

Tribunale di Milano

PROCEDURA

soc. PINSED s.r.l.

Liquidazione Giudiziale N° Gen. Rep. 257/2023

Giudice Delegato:  
Dott.ssa Luisa Vasile

Curatore Fallimentare:  
Dott. Orlando Maurizio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 02  
Appartamento

Dorgali (NU) – Frazione “Cala Gonone”, Via delle Ginestre



**Arch. YAEL ANATI**

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: [yael@yaelanati.com](mailto:yael@yaelanati.com) - PEC: [anati.10645@oamilano.it](mailto:anati.10645@oamilano.it)

1. OGGETTO DI STIMA .....	3
1.1 Inquadramento generale .....	3
1.2 Ubicazione e accessibilità .....	3
1.3 Descrizione del territorio circostante .....	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari .....	6
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	7
3.1 Gravami ed oneri .....	7
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	8
4.1 Stato di possesso e disponibilità .....	10
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
6. URBANISTICA .....	12
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	12
7. EDILIZIA.....	14
7.1 Titoli Edilizi.....	14
7.2 Conformità Edilizia .....	14
8. CONSISTENZA .....	16
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze .....	16
9. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	18
10. VALUTAZIONE A CORPO.....	18
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	18
10.2 Valutazione .....	22
Allegati .....	23

## **PREMESSA**

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, in data 07/09/2023 il curatore Avv. Maurizio Orlando, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società PINSED s.r.l. con sede in Milano, Via Telesio Bernardino n. 12, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Procedure Concorsuali, con RG 257/2023.

## **1 OGGETTO DI STIMA**

### **1.1 Inquadramento generale**

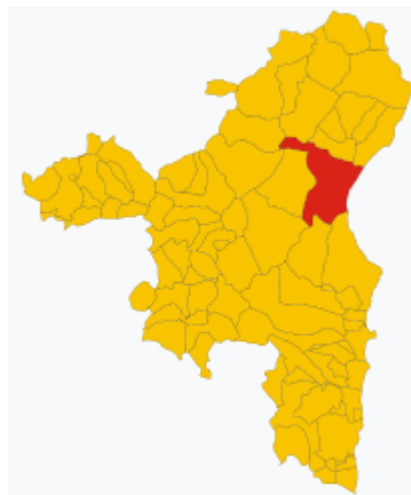
Il bene oggetto di stima è situato nella frazione di Cala Gonone del comune di Dorgali (NU) in Sardegna. L'abitazione oggetto di stima si trova al primo piano in una palazzina di tre piani fuori terra.

### **1.2 Ubicazione e accessibilità**

Il comune di Dorgali si trova nella provincia di Nuoro nella regione Sardegna.



Posizione del Comune di Dorgali rispetto al territorio nazionale



Posizione del Comune di Dorgali all'interno della provincia di Nuoro

Dorgali è situato nella parte centro-orientale della Sardegna,

Il territorio comunale confina con i comuni di Baunei, Urzulei, Orgosolo, Oliena, Nuovo, Orune, Galtellì, Lula e Orosei ed affaccia a est sul Mar Tirreno.

Il comune è raggiungibile mediante:

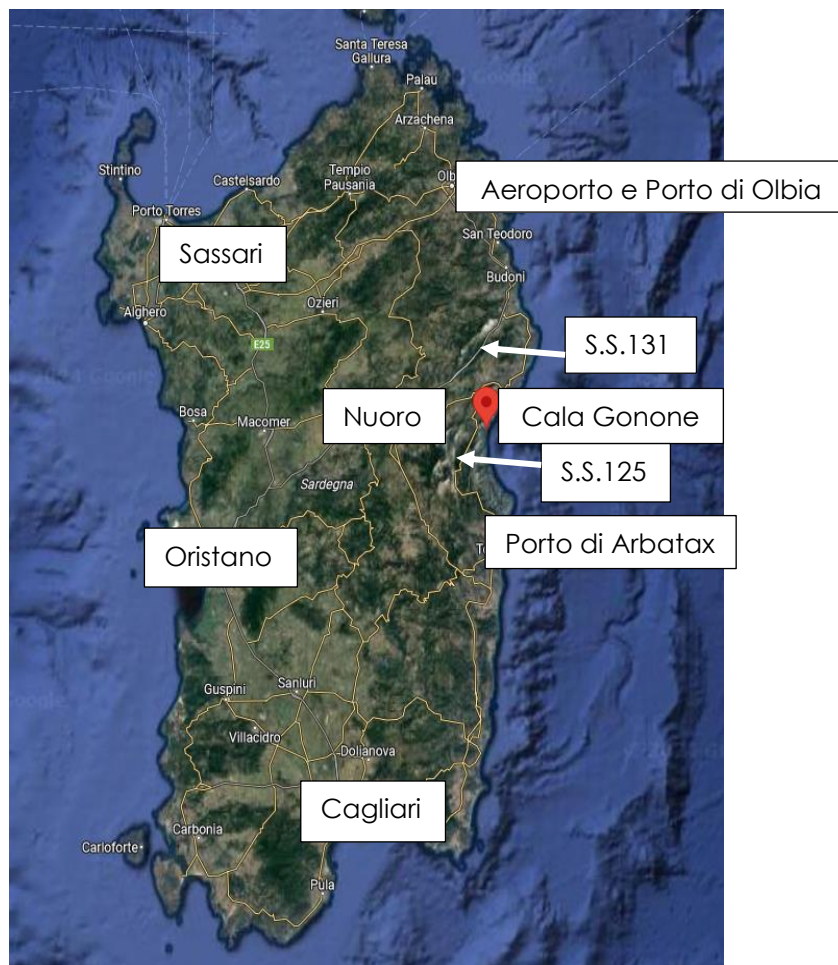
Rete stradale: Strada Statale 131, diramazione Abbasanta/Nuoro, uscita Lula/Dorgali, Strada Statale 125 che unisce le località che si affacciano lungo la costa orientale della Sardegna

Rete ferroviaria: non è presente una stazione ferroviaria.

Aeroporti: l'Aeroporto di Olbia Costa Smeralda dista circa 108 km.

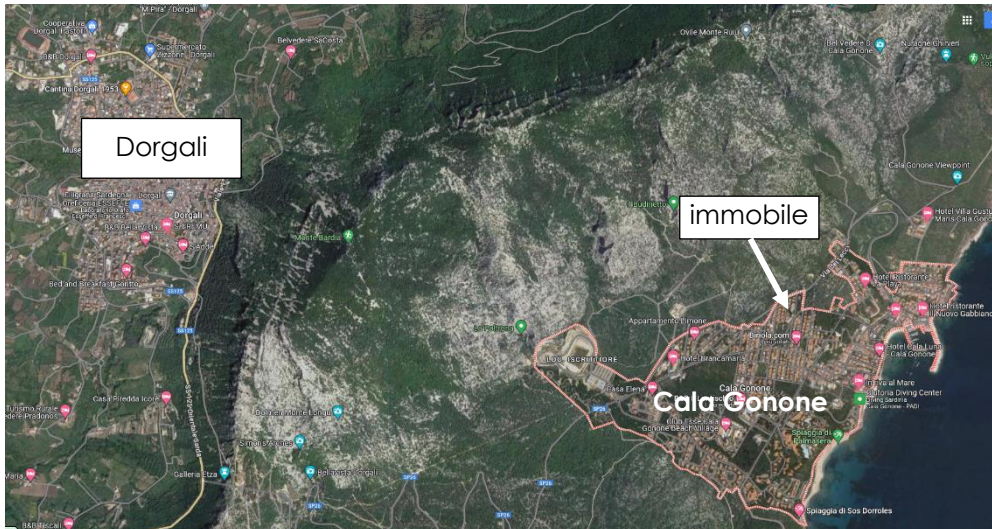
Trasporti pubblici: il territorio è servito da linee di autobus regionale e private, che collegano Dorgali con la città di Nuoro, dalla quale è possibile raggiungere le altre principali località della Sardegna.

Porti: il porto di Arbatax si trova a circa 70 Km, mentre quello di Olbia Isola Bianche si trova a circa 115 km.



### 1.3 Descrizione del territorio circostante

Dorgali e la frazione di Cala Gonone sono due località turistiche poste sul golfo di Orosei a est dell'isola, nella zona di Supramonte, all'interno del Parco nazionale del Gennargentu.



La costa nord di Cala Gonone è caratterizzata da spiagge, mentre la parte sud da calette incastonate tra le falesie, ed è dotata di un piccolo porticciolo. Il bene oggetto di stima, dista dal litorale circa 900 metri ad una quota leggermente più alta del mare.

Alle spalle di Cala Gonone si trova il monte Iveri che si congiunge con il Monte Bardia e Tului.



Il traffico nella zona è composto principalmente da vetture private, lungo via delle Ginestre sono presenti aree non asfaltate utilizzato per il parcheggio delle vetture. Via delle ginestre si trova a circa 900 metri dal mare mentre il dislivello è di circa 81 metri.

## **2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Richiesta accesso agli atti presso il comune di Comune di Dorgali del 25/09/2023;
- Sopralluogo in data 22/11/2023;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 19/10/2023 – Allegato 1.1
Atto di provenienza rep. 69847/9385	Del 28/03/2013 – Allegato 1.2
Visura per soggetto	Del 30/08/2023 – Allegato 2
Estratto di mappa catastale	Del 10/07/2023 – Allegato 3
Visura storica per immobile Fg. 75, Part. 435, Sub. 7	Del 30/08/2023 – Allegato 4
Elaborato planimetrico Fg. 75, Part. 435	Del 21/11/1992 – Allegato 5
Scheda catastale Fg. 75, Part. 435, Sub. 7	Del 01/01/1986 – Allegato 6
Titoli edilizi Vedi punto 7.1	Allegato 7.1 e 7.2
Certificazione e dichiarazione di conformità impianti	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21/03/2013 con durata di 10 anni e pertanto scaduto	Allegato 1.2

### **2.1 Precedenti e attuali proprietari**

La relazione notarile del 19/10/2023, a cura dell'Avv. Eugenia Caricato, notaio in Milano, riporta quanto segue:

#### Precedenti proprietari

*“... gli immobili, di proprietà di: PINSED S.r.l., con sede a Milano, via Bernardino Telesio n. 12, ... codice fiscale 06701250968 ... e precisamente: nella palazzina in Comune di Dorgali, Frazione "Cala Gonone", via delle Ginestre, l'unità immobiliare consistente in un appartamento al piano primo composto da: tre locali oltre a servizi, disimpegno, ripostiglio, e quattro verande. Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: - foglio 75 - mappale 435 - subalterno 7 (sette) - VIA DELLE GINESTRE - Interno 2 - piano 1 - categoria A/3 - ...  
certifico che:*

\* **anteriamente al ventennio** l'immobile era di proprietà di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ per averlo acquistato in forza di **atto di compravendita** a rogito per notaio Antonino Sau di Nuoro in data **25 ottobre 1982, rep. n. 67455/8293**, registrato a Nuoro il 10 novembre 1982 al n. 2769, e trascritto a Nuoro in data 24 novembre 1982 ai nn. 6853/5814; con **atto di compravendita** in autentica per notaio Giuseppe Parazzini di Milano in data **28 marzo 2013, rep. n. 69847/9385**, trascritto a Nuoro l'8 aprile 2013 ai nn. 4038/3433, i signori \_\_\_\_\_ sopra generalizzati, hanno ceduto l'immobile alla società "PINSED S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 06701250968.

**Si precisa che** nell'atto di compravendita, sopra citato, a favore di Pinsed S.r.l., il prezzo di ..., non veniva pagato contestualmente all'atto, ma si prevedevano due tranches di pagamento, una ... entro il 30 aprile 2013, e una di ... entro il 30 giugno 2013. Non risulta, quindi, in atto la quietanza del pagamento del prezzo.

Allegato 1.1 – relazione notarile del 19/10/2023

Allegato 1.2 – atto di compravendita del 28/03/2013 rep. 69847/9385

#### Attuali proprietari

L'attuale proprietaria del bene è la società PINSED S.r.l. avente sede legale in Milano, via Bernardino Telesio n. 12, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano-Monza-Brianza-Lodi con codice fiscale 06701250968, in liquidazione Giudiziale, a seguito di sentenza trascritta a Milano 2 il 23/06/2023 ai nn. 86951/60947.

Allegato 1.1 – relazione notarile del 19/10/2023

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

#### **Servitù e vincoli**

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

### **3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **3.1 Gravami ed oneri**

Con riferimento alla relazione notarile del 19/10/2023 a cura del notaio Avv. Eugenia Caricato, ricevuta dalla Curatela, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

**"- domanda giudiziale per dichiarazione di inefficacia ex. art. 2901 c.c.,** trascritta a Nuoro il 9 ottobre 2013 ai nn. 9744/8048, **a favore di** \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ e contro i signori \_\_\_\_\_ e la società Pinsed S.r.l., avente ad oggetto \_\_\_\_\_

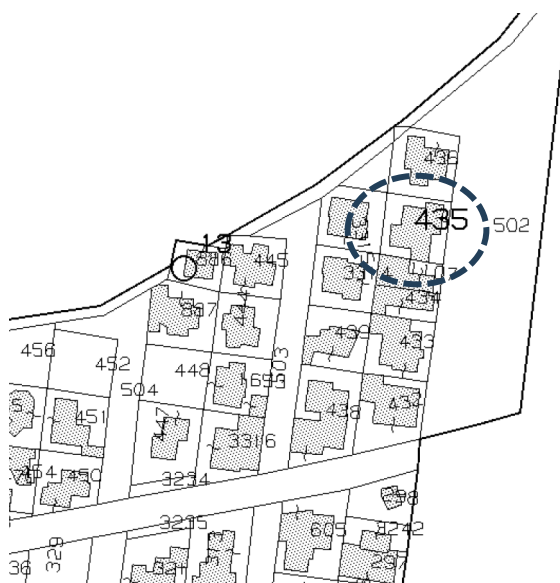
la richiesta di **revoca dell'atto** in autentica per notaio Giuseppe Parazzini di Milano in data **28 marzo 2013, rep. n. 69847/9385**, sopra indicato;

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**, trascritta a Nuoro il 21 luglio 2023 ai nn. 8725/6901, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di Pined S.r.l., e contro Pined S.r.l.”

Allegato 1.1 – relazione notarile del 19/10/2023

#### 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima, un'abitazione al piano primo, ubicato a Dorgali (NU), Via delle Ginestre, interno 2, è identificato al Catasto Terreni, al Foglio 75, Particella 435.



Stralcio estratto di mappa Foglio 75, Particella 435

Allegato 3 - Estratto di mappa

al Catasto Fabbricati:

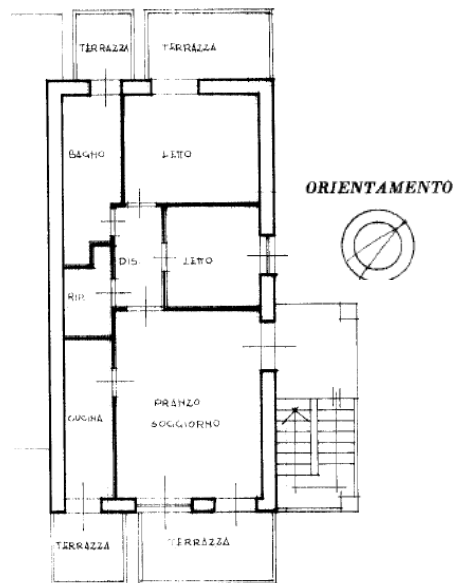
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
75	435	7	A/3	7	4,5	Totale: 79 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 73 m <sup>2</sup>	€ 290,51

Coerenza da Nord in senso orario: cortile per due lati; pianerottolo e scala comune al sub. 2; via delle Ginestre, altra u.i. di proprietà di terzi.

Allegato 2 - Visura per soggetto

Allegato 4 - Visura storica per immobile Foglio 75 Particella 435 Subalterno 7





Stralcio elaborato planimetrico del 21/11/1992

Stralcio scheda catastale del 01/01/1986 Sub. 7 – abitazione piano primo

Si segnala che l'elaborato planimetrico del 21/11/1992, nella legenda, riporta che Sub. 13, Bene Comune Non Censibile che rappresenta la piccola area di accesso alla scala esterna, e il Sub. 2 (B.C.N.C.) la scala esterna, sono a servizio dei Sub. 7 immobile oggetto della presente stima e del sub. 8 di proprietà di terzi; Dalla banca dati dell'Agencia del Territorio, il Sub. 13 e 2 non risultano tra quelli dell'elenco dei subalterni che fanno parte della particella 435.

**Ufficio provinciale di: NUORO Territorio**

Situazione aggiornata al : 12/01/2024

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune di: **DORGALI** Codice: **D345**  
 Foglio: **75** Particella: **435**  
 Immobili individuati: **7**

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
75	435	3	VIA DELLE GINESTRE n. SN Piano T		F03
75	435	4	Piano T		A03
75	435	5	VIA DELLE GINESTRE Piano T		C06
75	435	6	VIA DELLE GINESTRE Piano 1		A03
75	435	7	VIA DELLE GINESTRE Interno 2 Piano 1		A03
75	435	8	VIA DELLE GINESTRE n. SN Interno 2 Piano 2		A03
75	435	15	VIA DELLE GINESTRE Piano 2		A02

ELABORATO PLANIMETRICO-ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI ATRIBUITI  
 COMUNE DI DORGALI FRAZ- CALA GONONE  
 Foglio n° 75  
 DENUNCIA TIPO MAPPALE  
 N°70634 del 17-12-1986

**Legenda**

- P.l.b 435
- SUB 1 - BENE COMUNE N.C. A SERVIZIO DEI SUB 4-6-15
- SUB 2 - BENE COMUNE N.C. A SERVIZIO DEI SUB 7-8
- SUB 3 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA
- SUB 4 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA
- SUB 5 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA
- SUB 6 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO
- SUB 7 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO
- SUB 8 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO
- AREA SCOPERTA
- SUB 9 - CORTE ESCLUSIVA DEI SUB 3-4
- SUB 10 - BENE COMUNE N.C. A SERVIZIO DEI SUB 3-4-6-15 (ACCESSO AL FABBRICATO E AI DEPOSITI IDRICI)
- SUB 11 - CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 4
- SUB 12 - CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 5
- SUB 13 - BENE COMUNE N.C. A SERVIZIO DEI SUB 7-8
- SUB 14 - CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 8
- SUB 15 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Allegato 5 – Elaborato planimetrico

Allegato 6 – Scheda catastale Foglio 75 Particella 435 Subalterno 7

#### 4.1 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è al 100% di proprietà della soc. PINSED S.r.l. in liquidazione Giudiziale, a seguito di sentenza trascritta il 23/06/2023.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 06/12/2023 l'immobile risultava libero, tuttavia all'interno erano presenti arredi vari ed effetti personali

#### 5 DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione oggetto di stima si trova al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'accesso alla scala esterna si trova sulla destra.



Dall'ingresso si accede direttamente in soggiorno, sul quale è affacciata la piccola cucina non abitabile e il corridoio della zona notte.



ingresso



soggiorno

Una camera e il bagno si affacciano su un balcone, come anche il soggiorno e la cucina.



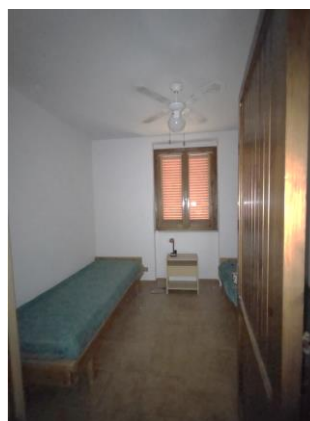
soggiorno

Nel soggiorno si trova un camino.

La zona notte è composta da due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.



Camera da letto



Camera da letto

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel ripostiglio.

Non è presente un impianto di riscaldamento.

Per la cottura viene utilizzata una bombola.



Bagno



ripostiglio



Il pavimento in tutto l'abitazione è in piastrelle di ceramica effetto cotto. I serramenti esterni ed interni sono legno scuro. I parapetti sono in parte in muratura e in parte in ferro.

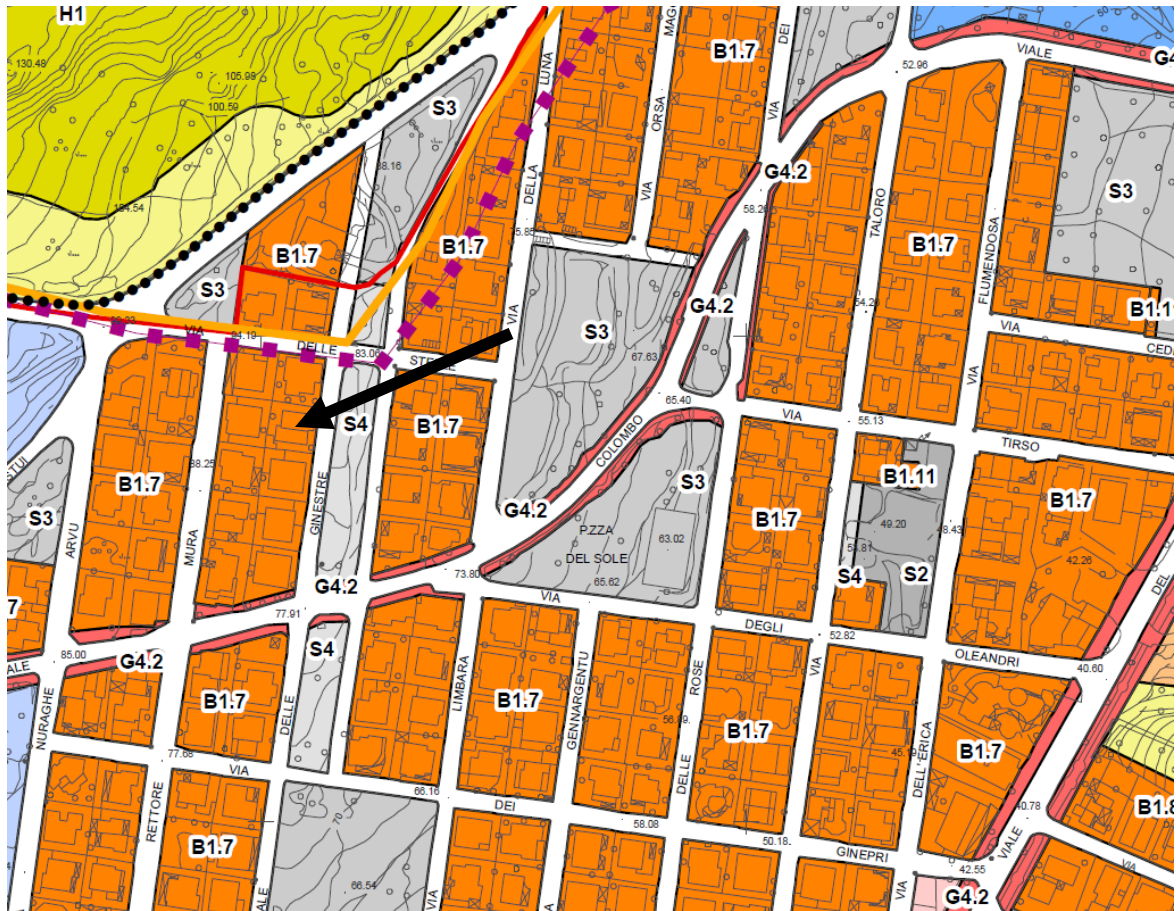
L'appartamento all'interno si trova in discreto stato anche se molto datato. All'esterno la vernice si sta scrostando in molti punti.



## 6 URBANISTICA

### 6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Dorgali è dotato Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2020.



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

FASE 3	DISCIPLINA URBANISTICA
Tavola <b>Z.4b</b>	Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano: Cala Gonone

REDATTO DA:



SINDACA

Dott.ssa Maria Itria Fancello

COORDINATORE - RESPONSABILE SCIENTIFICO

Prof. Giuseppe Scanu

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Cipriano Tendac Mele

CONSULENTE ESPERTO

Arch. Francesco Poddighe  
Arch. Francesco Dettori  
Pianif. Gianluca Scanu  
Dott. Adriano Benatti

RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Ing. Francesco Fancello

Delibera di adozione n. 117 del 16/12/2010

Delibera di approvazione n. 30 del 29/03/2011

DICEMBRE 2020

Stralcio tav. Z.4b – Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano Cala Govone  
La zona nella quale è inserito l'immobile è B1.7 che fa parte delle sottozone B1 di 'completamento residenziale':

*“Le sottozone B1 comprendono ambiti di conferma dell'edificato esistente con caratteristiche insediative differenti. Il PUC determina differenti modalità*

*di intervento per ciascun ambito individuato attribuendo a ciascuno di essi specifici codici di identificazione e corrispondenti indici e parametri.*

per le quali il Piano Urbanistico Comune prevede svariate destinazioni d'uso tra le quali anche quella residenziale.

Alla luce di quanto sopra il fabbricato è conforme alla destinazione urbanistica.

## **7 EDILIZIA**

### **7.1 Titoli Edilizi**

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto della presente relazione è stato realizzato nei primi anni '80, così come riporta l'atto di provenienza.

Il Comune di Dorgali, a seguito di domanda di accesso agli atti, ha inviato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 12 rilasciata il 19/02/1981 per la costruzione di un fabbricato di due piani fuori terra con quattro appartamenti e un piano seminterrato adibito a magazzini;
- Concessione in sanatoria n. 55 del 05/04/1992 prot. 541 rilasciata il 06/04/1992 relativa alla pratica di condono n. 521 prot. 7926 del 30/09/86, per la costruzione sita in Cala Gonone in via Delle Ginestre eseguita su terreno distinto a catasto al Foglio 75, Particella 435.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta essere la concessione edilizia in sanatoria.

Allegato 7.1 – concessione in sanatoria n. 55 del 05/04/1992

### **7.2 Conformità Edilizia**

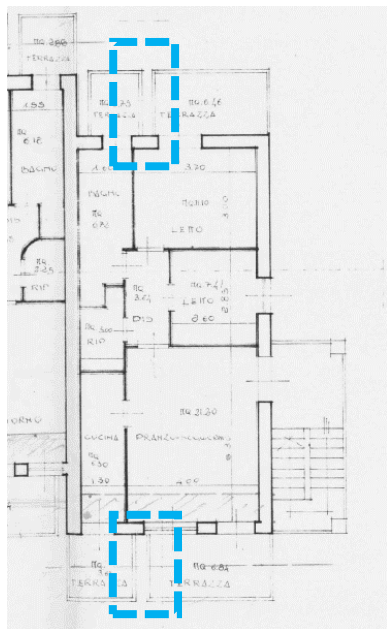
A seguito del sopralluogo del 22/11/2023 si è potuto verificare che lo stato reale dell'abitazione corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune nel 1992, con la domanda concessione in sanatoria e corrisponde anche alla scheda catastale presentata il 01/01/1986 ad eccezione della fascia di calcestruzzo realizzata per unire i balconi esistenti come evidenziato nelle seguenti foto eseguite durante il sopralluogo.



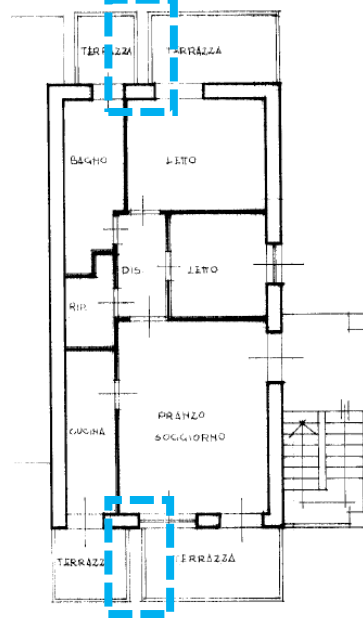
Balcone verso strada



Balcone posteriore



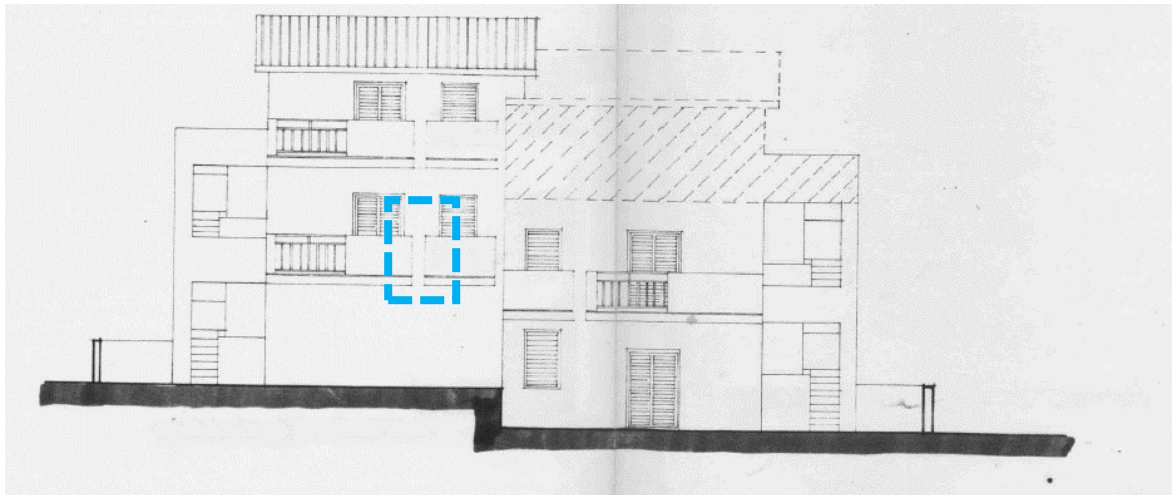
Stralcio tavola piano primo allegata alla concessione in sanatoria Prot. 541/1992



Stralcio scheda catastale del 01/01/1986



Prospetto principale – pratica di condono – balconi separati

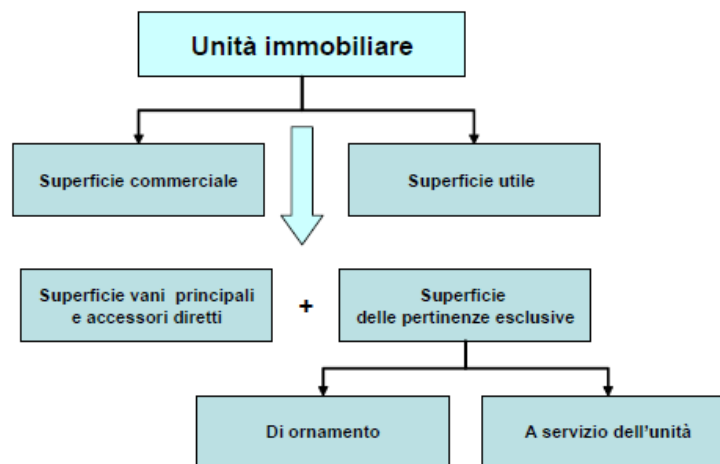


Prospetto posteriore- pratica di condono – balconi separati

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

<p>Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;</p>	+	<p>Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:</p>
		<p>Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).</p>



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.
- In merito al calcolo delle superficie inoltre
- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

La superficie catastale è la seguente: mq. 79

## **9 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

### **Millesimi di proprietà**

L'atto di compravendita del 28/03/2013 riporta quanto segue:

*“A quanto in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti e spazi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, nonché la proprietà esclusiva della cisterna dell'acqua che trovasi nel terreno di proprietà di o aventi causa, e pertanto la parte acquirente avrà diritto di accesso per la manutenzione della cisterna medesima.*

Allegato 1.2 – atto di compravendita del 28/03/2013 rep. 69847/9385

### **Attestazione Prestazione Energetica**

All'atto di compravendita del 28/03/2013 è stato allegato l'Attestato di Certificazione Energetica del 21/03/2013, con validità fino al 21/03/2023. Dal certificato risulta che l'immobile è stato certificato in classe energetica “G”.

Allegato 1.2 – atto di compravendita del 28/03/2013 rep. 69847/9385

## **10 VALUTAZIONE A CORPO**

### **10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo**

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia della Entrate e del Borsino Immobiliare, che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di fabbricati di abitazioni:

**FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE** - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

**FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE** - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

**FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA** - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

**L'immobile corrisponde alla terza delle tre categorie – Edificio di tipologia economica.**

**ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE** - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura,

collegamenti verticali e orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

**L'appartamento corrisponde alla terza delle tre categorie – Abitazione di tipo economico.**

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico - quotazioni immobiliari riferite al primo semestre del 2023:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: NUORO

Comune: DORGALI

Fascia/zona: Suburbana/CALA GONONE

Codice zona: E2

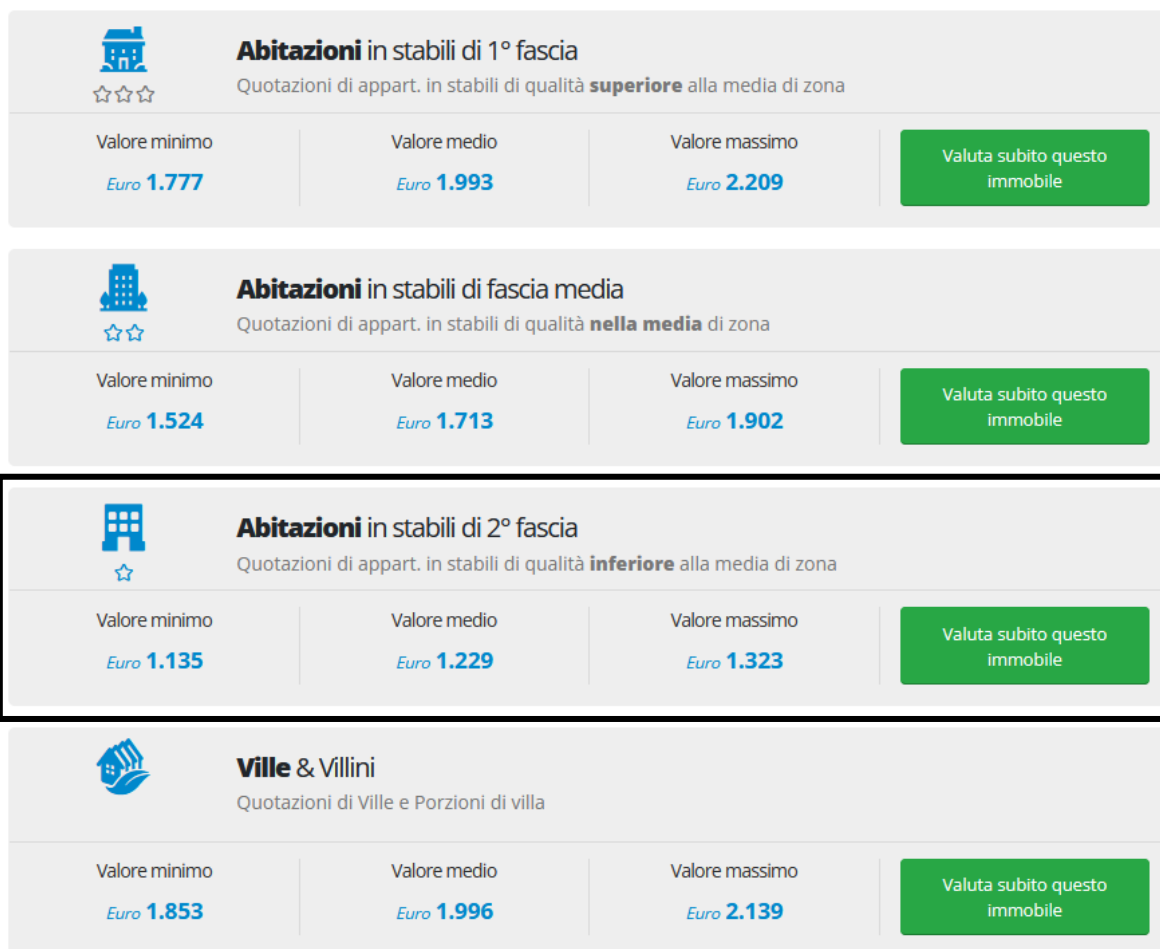
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2100	L	4,5	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	3100	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,8	5,2	L
Autorimesse	Normale	700	850	L	1,7	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	2400	2700	L	7	9	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di 2° fascia - quotazioni immobiliari riferite a Gennaio 2023:



Per la tipologia di immobile individuato, le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

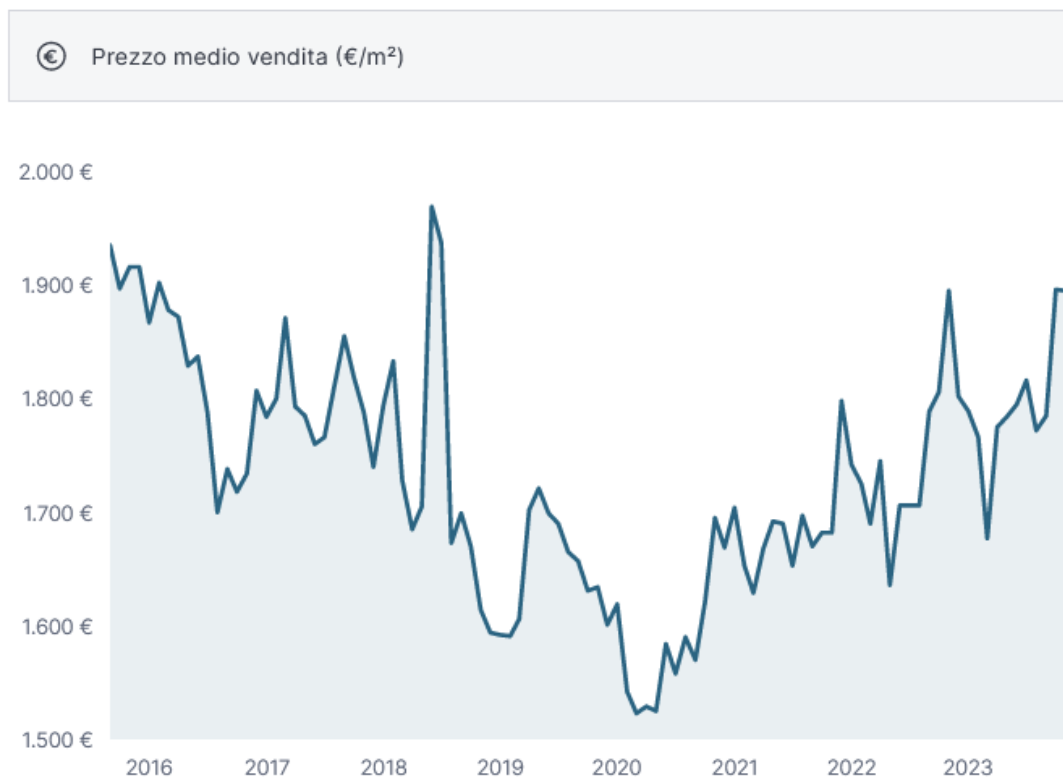
RESIDENZE	Abitazioni di tipo	Min €/mq	Max €/mq
OMI	economico	€ 1.200,00	€ 1.750,00
Borsino Immobiliare	In stabili di 2° fascia	€ 1.135,00	€ 1.323,00

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richiesti negli ultimi anni. Per il Comune di Dorgali, il grafico riportato mostra un andamento molto variabile dei prezzi degli immobili.

Per il mese di dicembre 2023 il valore medio dei prezzi richiesti è stato di 1.830 €/mq

## Andamento dei prezzi degli immobili a Dorgali

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Dorgali, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.830 al metro quadro**, con un aumento del **1,55% rispetto a Dicembre 2022** (1.802 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dorgali ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2023, con un valore di **€ 1.896 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.636 al metro quadro.

Alla luce di quanto sopra, è stato considerato il seguente valore unitario nella valutazione: €/mq 1.750,00.

### 10.2 Valutazione

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 79 mq (vedi punto 8)

Il valore dell'immobile applicando il prezzo medio a mq alle superfici omogeneizzate risulta:

$$79 \text{ mq} \quad \times \quad 1.750,00 \text{ €/mq} = 138.250,00 \text{ €}$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti

1. Cala Gonone è una bella località e dal balcone verso strada è possibile godere di una vista molto piacevole;
2. L'abitazione oggetto di stima si trova a breve distanza dal mare;
3. La zona nella qual si trova il fabbricato non è ben mantenuta;
4. L'abitazione all'interno si trova in discreto stato di manutenzione ed è molto datata mentre esternamente risultano necessari dei lavori di manutenzione;
5. In considerazione della data di realizzazione è probabile che un'eventuale acquirente proceda con lavori di manutenzione soprattutto, se non altro per la messa a norma degli impianti.
6. È opportuno aggiornare la documentazione catastale per quanto riguarda il i sub. 2 e 13 (vedi punti 4) che rappresenta l'area al piano terra di accesso alla scala esterna;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

$$€ 138.250,00 - 20\% (- € 27.650,00) = € 110.600,00$$

Il valore a corpo del bene, nello stato di fatto in cui si trova, risulta pertanto essere di **€ 110.600,00 (euro centodiecimilaseicento/00)**.

Milano, 24/01/2023

Arch. Yael Anati



**Allegati:**

- 1.1) relazione notarile del 19/10/2023;
- 1.2) atto di compravendita del 28/03/2013 rep. 69847/9385;
- 2) Visura per soggetto;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Visura storica per immobile Foglio 75, Particella 435, Subalterno 7;
- 5) Elaborato planimetrico;
- 6) Scheda catastale Foglio 75, Particella 435, Subalterno 7;
- 7) Concessione in sanatoria;
- 8) Rapporto fotografico;