttamente dal C.N.R. questi ha affermato che il sensore riporta errori centimetrici (e in alcuni casi sub-centimetrici) più che accettabili per gli scopi del presente rilievo.

Il bene risulta essere costituito da un appartamento di complessivi netti mq 28,98 e mq 36,10 lordi, con annesso terrazzino di pertinenza di mq 8,35 ed un posto auto assegnato ma non individuato di mq 12,50 (Allegato F3). L'immobile risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D1".

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile risulta:

	Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totale mq
Superficie lorda appartamento	36,10	100%	36,10
Superficie verande	8,35	60%	5,01
Superficie posto auto	12,50	25%	3,13
Superficie lorda	56,95		
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			44,24

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 10 fotografie dello stesso bene (Allegato E1) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

In particolare, il bene risulta così composto:

- dalla scala si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo dotato di un angolo cottura; da questa tramite un disimpegno si accede al bagno ed alla camera da letto che si affaccia su un terrazzino;
- il parcheggio n. 323 indicato nell'atto di compravendita avvenuto in data 11.07.1986 non risulta individuato planimetricamente in modo specifico.

L'immobile è completato e risulta costituito da una struttura portante in blocchi di cls, pilastri e travi di colmo in c.a.

Le finiture sono:

- infissi esterni e scuri in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m 2,00;
- infissi interni in legno tamburato.



Le murature sono quasi asciutte e sono presenti tracce di umidità.

Da quanto si apprende dall'Amministratore del condominio sono urgenti lavori di rifacimento della rete idrica e degli impianti elettrici. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

L'immobile è dotato di agibilità e risulta nella classe energetica "F".

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001 in quanto di m 2,70 nei locali adibiti ad abitazione.

L'appartamento prospetta verso sud sugli spazi condominiali adibiti a giardino e parcheggio.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata (Allegato B13).

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico comunale prevede per la zona in esame quanto che siano consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e servizi strettamente connessi con la residenza;
- servizi pubblici;
- alberghi e complessi ricettivi in genere;
- servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- attrezzature commerciali con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi
- attività artigianali di servizio, purché non siano classificabili tra le attività insalubri



- di I e II categoria e non siano rumorose o moleste;
- insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers);
- porti approdi turistici ed ogni opera necessaria per la realizzazione ed il funzionamento di dette strutture ad esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche.

La volumetria territoriale realizzabile va calcolata detraendo dalla cubatura ammissibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale le cubature realizzate legittimamente.

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Olbia (Allegati C), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia 654_74 del 10.10.1974 (Allegato C1);
- Concessione edilizia del 13.07.1983 (Allegati C2, C3, C4, C5, C6 E C7).

Dall'analisi dei sopra detti documenti l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 07.06.1989 n. 6353 (Allegato C8) e risultano allegate allo stesso le dichiarazioni del D.L. su:

- le certificazioni degli impianti elettrici di cui alla legge 46/90;
- la rispondenza degli edifici alle prescrizioni energetiche di cui alla legge 10/91;
- la congruità degli spazi e degli accessi secondo la legge 13/89;
- collaudo delle strutture ai sensi della 1086/71.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che classifica lo stesso in classe "F".

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie già deliberate secondo il seguente prospetto e comunicate dal Condominio Baja Turchese Località Le Vecchie Saline – Olbia



all'XXXXXXXXXX s.r.l. in data 20.05.2023 (Allegato F1) relativamente al presente lotto 1:

Situazione contabile	Importo
Saldo al 31/12/2022	1.451,73 €
Quota preventiva 2023	633,26 €
Acconto acqua 2023	64,89 €
Spese straordinarie edificio 9	1.506,20 €
Versamenti effettuati nel 2023 €	
Saldo dovuto	3.656,08 €

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1 e non è divisibile in natura.

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato risulta libero.

Risposta al punto 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o



di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

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 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.

In modo specifico, nel 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. Roma 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 reperiti sul mercato.

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

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

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

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

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

La Stima per Apprezamenti e Detrazioni parte dal valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno trenta osservazioni.

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 Olbia sia nei comuni costieri limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (ultimo dato disponibile: secondo semestre 2022). I valori indicati per il Comune di Olbia, nella Fascia/zona: Suburbana/LIDO DEL SOLE SALINE MURTA MARIA PORTO ISTANA - Codice di zona: E4 - Microzona catastale n.: 5 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.900,00	2.550,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 30 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.275,00	€ 1.993,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato	Dato rilevato: Edificio 9, scala B, piano 2, appartamento interno 9, identificato al foglio 45 mappale 109, sub 185 nel Comune di Olbia						
Indirizzo	Comune di Olbia, Località Le Vecchie Saline, in via Isola Patron Fiaso, n. 10						
Zona OMI	Suburbana/LIDO DEL SOLE SALINE MURTA MARIA PORTO ISTANA						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia edilizia prevalente	Abitazioni civili						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	44,24						
Prezzo minimo OMI	2° sem. 2022	€ 1.900,00	al mq	Coefficiente allineamento	0,7344	€ 1.634,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 2.550,00					
Prezzo medio OMI		€ 2.225,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 1.275,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 1.993,00					
Prezzo medio di mercato		€ 1.634,00					

Il "coefficiente di allineamento" è il rapporto tra i valori medi di mercato del luogo e quello



dei valori medi OMI nello stesso periodo.

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per apprezzamenti e detrazioni (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 $\Gamma 1$, $\Gamma 2$, e $\Gamma 3$ quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il condominio, indicando con Δ i coefficienti relativi al condominio. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta 1$, $\Delta 2$, $\Delta 3$ e $\Delta 4$;
3. l'unità immobiliare, utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti $\Omega 1$, $\Omega 2$, $\Omega 3$, $\Omega 4$ e $\Omega 5$.

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

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

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro urbano di Olbia e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero la spiaggia delle Saline.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale il centro urbano di Olbia. Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile, quali la spiaggia delle Saline.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona $\Gamma 1$ di valore pari a 1,0220:



ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ1		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	circa 300 metri	1,0220
Vicinanza	oltre 1 Km	1,0000
Totale rapporto strumentale Γ1		1,0220

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Olbia è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ2, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9187:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
Tipo di dato	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono		X	0,950
Rete del gas		X	0,950
Scuole		X	1,000
Giardini	X		1,018
Linee di autobus	X		1,000
Stazione ferroviaria		X	1,000
Musei		X	1,000
Uffici pubblici		X	1,000
Posto di polizia		X	1,000
Negozi e supermercati		X	1,000
Impianti sportivi		X	1,000
Cinema e teatri		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Cimiteri		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			0,9187



È stato considerato il parametro *estetico* Γ_3 basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1881:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante	X		1,0330
Panoramicità generale	X		1,0610
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali	X		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,1881

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ_4 , pure presente nella letteratura, poiché le caratteristiche sociali solitamente indicate non risultano significative nella realtà specifica analizzata e quindi, per le stesse, viene assunto un valore unitario senza essere inserite nel calcolo del rapporto strumentale della zona.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto alla città di Olbia, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1156:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0220
Γ_2 - funzionali	0,9187
Γ_3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1156

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che le unità immobiliari fanno parte di un condominio e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: illuminazione pubblica, reti idrica e fognaria, rete del gas, piscina, campi da tennis e viabilità privata e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore 0,9624:



CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1				
TIPO DI DATO		SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico		X		1,000
Idraulico		X		1,000
Gas			X	0,992
Riscaldamento	Centralizzato		X	0,984
	Autonomo		X	1,000
Telefonico			X	1,000
Citofonico			X	0,999
Condizionamento	Centralizzato		X	1,000
	Autonomo		X	1,000
Ascensore	Edificio < 3 piani		X	1,000
	Edificio > 3 piani		X	0,984
Piscina			X	1,000
Palestra			X	1,000
Campi da tennis			X	1,000
Campo da golf			X	1,000
Giardino privato			X	1,000
Viabilità privata		X		1,003
Totale rapporto strumentale Δ1				0,9624

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

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica dell'atrio condominiale	X			1,000
Estetica delle scale edificio	X			1,000
Estetica dei pianerottoli	X			1,000
Estetica del portone edificio	X			1,000
Estetica dei portoni alloggi	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale Δ2				0,9791

L'aspetto sociale è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni abitante possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio il servizio di portierato, il cancello d'ingresso costantemente chiuso, il sistema di telecamera a circuito chiuso, la recinzione della



proprietà condominiale, lo stesso amministratore da oltre 10 anni. A tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a 1,0334 derivante da:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta 3$			
TIPO DI DATO	PRESENZA +	ASSENZA -	Rapporto strumentale
Portiere		X	1,000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	X		1,008
Telecamera a circuito chiuso	X		1,010
Videocitofono		X	1,000
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008
Riunioni condominiali serene	X		1,005
Silenzio ore notturne	X		1,000
Cause civili e/o penali tra condomini		X	1,000
Cause civili del condominio con terzi soggetti		X	1,000
Stesso amministratore da oltre 10 anni	X		1,002
Proprietario costruttore presente nel condominio		X	1,000
Presenza condomino con 400/1000 di proprietà		X	1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$			1,0334

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro $\Delta 4$ è stato dato 0,9703:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta 4$					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,0000
Gradini scale	X				1,0000
Atrio d'ingresso	X				1,0000
Infissi delle scale	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione dell'intonaco			X		0,992
Tinteggiatura facciate			X		0,997
Tinteggiatura ringhiere	X				1,0000
Stato dei frontali	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione			X		0,997
Stato pavimentazione		X			0,999
Stato grondaie e pluviali		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,0000
Stato orditura	X				1,0000
Stato grondaie e pluviali	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,0000
Stato pilastri e muri portanti	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,0000
Riscaldamento	Non presente				1,0000
Idrraulico comune				X	0,9880
Colonne fognarie	X				1,0000
Citofono/Videocitofono	Non presente				1,0000
Antenna centralizzata	Non presente				1,0000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					0,9703



Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 0,9449:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	0,9624
$\Delta 2$ Estetico	0,9791
$\Delta 3$ Sociale	1,0334
$\Delta 4$ Conservativo	0,9703
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9449

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 costruzioni 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 di irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;
4. dimensione degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza di zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità dei servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. qualità della cucina, verificando gli spazi disponibili nella medesima
10. classe energetica.

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

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	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 sufficiente poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole per un tempo di poco più di sei ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSO	21 marzo ore 12:00	≤ 6	
NORMALE		6 ÷ 8	X
BUONO		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMO		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	39 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		



BUONA	Camera da letto singola	9 mq	< 0,8	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	< 0,6	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		

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

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

Da cui deriva:

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;	
. soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	X
. 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

Per cui la rispettiva tabella dei caratteri distributivi riporta:



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

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

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

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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:



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

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m/Su	Numero max vani con m o Su insufficiente	Valore verificato
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	> 0	X
	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	
	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:

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore 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, 8854**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω1



Tipo di dato	Dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione				X		1,0100
Ventilazione				X		1,0100
Soleggiamento			X			1,0000
Dimensione ambienti		X				0,9900
Disposizione ambienti				X		1,0230
Assenza zone morte					X	1,0080
Ambienti di deposito		X				0,9900
Qualità servizi igienici			X			1,0000
Qualità cucina		X				0,9800
Classe energetica alloggio		X				0,8940
Totale rapporto strumentale Ω 1						0,9033

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

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. Sistemazione cortili, in funzione della cura degli spazi e delle specie arboree.

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	VERIFICA
BRUTTO	< 90	< 200	X
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	
BELLO	> 100	> 220	

Relativamente alle porte interne viene determinata:

VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio	X
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio	
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	X
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante etc.	

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

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta	X
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale	
BELLE	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet etc. 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 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
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	
		INFISSI	SCURI
BRUTTE	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico	X	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		



Per la sistemazione dei cortili (anteriore e posteriore) si è tenuto conto della cura e delle ordinarie attività di cura degli spazi esterni di competenza dell'unità immobiliare in esame:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	X
NORMALI	Ordinaria cura	
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **0,9031**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			0,9960
Porte interne	X			0,9920
Tinte e decori	X			0,9933
Pavimentazioni	X			0,9732
Piastrelle pareti bagno	X			0,9950
Arredi bagno	X			0,9950
Piastrelle pareti cucina	X			0,9950
Rubinetteria	X			0,9985
Infissi	X			0,9910
Scuri	X			0,9970
Spazi esterni	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9031

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali gli aspetti considerati sono relativi al livello di piano e della vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore **1,0030** al parametro $\Omega 3$:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$			
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	VERIFICA
PIANI BASSI			
Interrati o sottostanti			
Seminterrato			
Terreno			
Rialzato			
PIANI INTERMEDI			
Primo			
Secondo	X		1,0000
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			



AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	RAPPORTO STRUMENTALE	VERIFICA
Strada		
Giardino	X	1,0030
Piazza		
Veduta aperta		
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale Ω 3		1,0030

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di mq 44,24 mq, compresa tra 41,00 mq e 50,00, mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore **1,0080**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω 4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		
CARATTERISTICA	RAPPORTO STRUMENTALE	VERIFICA
Sotto i mq 40,00	1,0150	
Tra i mq 41,00 e i mq 50,00	1,0080	X
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	
Totale rapporto posizionale Ω 4		1,0080

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 alcuni interventi relativi alla presenza di danni già descritti ed evidenziati nella documentazione fotografica sopra riportata, riguardanti la: posa in opera e piccole forniture di paramento murario mancanti, la fornitura e posa in opera della persiana verso il cortile, la sostituzione del portoncino ingresso, la fornitura e posa in opera di lavabo del bagno al P.T. ed infine la verifica ed il cablaggio dell'impianto elettrico. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω 5 di valore pari a **0,9081**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω 5				
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	0,9990	Bagno e cucina
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq	0,9970	3 ambienti



Le misure precedentemente indicate 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		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq	0,9994	3 ambienti
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	0,9997	3 ambienti
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		2
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		2
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero	0,9998	1
Le misure precedentemente indicate sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	0,9900	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	0,9220	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.				
Totale rapporto posizionale Ω 5				0,9082

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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,9033
Ω 2 Estetico	0,9031
Ω 3 Posizionale	1,0030
Ω 4 Dimensionale	1,0080
Ω 5 Conservativo	0,9081
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	0,7490

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,3724**:



Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0220
Γ2 - FUNZIONALI	0,9187
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	0,9624
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0334
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9703
Ω1 - FUNZIONALE	0,9033
Ω2 - ESTETICO	0,9031
Ω3 -POSIZIONALE	1,0030
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0080
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9081
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,7896

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:

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

dove:

Scl = Superficie commerciale lorda

OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile (2° sem. 2022)} = 44,24 \text{ mq} \times 2.225,00 \text{ €/mq} \times 0,7344 \times 0,7896 = \text{€ } 57.071,21$$

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della zona (2° semestre 2022) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tale tipologia di immobili nel Comune di Olbia viene incrementato nella misura del 10% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

$$\text{€ } 57.071,21 \times 110,00\% = \text{€ } 62.778,33$$

Al valore così ottenuto devono essere sottratti i costi che dovranno essere sopportati per lo sgombero dei locali dai rifiuti solidi urbani presenti, la loro separazione nelle diverse frazioni



componenti al fine di facilitare il riciclo, l'accumulo ed il trasporto presso l'isola ecologica del Comune di Olbia che si trova in zona industriale. Per tali attività si assume un costo complessivo di € 3.000,00.

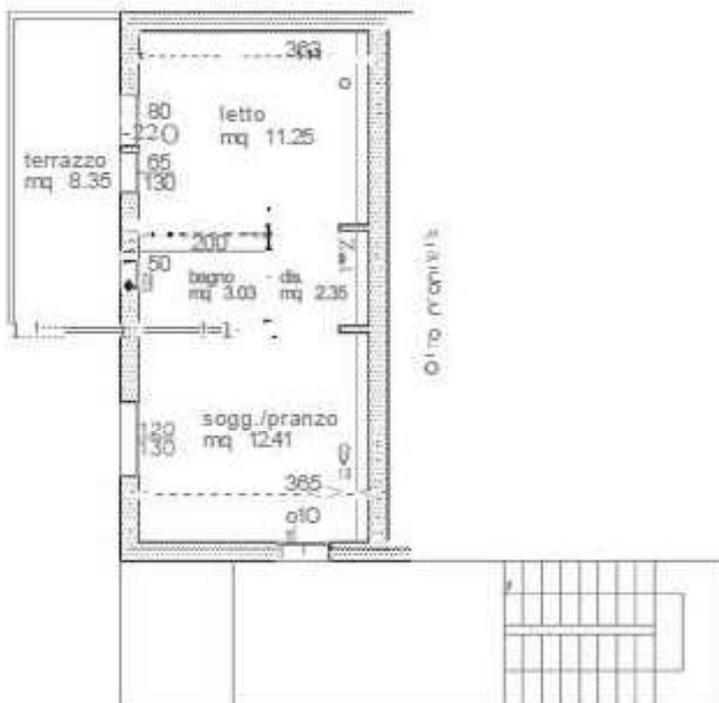
Viene quindi ulteriormente detratto il debito per il 2023 verso Condominio Baja Turchese Località Le Vecchie Saline – Olbia dall'XXXXXXXXXX ed ammontante ad € 3.656,08 .

Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese da sopportare ammonta ad € 56.122,25 che viene arrotondato a € 56.120,00 .

Planimetria lotto 1

SUB. 185

Superficie lorda piano primo	= mq.	36.10
Superficie terrazzi	= mq.	8.35



PLANO SECONDO



PARTE SESTA – RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 2.

Lotto 2 - Comune di Olbia, Località “Le Vecchie Saline” presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala D, piano 1, appartamento interno 5 di due locali e servizi, identificato al NCEU al foglio 45 mappale 109, sub 143.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania risulta la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16 e B17).

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Olbia, Località Le Vecchie Saline, in via Isola Patron Fiaso, n. 10 ed in particolare risulta essere un appartamento, posto al piano 1, interno 5, scala D, categoria A/3, di 3 vani, distinto all'NCEU Foglio 45 mappale 719 sub. 143, con annessa terrazza di pertinenza, derivante dalla variazione per allineamento mappe del mappale 109 sub. 143, posto al piano 1, categoria A/3, di 4 vani, ex scheda 336 del 22.11.1982.

Confini: vano scala, distacchi condominiali per due lati, appartamento interno D4 , salvo se altri.

Correttamente intestato in visura catastale.

I soprascritti immobili fanno parte di un maggior complesso edilizio edificato su area sita nel Comune di Olbia sezione Olbia, distinta all'NCT foglio 45 mappale 719 di ha 11.25.58.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

Attuale proprietaria: XXXXXXXXXXXX s.r.l., con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA

La soprascritta società “XXXXXXXXXXXX S.r.l.,” con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti



parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada comunale Via Isola Padron Fiaso che dalla strada statale 125 – Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- appartamento al piano primo dell'edificio 9, con accesso dalla scala D, contraddistinto con il numero di interno 5, composto da soggiorno, una camera, bagno, disimpegno, cucina e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno D4, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 143, categoria A/3, vani 3;
- appartamento al piano primo dell'edificio 9, con accesso dalla scala B, contraddistinto con il numero di interno 9, composto da soggiorno con cucinotto, una camera, bagno, disimpegno e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno B8, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185, categoria A/3, vani 3;

in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 22.06.2016, con numero di repertorio 357940, rogante Notaio Andrea Lops (Prato), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2016 ai nn. 5712/3994, dal signor XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX in data 11.07.1932.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- APE: allegato;
- Che è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e gli spazi comuni come per legge, uso o destinazione e meglio precisati nel Regolamento di Condominio, atto a rogito Notaio Ernestina Annunziata (Roma), del 17.02.1984, repertorio numero 7494, registrato a Roma il 05.03.1984 al numero 10731;
- Sono esclusi dal novero delle cose comuni e restano di proprietà degli aventi diritto tutti i lastrici solari di copertura dei fabbricati 5, 7, 8 e 9 e quindi l'intero piano delle coperture con il relativo spazio soprastante eccezion fatta per i lastrici solari di copertura dei vani scala nonché determinate aree scoperte destinate a giardini di proprietà esclusiva;
- Competono a ciascuna unità i diritti attribuiti dalla regolamentazione condominiale per l'uso esclusivo per ciascuna, di una porzione dell'area del resede comune che la parte venditrice dichiara inferiore ai 5.000 mq;
- Pregiudizievoli:
- Iscrizione del 18.06.1983 numero 264 di registro particolare;
- Trascrizione del 09.07.1993 numero 264 di registro particolare relativa a decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Firenze con la precisazione che in realtà trattasi di un decreto di sequestro preventivo;
- Trascrizione del 28.03.2001 numero 1734 di registro particolare relativa a verbale di pignoramento;
- Le parti precisano che:
- Le formalità di sequestro erano state trascritte a carico di tutte le unità del complesso, che la procedura di accertamento si è conclusa ormai da molti anni e risulta archiviata e che è stata presentata istanza di dissequestro;
- La procedura esecutiva introdotta con pignoramento suddetto è tutt'ora in corso;
- Prezzo: euro 54.000,00, viene soddisfatto mediante assunzione dell'acquirente di tutti gli oneri, debiti e passività comunque riferibili a dette unità e su di esse gravanti con pieno subentro della società acquirente nella posizione debitoria del cedente, e quindi muovere eccezioni, ricorsi e difese, la parte venditrice rilascia quietanzata.

Il signor XXXXXXXXXXX, divorziato, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada comunale che dalla



strada statale 125 – Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- appartamento al piano primo dell'edificio 9, con accesso dalla scala D, contraddistinto con il numero di interno 5, composto da soggiorno, una camera, bagno, disimpegno, cucina e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno D4, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 143, categoria A/3, vani 3;
- appartamento al piano secondo dell'edificio 9, con accesso dalla scala B, contraddistinto con il numero di interno 9, composto da soggiorno con cucinotto, una camera, bagno, disimpegno e balcone, confinante con vano scala, distacchi condominiali per due lati e alloggio interno B8, salvo altri, distinto all'NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185, categoria A/3, vani 3;

in forza dell'atto ricognitivo di assegnazione dei beni ai soci, avvenuto in data 22.06.2016, con numero di repertorio 357937, rogante Notaio Andrea Lops (Prato), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.07.2016 ai nn. 5711/3993, dalla società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- che in data 06.11.2000 con atto autentificato dal Notaio Cesare Cappellini (Pistoia) repertorio 66593, il signor XXXXXXXXXXXX acquistò l'intero delle quote sociali diventandone l'unico socio;
- che con provvedimento del Tribunale di Pistoia in data 26.09.2011 e con efficacia dal 18.10.2011 la società "XXXXXXXXXX S.r.l." fu cancellata dal registro delle Imprese di Pistoia;
- concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- APE: allegato;

La società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, delle unità immobiliari facenti parte del Complesso immobiliare Turistico Residenziale sito nel Comune di Olbia, in località "Le Vecchie Saline" avente accesso dalla strada statale 125 Olbia-Siniscola raggiunge il mare, e precisamente:

- nell'edificio 9, scala D P1, appartamento interno 5, di due locali e servizi, confinante con vano scala, distacchi condominiali e interno 4, salvo altri, denunciato con scheda del 17.01.1983 numero 336;
- diritto esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un'autovettura e distinto con il numero 300;
- nell'edificio 9, scala D P2, appartamento interno 9, di due locali e servizi, confinante con vano scala, distacchi condominiali e interno 8, salvo altri, denunciato con scheda del 17.01.1983 numero 369;
- diritto esclusivo del tratto di area condominiale destinato a posto di parcheggio scoperto per un'autovettura e distinto con il numero 323;

in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 11.07.1986, con numero di repertorio 40853, rogante Notaio Michele Capasso (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.07.1986 ai nn. 4115/3150, dalla società "s.r.l.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel presente titolo vengono assegnati dei posti auto esclusivi, che non sono richiamati nei



successivi atti.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Che è compresa la quota di comproprietà su tutte le cose e gli spazi comuni come per legge, uso o destinazione e meglio precisati nel Regolamento di Condominio, atto a rogito Notaio Ernestina Annunziata (Roma), del 17.02.1984, repertorio numero 7494, registrato a Roma il 05.03.1984 al numero 10731;
- Restano di proprietà della venditrice tutti i lastrici solari di copertura dei fabbricati 5, 7, 8 e 9 e quindi l'intero piano delle coperture con il relativo spazio soprastante eccezion fatta per i lastrici solari di copertura dei vani scala nonché determinate aree scoperte destinate a giardini di proprietà esclusiva;
- Concessioni: edificato con Concessione Edilizia numero 654 del 10.10.1974 e successiva variante numero 4252 rilasciata in data 13.07.1983;
- Prezzo: Lire 191.600.000, regolato come segue:
 - Lire 132.600.000 già quietanzate;
 - Lire 59.000.000 si accolla corrispondente quota di mutuo;

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 30.07.1986 a tutto il 12.07.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 17.06.2003 al numero 919 di registro particolare e alla precedente iscritta in data 18.06.1983 ai nn 264, avvenuta in data 16.06.1983, con numero di repertorio 2729, rogante Notaio Valerio Pantano (Roma), per capitale euro 862.483,02, totale euro 2.131.417,62, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 15.06.2023 ai nn. 7053/681, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.", con sede in Roma e come cessionario la signora XXXXXXXXXXX, nata a Firenze il 21.05.1980, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, "XXXXXXXXXX", con sede in Roma, codice fiscale XXXXXXXXXXX, "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all'NCT foglio 45 mappale 719 sub. 185 (ex mappale 109 sub. 185 scheda 369 del 1983) e mappale 719 sub. 143 (ex mappale 109 sub. 143 scheda 336 del 1983).
- Sequestro conservativo, emesso in data 19.04.1993, rogante Procura della Repubblica presso il Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.07.1993 ai nn. 4502/3372, a favore "Erario dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.
- Sequestro conservativo, emesso in data 23.03.1994, rogante Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 24.05.1994 ai nn. 3243/2373, a favore "Erario dello Stato", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.01.2001, con numero di repertorio 56, rogante Ufficiale Giudiziario (Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.03.2001 ai nn. 2707/1734, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro la società "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in



Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983. Al soprascritto sequestro è annotata una sola restrizione di beni riferita a immobili non oggetto della presente relazione.

- Pignoramento immobiliare in rinnovazione al precedente, notificato in data 26.01.2001, con numero di repertorio 56, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.10.2021 ai nn. 10830/7726, a favore della “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”, con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro la società “XXXXXXXXXX s.r.l.”, con sede in XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sugli immobili siti in Comune di Olbia, scheda 369 del 1983 e scheda 336 del 1983: immobili attualmente censiti al foglio 45 mappali 719 sub 143 e sub 185.
- Si precisa che nel quadro D della soprascritta nota non viene precisato che la società XXXXXXXXXXXX è stata cancellata dal registro imprese con assegnazione dei beni al signor XXXXXXXXXXXX e successivamente i fabbricati sono stati venduti alla società XXXXXXXXXXXX.
- Domanda giudiziale, atto di citazione, emesso in data 01.07.1993, rogante Tribunale di Pisa, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.07.1993 ai nn. 4857/3630, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], contro il signor XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 30.08.1929, sugli immobili siti in Comune di Olbia, distinti all’NCEU foglio 45 mappale 109 sub. 185 e mappale 109 sub. 143. La soprascritta domanda giudiziale è erroneamente trascritta contro il signor XXXXXXXXXXXX che non era proprietario dei fabbricati.

Dal controllo ipotecario non risultano trascritte formalità a favore e contro il signor XXXXXXXXXXXX ed i vari proprietari dei fabbricati che si sono succeduti nel tempo dal 1986.

Risposta al punto 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché al principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso all'immobile oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge, ha avuto luogo il giorno 12.09.2023, dalle ore 10:00 e seguenti.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Olbia, località “Le Vecchie Saline”, Via Isola Padron Fiaso, Condominio Baja Turchese al piano primo di un complesso destinato perlopiù a residenze estive.

Nel complesso condominiale Baja Turchese le costruzioni sono al massimo a tre piani e la viabilità veicolare permette l'accesso ai parcheggi comuni a servizio delle costruzioni medesime. La viabilità che consente l'ingresso alle unità immobiliari è solo pedonale o, al massimo ciclabile e gli stabili sono separati da questi percorsi e da spazi verdi ben curati. Dal percorso pedonale si accede alle scale dei diversi corpi di fabbrica in cui è suddiviso il condominio.

Il cespite è situato al primo piano, interno 5, della scala “D” dell’edificio 9.



Come risulta anche dal verbale di accesso la verifica della consistenza è avvenuto con la misurazione dall'esterno con l'ausilio del software "Polycam professionale" stante l'impossibilità di accedere all'interno in quanto i locali sono riempiti, dal pavimento sin quasi al soffitto, di rifiuti solidi urbani di diversa natura e specie, tanto da non consentire l'accesso ai diversi ambienti costituenti gli immobili oggetto della procedura.

Si precisa che il sensore della strumentazione utilizzata ha una precisione accettabile per l'elaborazione di rilievi architettonici in scala 1:50 (o con denominatore più grande); dunque, con l'obiettivo di ricavare dalle "nuvole del rilievo" un "disegno CAD" da stampare con questo "rapporto di riduzione", il sensore è uno strumento molto efficace in tutte quelle situazioni che ammettono una precisione inferiore. Alla luce dei test effettuati direttamente dal C.N.R. questi ha affermato che il sensore riporta errori centimetrici (e in alcuni casi sub-centimetrici) più che accettabili per gli scopi del presente rilievo.

Il bene risulta essere costituito da un appartamento di complessivi netti mq 34,42 e mq 42,65 lordi, con annesso terrazzino di pertinenza di mq 9,50 ed un posto auto assegnato ma non individuato di mq 12,50 (Allegato F3). L'immobile risulta essere della consistenza e dimensioni indicate nelle planimetrie integranti la presente con l'indicazione "Allegato D2".

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile risulta:

	Superfici lorde considerate mq	Coefficiente di incidenza	Totale mq
Superficie lorda appartamento	42,65	100%	42,65
Superficie verande	9,50	60%	5,70
Superficie posto auto	12,50	25%	3,13
Superficie lorda	64,65		
Superficie totale commerciale ragguagliata mq			51,48

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 14 fotografie dello stesso bene (Allegato E2) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

In particolare, il bene risulta composto da:

- dalla scala si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo, dotato di un angolo cottura, che si affaccia in un terrazzino; dalla zona soggiorno attraverso un disimpegno si accede al bagno ed alla camera da letto;
- Il parcheggio n. 300 indicato nell'atto dell'atto di compravendita avvenuto in data 11.07.1986 non risulta planimetricamente individuato in modo specifico.

L'immobile è completato e risulta costituito da una struttura portante in blocchi di cls, pilastri e travi di colmo in c.a.

Le finiture sono:

- infissi esterni e scuri in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m 2,00;
- infissi interni in legno tamburato.

Le murature sono quasi asciutte e sono presenti tracce di umidità.



Da quanto si apprende dall'Amministratore del condominio sono urgenti lavori di rifacimento della rete idrica e degli impianti elettrici. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale, né sulle finiture architettoniche.

L'immobile è dotato di agibilità e risulta nella classe energetica "F".

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001 in quanto di m 2,70 nei locali adibiti ad abitazione.

L'appartamento prospetta verso ovest sugli spazi condominiali adibiti a giardino e parcheggio.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene di che trattasi risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata (Allegato B12).

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico comunale prevede per la zona in esame quanto che siano consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e servizi strettamente connessi con la residenza;
- servizi pubblici;
- alberghi e complessi ricettivi in genere;
- servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- attrezzature commerciali con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi
- attività artigianali di servizio, purché non siano classificabili tra le attività insalubri di I e II categoria e non siano rumorose o moleste;



- insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers);
- porti approdi turistici ed ogni opera necessaria per la realizzazione ed il funzionamento di dette strutture ad esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche.

La volumetria territoriale realizzabile va calcolata detraendo dalla cubatura ammissibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale le cubature realizzate legittimamente.

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Olbia (Allegati C), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia 654_74 del 10.10.1974 (Allegato C1);
- Concessione edilizia del 13.07.1983 (Allegati C2, C3, C4, C5, C6 E C7).

Dall'analisi dei sopra detti documenti l'immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 07.06.1989 n. 6353 (Allegato C8) e risultano allegate allo stesso le dichiarazioni del D.L. su:

- le certificazioni degli impianti elettrici di cui alla legge 46/90;
- la rispondenza degli edifici alle prescrizioni energetiche di cui alla legge 10/91;
- la congruità degli spazi e degli accessi secondo la legge 13/89;
- collaudo delle strutture ai sensi della 1086/71.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che classifica lo stesso in classe "F".

Risposta al punto 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Risposta al punto 8

Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati hanno spese fisse di gestione e spese straordinarie già deliberate secondo il seguente prospetto e comunicate dal Condominio Baja Turchese Località Le Vecchie Saline – Olbia all'XXXXXXXXXX s.r.l. in data 20.05.2023 (Allegato F2) relativamente al presente lotto 2:



Situazione contabile	Importo
Saldo al 31/12/2022	1.514,62 €
Quota preventiva 2023	640,61 €
Acconto acqua 2023	64,89 €
Spese straordinarie edificio 9	1.524,90 €
Versamenti effettuati nel 2023 €	
Saldo dovuto	3.745,02 €

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato potrà essere venduto in un lotto separato dagli altri beni della procedura come indicato nella parte QUARTA della presente Relazione peritale.

Risposta al punto 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1 e non è divisibile in natura.

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio O se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato risulta libero.

Risposta al punto 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno



cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore del bene di cui al presente lotto, sono stati adottati gli stessi metodi e criteri di cui al lotto 1 precedentemente descritti ai quali si rimanda.

Come precedentemente indicato, nella Stima per Apprezamenti e Detrazioni, si comincia dal valutare il valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare statisticamente calcolato per mezzo di almeno trenta osservazioni.

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 Olbia sia nei comuni costieri limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

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

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (ultimo dato disponibile: secondo semestre 2022). I valori indicati per il Comune di Olbia , nella Fascia/zona: Suburbana/LIDO DEL SOLE SALINE MURTA MARIA PORTO ISTANA - Codice di zona: E4 -



Microzona catastale n.: 5 - Tipologia prevalente: Abitazione civile- Destinazione: residenziale, indica:

Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.900,00	2.550,00

Le indagini condotte mediante interviste, circa 30 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili nella fascia costiera nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	Normale	€ 1.275,00	€ 1.993,00

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Scheda generale alloggio da stimare							
Tipo di dato	Dato rilevato: Edificio 9, scala D, piano 1, appartamento interno 5, identificato al foglio 45 mappale 109, sub 143 nel Comune di Olbia						
Indirizzo	Comune di Olbia, Località Le Vecchie Saline, in via Isola Patron Fiaso, n. 10						
Zona OMI	Suburbana/LIDO DEL SOLE SALINE MURTA MARIA PORTO ISTANA						
Destinazione d'uso	Residenziale						
Tipologia edilizia prevalente	Abitazioni civili						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato						
Stato di conservazione	Normale						
Superficie commerciale lorda	51,48						
Prezzo minimo OMI	2° sem. 2022	€ 1.900,00	al mq	Coeff. allineamento	0,7344	€ 1.634,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 2.550,00					
Prezzo medio OMI		€ 2.225,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 1.275,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 1.993,00					
Prezzo medio di mercato		€ 1.634,00					

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

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per apprezzamenti e detrazioni (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:

- 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;
- 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 ;
- 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 al centro urbano di Olbia e all'elemento fondamentale per il quale l'immobile è stato realizzato ovvero la spiaggia delle Saline.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale il centro urbano di Olbia. Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame, fondamentale e fondante della stessa realizzazione dell'immobile, quali la spiaggia delle Saline.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona $\Gamma 1$ di valore pari a 1,0220:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma 1$		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	circa 300 metri	1,0220
Vicinanza	oltre 1 Km	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0220

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

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona $\Gamma 2$, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9187:



ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ2			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono		X	0,950
Rete del gas		X	0,950
Scuole		X	1,000
Giardini	X		1,018
Linee di autobus	X		1,000
Stazione ferroviaria		X	1,000
Musei		X	1,000
Uffici pubblici		X	1,000
Posto di polizia		X	1,000
Negozi e supermercati		X	1,000
Impianti sportivi		X	1,000
Cinema e teatri		X	1,000
Circoli e ritrovi		X	1,000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,000
Depuratori		X	1,000
Centrali di energia		X	1,000
Cimiteri		X	1,000
Binari ferroviari		X	1,000
Aeroporti		X	1,000
Ospedali		X	1,000
Carceri		X	1,000
Discoteche		X	1,000
Stadio		X	1,000
Industrie		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ2			0,9187

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

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

Infine, non è stato considerato il parametro sociale Γ4, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica



analizzata e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario senza essere inserite nel calcolo del rapporto strumentale della zona.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto alla città di Olbia, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1156:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - posizionali	1,0220
Γ 2 - funzionali	0,9187
Γ 3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1156

2. Il condominio

In merito al condominio si osserva che le unità immobiliari fanno parte di un condominio e che il complesso rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola unità immobiliare oggetto di stima.

Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del condominio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: illuminazione pubblica, reti idrica e fognaria, rete del gas, piscina, campi da tennis e viabilità privata e a tale parametro Δ 1 è stato assegnato valore 0,9624:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1				
TIPO DI DATO		SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico		X		1,000
Idraulico		X		1,000
Gas			X	0,992
Riscaldamento	Centralizzato		X	0,984
	Autonomo		X	1,000
Telefonico			X	1,000
Citofonico			X	0,999
Condizionamento	Centralizzato		X	1,000
	Autonomo		X	1,000
Ascensore	Edificio < 3 piani		X	1,000
	Edificio > 3 piani		X	0,984
Piscina			X	1,000
Palestra			X	1,000
Campi da tennis			X	1,000
Campo da golf			X	1,000
Giardino privato			X	1,000
Viabilità privata		X		1,003
Totale rapporto strumentale Δ1				0,9624



Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, come le decorazioni e gli ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica dell'atrio condominiale	X			1,000
Estetica delle scale edificio	X			1,000
Estetica dei pianerottoli	X			1,000
Estetica del portone edificio	X			1,000
Estetica dei portoni alloggi	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				0,9791

L'aspetto sociale è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni abitante possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio il servizio di portierato, il cancello d'ingresso costantemente chiuso, il sistema di telecamera a circuito chiuso, la recinzione della proprietà condominiale, lo stesso amministratore da oltre 10 anni. A tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a 1,0334 derivante da:

CONDOMINIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta 3$				
TIPO DI DATO	PRESENZA +	ASSENZA -	Rapporto strumentale	
Portiere		X	1,000	
Portone d'ingresso costantemente chiuso	X		1,008	
Telecamera a circuito chiuso	X		1,010	
Videocitofono		X	1,000	
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008	
Riunioni condominiali serene	X		1,005	
Silenzio ore notturne	X		1,000	
Cause civili e/o penali tra condomini		X	1,000	
Cause civili del condominio con terzi soggetti		X	1,000	
Stesso amministratore da oltre 10 anni	X		1,002	
Proprietario costruttore presente nel condominio		X	1,000	
Presenza condomino con 400/1000 di proprietà		X	1,000	
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$				1,0334

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro $\Delta 4$ è stato dato 0,9703:



CONDOMINIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ4					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,0000
Gradini scale	X				1,0000
Atrio d'ingresso	X				1,0000
Infissi delle scale	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione dell'intonaco			X		0,992
Tinteggiatura facciate			X		0,997
Tinteggiatura ringhiere	X				1,0000
Stato dei frontalini	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione			X		0,997
Stato pavimentazione		X			0,999
Stato grondaie e pluviali		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	X				1,0000
Stato orditura	X				1,0000
Stato grondaie e pluviali	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,0000
Stato pilastri e muri portanti	X				1,0000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	X				1,0000
Riscaldamento	Non presente				1,0000
Idrraulico comune				X	0,9880
Colonne fognarie	X				1,0000
Citofono/Videocitofono	Non presente				1,0000
Antenna centralizzata	Non presente				1,0000
Totale rapporto strumentale Δ4					0,9703

Il rapporto strumentale Δ relativo al condominio è pari, pertanto, a 0,9449:

Scheda riassuntiva condominio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ1 Funzionale	0,9624
Δ2 Estetico	0,9791
Δ3 Sociale	1,0334
Δ4 Conservativo	0,9703
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9449

3. L' unità immobiliare

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

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



di realizzazione quali:

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

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

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	Rai \geq 1/8	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai \geq 1/8	0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai \geq 1/8	0	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, indica:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 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 sufficiente poiché nell'unità



immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole per un tempo di poco più di sei ore durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSO	21 marzo ore 12:00	≤ 6	X
NORMALE		6 ÷ 8	
BUONO		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMO		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionale ha determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	9 mq	> 0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	39 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	9 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
BUONA	Camera da letto singola	9 mq	< 0,8	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	9 mq	< 0,6	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Soggiorno	14 mq		
	Monolocale per 1 persona	28 mq		
	Monolocale per 2 persona	14 mq		
	Minimo a persona	20 mq		

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

- separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- cucina-soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso



altri ambienti;

- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni all'abitazione di almeno 6 mq.

Da cui deriva:

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;	
. soggiorno esposto a sud, camere esposte a ovest/est, bagni e cucina esposti a nord;	X
. 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

Per cui la rispettiva tabella dei caratteri distributivi riporta:

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

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

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



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

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

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

da cui derivano:

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

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Aree	m/Su	Numero max vani con m o Su insufficiente	Valore verificato
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	3,60 m	> 0	X
	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	
	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:



VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI			
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI	Valore 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 $\Omega 1$ è stato assegnato valore **0,8764**.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$						
Tipo di dato	Dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	RAPPORTO STRUMENTALE
Illuminazione				X		1,0000
Ventilazione				X		1,0100
Soleggiamento		X				0,9900
Dimensione ambienti		X				0,9900
Disposizione ambienti				X		1,0230
Assenza zone morte					X	1,0080
Ambienti di deposito		X				0,9900
Qualità servizi igienici			X			1,0000
Qualità cucina		X				0,9800
Classe energetica alloggio		X				0,8940
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$						0,8854

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

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Piastrelle pareti cucina, valori estetici in base ai materiali;
8. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
9. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
10. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
11. Sistemazione cortili, in funzione della cura degli spazi e delle specie arboree.

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	VERIFICA
BRUTTO	< 90	< 200	X
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	
BELLO	> 100	> 220	

Relativamente alle porte interne viene determinata:



VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio	X
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio	
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	X
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante etc.	

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

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



		INFISSI	SCURI
BRUTTE	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico	X	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		

Per la sistemazione dei cortili (anteriore e posteriore) si è tenuto conto della cura e delle ordinarie attività di cura degli spazi esterni di competenza dell'unità immobiliare in esame::

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura	X
NORMALI	Ordinaria cura	
BELLE	Ottima cura	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore **0,9031**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso	X			0,9960
Porte interne	X			0,9920
Tinte e decori	X			0,9933
Pavimentazioni	X			0,9732
Piastrelle pareti bagno	X			0,9950
Arredi bagno	X			0,9950
Piastrelle pareti cucina	X			0,9950
Rubineria	X			0,9985
Infissi	X			0,9910
Scuri	X			0,9970
Spazi esterni	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9031

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali gli aspetti considerati sono relativi al livello di piano e della vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore **0,8525** al parametro $\Omega 3$:

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

PIANI INTERMEDI	
-----------------	--



Primo	X		0,8500
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Oltre il sesto			
ULTIMO PIANO			
Attico, semiattico			
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente			
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale		VERIFICA
Strada			
Giardino		X	1,0030
Piazza			
Veduta aperta			
Corte interna			
Muri o muraglioni			
Totale rapporto strumentale Ω 3			0,8525

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale lorda di mq 51,48 mq, compresa tra 41,00 mq e 50,00, mq si è considerato un coefficiente Ω 4 di valore **1,0050**:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		
CARATTERISTICA	Rapporto strumentale	VERIFICA
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	X
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	
Totale rapporto posizionale Ω 4		1,0050

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 alcuni interventi relativi alla presenza di danni già descritti ed evidenziati nella documentazione fotografica sopra riportata, riguardanti la: posa in opera e piccole forniture di paramento murario mancanti, la fornitura e posa in opera della persiana verso il cortile, la sostituzione del portoncino ingresso, la fornitura e posa in opera di lavabo del bagno al P.T. ed infine la verifica ed il cablaggio dell'impianto elettrico. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω 5 di valore pari a **0,9081**, derivante



da:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Q5				
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	0,9990	Bagno e cucina
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq	0,9970	3 ambienti
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		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq	0,9994	3 ambienti
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	0,9997	3 ambienti
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		2
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		2
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero	0,9998	1
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 IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	0,9900	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	0,9220	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.				
Totale rapporto posizionale Q 5				0,9081



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

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	0,8942
Ω 2 Estetico	0,9031
Ω 3 Posizionale	0,8526
Ω 4 Dimensionale	1,0050
Ω 5 Conservativo	0,9081
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	0,6284

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **0,6559**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 - POSIZIONALI	1,0220
Γ 2 - FUNZIONALI	0,9187
Γ 3 - ESTETICHE	1,1881
Δ 1 - FUNZIONALE	0,9624
Δ 2 - ESTETICO	0,9791
Δ 3 - SOCIALE	1,0334
Δ 4 - CONSERVATIVO	0,9703
Ω 1 - FUNZIONALE	0,8942
Ω 2 - ESTETICO	0,9031
Ω 3 -POSIZIONALE	0,8526
Ω 4 - DIMENSIONALE	1,0050
Ω 5 - CONSERVATIVO	0,9081
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO	0,6625

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

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

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

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

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

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo



per cui:

Valore dell'immobile (2° sem. 2022) = 51,48 mq x 2.225,00 €/mq x 0,7344 x 0,6625 = € 55.719,48

Tale valore, a causa del tempo trascorso rispetto ai dati trovati per i valori immobiliari della zona (2° semestre 2022) sulla base dell'andamento del mercato immobiliare per tali tipologie di immobili nel Comune di Olbia viene incrementato nella misura del 10% per cui deriva un valore attuale complessivo dell'immobile oggetto di stima pari a:

€ 55.719,48 x 110,00% = € 61.291,43

Al valore così ottenuto devono essere sottratti i costi che dovranno essere sopportati per lo sgombero dei locali dai rifiuti solidi urbani presenti, la loro separazione nelle diverse frazioni componenti al fine di facilitare il riciclo, l'accumulo ed il trasporto presso l'isola ecologica del Comune di Olbia che si trova in zona industriale. Per tali attività si riconosce un costo complessivo di € 3.000,00.

Viene quindi ulteriormente detratto il debito per il 2023 verso Condominio Baja Turchese Località Le Vecchie Saline – Olbia dall' XXXXXXXXXXX ed ammontante ad € 3.745,02 .

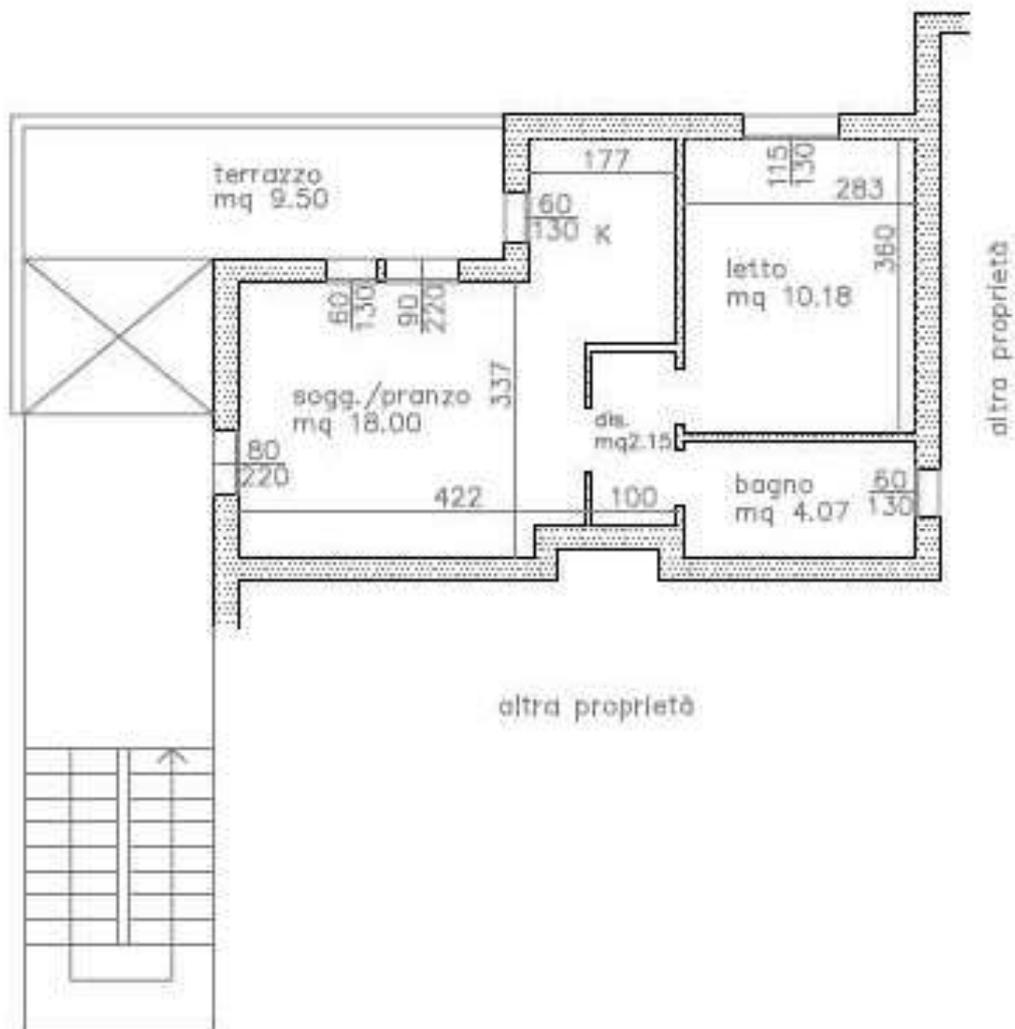
Per cui il valore dell'immobile al netto delle spese da sopportare ammonta ad € 54.546,41 che viene arrotondato a € 54.550,00.



Planimetria lotto 2

SUB. 143

Superficie lorda piano primo	= mq. 42.65
Superficie terrazzi	= mq. 9.50



PIANO PRIMO



PARTE SETTIMA – CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 110.670,00, così suddivisi:

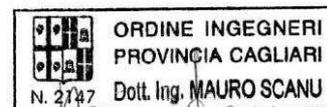
Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa al soggetto oggetto della procedura
Lotto 1 - Comune di Olbia, Località "Le Vecchie Saline" presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala B, piano 2, appartamento interno 9 di due locali e servizi, identificato al foglio 45 mappale 109, sub 185	€ 56.120,00	XXXXXXXXXX s.r.l., con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.	€ 56.120,00
Lotto 2 - Comune di Olbia, Località "Le Vecchie Saline" presso il Condominio Baja Turchese: Edificio 9, scala D, piano 1, appartamento interno 5 di due locali e servizi, identificato al foglio 45 mappale 109, sub 143	€ 54.550,00	XXXXXXXXXX s.r.l., con sede in Prato, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.	€ 54.550,00
TOTALE	€ 110.670,00		€ 110.670,00

Da ciò discende che la quota appartenente alla XXXXXXXXXXX s.r.l., proprietaria per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € 110.670,00 (diconsi Euro Centodiecimilaseisettanta/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, li 09.10.2023

Il C.T.U.
Ing Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A:

- A1 - Conferma operazione accesso immobili 31_2001
- A2 - Messaggio consegnato conferma accesso
- A3 – Verbale di accesso;
- A4 - Invio della Relazione peritale 31_2001
- A5 - Messaggio consegnato Invio della Relazione peritale 31_2001

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

- B1 - Nota 681
- B2 - Nota1734
- B3 - Nota2373
- B4 - Nota3372
- B5 - Nota3630
- B6 - Nota3993
- B7 - TT 3993
- B8 - Nota3994
- B9 - TT 3994
- B10 -Nota7726
- B11 - edm a3
- B12 - plan 719 sub 143
- B13 - plan 719 sub 185
- B14 MEC DAVID
- B15 MEC PONTEVECCHIO
- B16 MEC MARINARI VARO
- B17 MEC SISI

Allegati C – Documenti prodotti dal Comune di Arzachena

- C1 Licenza edilizia 654_74
- C2 Concessione edilizia 910_1983
- C3 Concessione edilizia 910_1983 Inquadramento generale
- C4 Concessione edilizia 910_1983 Piano primo
- C5 Concessione edilizia 910_1983 Piano secondo
- C6 Concessione edilizia 910_1983 Coperture
- C7 Concessione edilizia 910_1983 Prospetti
- C8 Abitabilità 1989

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

- D1 - Planimetria Lotto 1
- D2 - Planimetria Lotto 2

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

- E1_Documentazione fotografica Lotto 1
- E2_Documentazione fotografica Lotto 2

Allegati F - Comunicazioni con il condominio

- F1 - Spese condominiali lotto 1
- F2 - Spese condominiali lotto 2
- F3 - Planimetria parcheggi scoperti

