

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE GIP

GIP: Dott. Luca Bonifacio
Amministratore Giudiziario: Dott. ssa Mariella Spada

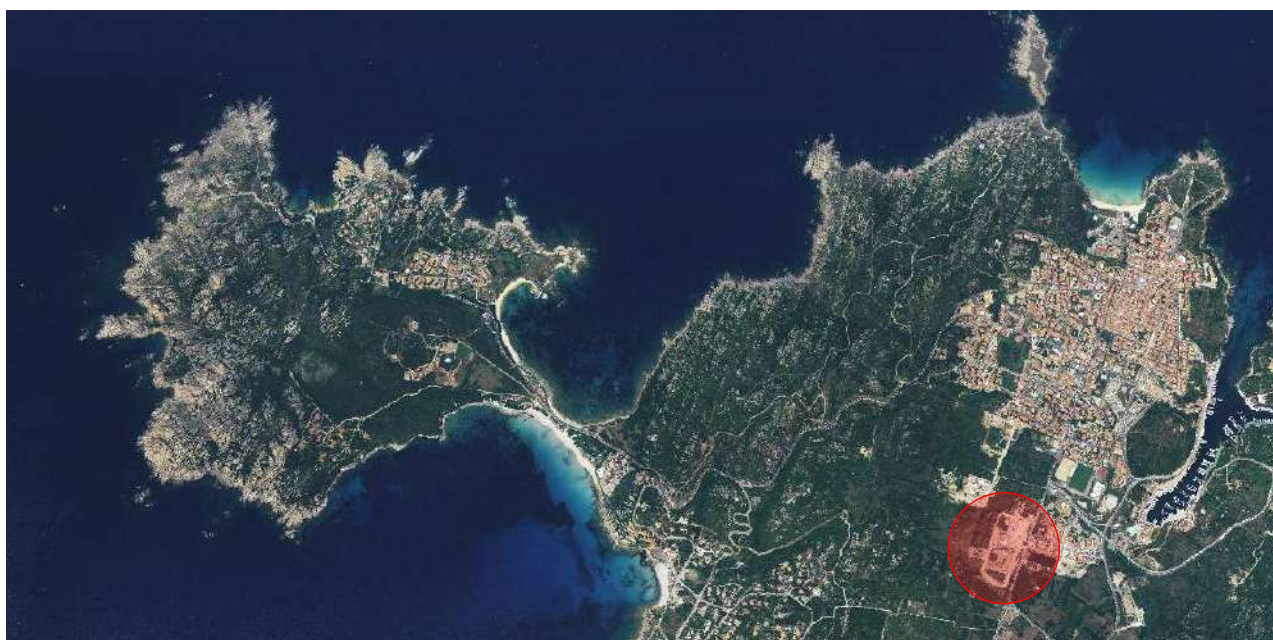
PROCEDIMENTO N. 532/21

LOTTO 1

STIMA IMMOBILIARE DI IMMOBILE CONFISCATO

Tecnico stimatore Arch. Francesca Cortesi

unità immobiliare in Santa Teresa di Gallura (SS), via Don Francesco Tedde



arch. Francesca Cortesi Piazza Gobetti 10 Milano

Albo Ordine Architetti di Milano n. 14024

Albo dei consulenti del Tribunale di Milano n. 13194 – Albo nazionale dei consulenti di giustizia n. 996

PREMESSA E INQUADRAMENTO DELL'INCARICO

Committente e soggetto incaricato.

In data **22/09/2025** la sottoscritta arch. Francesca Cortesi redigeva il preventivo per la due diligence immobiliare finalizzata alla stima nell'ambito del procedimento n. 532/21 SIEP di immobili confiscati in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) avanti al Tribunale di Bergamo.

In data **29/09/2025** l'amministratore Giudiziario, Dott. ssa Mariella Spada relazionava il Giudice sulle attività svolte proponendo, tra altro, la nomina della scrivente quale tecnico stimatore dei beni immobili oggetto di confisca.

In data **30/09/2025** il Giudice autorizzava quanto richiesto dall'Amministratore Giudiziario, inclusa la nomina della sottoscritta.

Finalità e oggetto dell'incarico.

Finalità dell'incarico è la determinazione del valore di mercato alla data del 20/01/2026, previa due diligence immobiliare, dei seguenti immobili ubicati in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Don Francesco Tedde – Strada Statale 133 BIS:

- **LOTTO 1** – appartamento con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **40**, cat. **A/2** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 2** – appartamento con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **41**, cat. **A/2** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 3** – autorimessa con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2883**, sub. **10**, cat. **C/6** (Residence Olivastri)
- **LOTTO 4** – autorimessa con identificativi catastali fg. **2**, mapp. **2949**, sub. **18**, cat. **C/6** (Residence Mirti)

Ai fini di una puntuale conoscenza dello stato dei luoghi e dei beni oggetto di stima si rimanda alla documentazione catastale (**all. 1**), alla documentazione grafica redatta a cura della scrivente (**all. 2**), alla documentazione fotografica (**all. 3**), al verbale di sopralluogo (**all. 4**), al titolo di provenienza (**all. 5**) e alla documentazione condominiale oltre che al Regolamento di Condominio (**all. 6**).

Metodo estimativo adottato.

Il Market Comparison Approach (**MCA**) è il procedimento estimativo che consiste in una **comparazione sistematica** che utilizza come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Questo metodo si basa sulla raccolta di dati di mercato (prezzi o canoni e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede **aggiustamenti** sistematici ai prezzi o ai canoni rilevati in funzione delle differenze fra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quelle degli immobili comparabili. Ogni prezzo corretto rappresenta il prezzo che il bene in esame avrebbe "spuntato" sul mercato se si trovasse nelle stesse condizioni del comparabile.

Il procedimento di stima segue i seguenti passaggi:

1. **Raccolta dei dati:** individuazione di compravendite comparabili nel mercato locale; per ogni comparabile si registrano prezzo, data, superficie commerciale e altre caratteristiche ritenute rilevanti dal valutatore.
2. **Tabella dati:** preparazione di una tabella con le caratteristiche (superficie, piano, stato di manutenzione, orientamento, pertinenze, ecc.) e i prezzi dei comparabili.
3. **Determinazione dei prezzi marginali:** analisi delle differenze di prezzo attribuibili alle singole caratteristiche; questi valori rappresentano il "prezzo marginale" di ogni caratteristica.

4. **Calcolo dei prezzi corretti:** applicazione degli aggiustamenti per trasformare i prezzi dei comparabili in prezzi riferiti al bene da stimare; ogni prezzo corretto rappresenta una stima indipendente del valore.
5. **Sintesi e valore finale:** valutazione statistica dei prezzi corretti (media, mediana o altro criterio) e scelta del valore di mercato più verosimile, redazione del rapporto di valutazione.

Normativa e standard di riferimento

La norma **UNI 11558:2014** stabilisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare affinché le valutazioni siano affidabili e possano supportare decisioni importanti (acquisti, vendite, credito ipotecario, esecuzioni, ristrutturazioni). Essa richiede che il professionista conosca gli standard internazionali, europei e italiani di valutazione, il sistema catastale, la fiscalità immobiliare e le principali discipline economico-giuridiche; inoltre deve essere in grado di raccogliere dati, applicare correttamente i procedimenti stimativi e condurre una due diligence. Le **Linee Guida ABI 2018** integrano la norma fornendo principi e procedure per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con l'obiettivo di promuovere trasparenza e correttezza, favorendo la stabilità degli intermediari.

Metodologia di lavoro.

Il valutatore, in possesso delle competenze previste dalla norma, ha svolto le seguenti mansioni:

1. **analisi documentale:** raccolta di visure catastali e ipotecarie, planimetrie, certificazioni energetiche, destinazioni urbanistiche e regolamenti condominiali
2. **ispezione e misurazione:** sopralluogo per rilevare lo stato di manutenzione, la consistenza dei locali (superfici commerciali), le finiture e l'ambiente circostante
3. **raccolta di dati di mercato:** individuazione di compravendite comparabili recenti; verifica e analisi dei prezzi unitari e delle caratteristiche
4. **applicazione dei metodi di stima:** utilizzo del metodo comparativo di mercato (N.1 Linee Guida ABI) per le unità residenziali e, se necessario, integrazione con il metodo dei costi o reddituale per i boxes
5. **redazione del rapporto di valutazione:** elaborazione di un documento strutturato che riporti descrizione dei beni, dati raccolti, metodologia, calcoli e risultati
6. **trasparenza:** il perito assicura l'indipendenza del giudizio e la tracciabilità delle fonti utilizzate.

Il **16 e 17/11/2025** la scrivente svolgeva i sopralluoghi con i rilievi metrici e fotografici necessari ed eseguiva l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale.

In data **16/12/2025** riceveva esito dall'amministrazione condominiale circa le spese di gestione e il regolamento di condominio.

In data **26/12/2025** eseguiva le ispezioni ipotecarie sull'immobile mediante elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli.

In data **04/01/2026** la scrivente acquisiva compravendite recenti di immobili comparabili simili nel medesimo complesso immobiliare (il "Borgo dei Mirti", di cui fanno parte il "Residence Olivastri" e il "Residence Mirti") e nel complesso immobiliare di via L'Aquila (distante circa 250-300mt) dal complesso immobiliare ove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Presupposti e assunzioni

La stima si fonda su alcune assunzioni di base, in linea con gli standard citati (UNI 11558:2014 e le Linee Guida ABI):

- **titolo di proprietà e diritti reali:** si assume che i beni siano detenuti in piena proprietà, liberi da gravami o diritti di terzi. Si assume inoltre che la commercializzazione avvenga senza locazioni in essere
- **finalità della stima:** determinare il valore di mercato quale prezzo di vendita più probabile, in un'operazione libera tra soggetti indipendenti con adeguata esposizione sul mercato, come previsto dagli standard di valutazione
- **uso attuale e migliore uso:** si suppone che l'uso attuale (residenziale per le unità abitative, autorimessa per i boxes) coincida con il miglior uso possibile e che non siano previsti imminenti cambiamenti urbanistici
- **condizioni fisiche e manutentive:** si assume che gli immobili siano in condizioni ordinarie; eventuali difetti strutturali o necessità di manutenzione saranno rilevati e considerati nelle valutazioni
- **assenza di contaminazioni ambientali:** salvo evidenze contrarie, si presume che i siti non presentino contaminazioni o vincoli ambientali significativi
- **mercato immobiliare:** i dati di confronto saranno raccolti nel mercato di Santa Teresa di Gallura, considerando transazioni recenti (entro i 18-24 mesi, possibilmente) di immobili comparabili del medesimo complesso immobiliare o del complesso immobiliare presente nel raggio di 250-300 metri dal complesso dell'immobile soggetto da stimare.

Nota conclusiva

Il valutatore, conforme ai requisiti della UNI 11558:2014, garantirà indipendenza, competenza e trasparenza nel processo estimativo. L'uso del metodo MCA consente di riflettere le condizioni effettive del mercato immobiliare di Santa Teresa di Gallura e di produrre una stima basata su dati reali e aggiustamenti razionali, secondo gli standard internazionali e dalle Linee Guida ABI.

INQUADRAMENTO GIURIDICO DEL BENE

Il bene di cui al LOTTO 1 (insieme agli altri lotti), risulta gravato dalle seguenti formalità ([all. 7](#)) desumibili dalle ispezioni ipotecarie:

- trascrizione del 26/05/2019 al Registro Particolare 2653 Registro Generale 3923 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 4453/16 del 17/04/2019 **sequestro preventivo**;
- trascrizione del 13/01/2021 al Registro Particolare 173 Registro Generale 254 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 9619/2020 del 31/12/2020 **sequestro preventivo**;
- trascrizione del 13/09/2024 al Registro Particolare 7653 Registro Generale 10358 presso il Tribunale di Bergamo repertorio 253/2019 del 20/02/2019 **sentenza di confisca di beni**, la cui eventuale definitività, ove accertata, potrebbe risultare ostativa alla vendita giudiziaria.

DESCRIZIONE DELL'AREA E DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'area su cui sorge il complesso immobiliare chiamato "Borgo dei Mirti" è ubicata nella zona sud del territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, lungo la strada statale SS133bis (via Nazionale), nelle vicinanze del Porto e a circa 1,5 km dal centro del paese.



PIANTA PIANO TERRA - VIA DON FRANCESCO TEDDE 22, SANTA TERESA DI GALLURA (SS)

Caratteristiche dell'appartamento (millesimi 27,76/1.000):

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: porta finestra il legno con vetrocamera;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: ante a battente del tipo "a gelosia con lamelle orientabili" in alluminio;
- porte interne: a battente in legno tamburato verniciato bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: ceramica in bagno e soggiorno (zona angolo cottura);
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: non rilevato;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo tramite split a pompa di calore (tipologia non verificata tra aria-aria o aria-acqua);
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler di accumulo ad alimentazione elettrica installato in bagno;
- piano cottura: alimentato a gas, contatore ubicato nel vano scala comune;
- servizio igienico: dotato di luce naturale, lavello, doccia, vaso igienico, bidet, attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: n. 2 split (uno in soggiorno e uno in camera) e un'unità trattamento aria nell'area esterna di pertinenza sul retro;
- altezza dei locali: 2,70m;

L'unità presenta un discreto stato manutentivo. Tuttavia, si rileva la presenza di umidità di risalita, con conseguente modesto distacco dello strato superficiale dell'intonaco in corrispondenza della parete destra del soggiorno, entrando dal giardino su via Tedde (all. 2, foto 41, 42 e 43). Analoga problematica è riscontrabile anche all'esterno (internamente il fenomeno non è apprezzabile perché il locale è rivestito da piastrelle), sulla facciata prospiciente l'area di pertinenza retrostante, in corrispondenza della porzione inferiore sotto la finestra del bagno (all. 2, foto 24), dove si evidenzia una differente "coloritura" nella fascia superiore dello zoccolino esterno in pietra (umidità da risalita).

Precedente proprietà

Precedente proprietà in capo ad **ALLIERI BERNARDETTA** nata a Trescore Balneario (BG) c.f. LLRBNR75C54L388R per acquisto fattone, in maggior consistenza, con atto di compravendita a rogito del notaio Gualfreduccio Degli Oddi di Forlì in data 10/07/2013, repertorio n. 130331/19148 (**all. 5**), trascritto presso la Conservatoria di Sassari, Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania in data 25/07/2013 ai nn. 4379/5980 contro la società "**LA TILIA S.R.L.**"

Attuale proprietà

In maggior consistenza in capo al **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), c.f. 97905320582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto giudiziario del 20/02/2019 repertorio 253/2019, sentenza di confisca di beni a carico di Allieri Bernardetta, sopra generalizzata.

VERIFICHE DI DUE DILIGENCE TECNICO-AMMINISTRATIVA

In merito al giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia, la scrivente ha consultato la documentazione catastale ([all. 1](#)) e visionato la seguente documentazione archiviata presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 3458** del **18/06/2007**, rif. pratica n. 9.655/2006 prot. 11643 del 15/06/2006 (atti di fabbrica [all. 8](#)) rilasciata alla società "LA TILIA S.R.L.", con sede legale in via Falcone e Borsellino n. 6 Forlì (FO), c.f. 02395330406, per la "realizzazione di fabbricato residenziale costituito da 33 alloggi denominato *Gli Olivastri*" in SS 133BIS nel Comparto C1.5, sull'area censita in Catasto al foglio 2, mappali 1760-1458-1784;
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 2** del **18/01/2008**, rif. pratica n. 10.386/2007 prot. 14541 del 27/07/2007 (variante in corso d'opera [all. 9](#)) rilasciata alla società "LA TILIA S.R.L.", con sede legale in via Falcone e Borsellino n. 6 Forlì (FO), c.f. 02395330406, per la "variante in corso d'opera fabbricato residenziale *Gli Olivastri* di cui alla C.E. n. 3458 del 18/06/2007 comparto C1.5 via Nazionale SS 133 BIS" in centro urbano di Santa Teresa di Gallura;
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 3534** del **07/05/2008**, rif. pratica n. 10.388/2007 prot. 14541 del 27/07/2007 ([all. 10](#)) rilasciata alla società "LA TILIA S.R.L.", con sede legale in via Falcone e Borsellino n. 6 Forlì (FO), c.f. 02395330406, per la "realizzazione di una piscina scoperta e servizi nel fabbricato residenziale *I Lecci* comparto C1.5 via Nazionale SS 133 BIS" in centro urbano di Santa Teresa di Gallura;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 1728** del **12/11/2008**, rif. pratiche n. 9.655/06 e 10.386/07 ([all. 11](#)).

Dall'atto di compravendita ([all. 5](#)), si evince che era stato redatto l'Attestato di Prestazione energetica oggi scaduto, essendo stato registrato al catasto energetico in data 8/07/2013.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Al sopralluogo, l'appartamento oggetto di stima, risultava **conforme ai titoli edilizi** di cui sopra, con particolare riferimento ai tipi grafici allegati alla C.E. n. 3534 ([all. 10](#) realizzazione di una piscina scoperta), ovvero l'ultimo titolo abilitativo in cui viene rappresentato anche il fabbricato Olivastri.

Per completezza d'informazione si segnalano modeste ed influenti differenze ai fini della conformità nelle misure nette dei vani nell'ordine di 2-3 cm per la camera da letto e il bagno, rientranti nelle tolleranze costruttive (L. 105/2024 Salva Casa e art. 34-bis D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia).

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo, l'appartamento oggetto di stima, risultava **conforme alla planimetria catastale** presentata in data 04/08/2008.

Per quanto sopra non si computano costi di adeguamento da detrarre dal valore di stima.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile oggetto di stima, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti, in particolare la vicinanza di supermercati, negozi al dettaglio e al mare.

Le superfici commerciali dell'unità soggetto sono state calcolate confrontando le planimetrie e le visure catastali oltre ai rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà esclusiva al 100% e al 50% fino ad un massimo di 25cm per i muri in comproprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO 1	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	54,0	100%	54,0
loggia	mq.	12,0	30%	3,6
aree esterne (21+46=67mq)	mq.	54,0	10%	5,4
	mq.	13,0	2%	0,3
		133,0		63,3

Le aree esterne calcolate in 67mq (21 mq l'area antistante e 46mq l'area retrostante) sono state considerate come pertinenza di ornamento e calcolate con una percentuale del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare principale (ovvero 54mq) e al 2% per la superficie eccedente a detto limite (ovvero 13mq).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante applicazione del **Market Comparison Approach (MCA)**, in quanto metodo ritenuto maggiormente idoneo a rappresentare il comportamento degli operatori economici nel segmento immobiliare di riferimento.

Il MCA si fonda sul confronto sistematico tra il bene oggetto di stima e immobili simili, recentemente oggetto di compravendita, opportunamente rettificati per tenere conto delle differenze qualitative, quantitative e localizzative. Tale approccio consente di derivare il valore del bene direttamente dal mercato, nel rispetto della definizione di **valore di mercato** adottata dagli standard estimativi internazionali.

La scelta di questo metodo risulta coerente con le finalità della stima e con i criteri di prudenza richiesti nelle valutazioni per ambito pubblico e giudiziario ed è motivata dai seguenti elementi:

- esistenza di un mercato attivo per immobili comparabili per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso;
- disponibilità di dati di compravendita attendibili e verificabili, riferiti a transazioni reali recenti;
- natura del bene, per il quale il prezzo è determinato prevalentemente da dinamiche di domanda e offerta oltre che dalla capacità di generare reddito;
- maggiore trasparenza e verificabilità del procedimento estimativo rispetto ad altri approcci, aspetto rilevante nel contesto di beni confiscati.

Nel caso in esame, l'applicazione del MCA risulta appropriata in quanto è stato possibile individuare un numero adeguato di **comparabili significativi**, riferiti allo stesso ambito territoriale e temporale e le differenze tra il bene oggetto di stima e i comparabili risultano **quantificabili mediante aggiustamenti** oggettivi e motivati.

Il procedimento adottato consente pertanto di pervenire a una determinazione del valore di mercato **tecnicamente fondata, trasparente e verificabile**, in linea con gli standard estimativi e con le finalità della relazione.

Ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach, sono stati selezionati **n. 6 immobili comparabili** (da **all. 12** ad **all. 17** inclusi), ritenuti rappresentativi del segmento di mercato di riferimento e coerenti con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La selezione è avvenuta secondo i seguenti criteri:

- **omogeneità localizzativa**, individuando tre unità immobiliari ubicate nel medesimo complesso immobiliare “Borgo dei Mirti” in via Don Francesco Tedde e tre unità in complesso immobiliare situato nelle immediate vicinanze, in via Dell’Aquila, a una distanza di circa 300 m;
- **coerenza tipologica e costruttiva**, in quanto tutte le edificazioni considerate risultano realizzate in un arco temporale compreso tra il 2004 e il 2011, con standard edilizi e qualitativi simili;
- **significatività temporale delle transazioni**, avendo riguardo a compravendite concluse in un periodo recente e comparabile, compreso tra il 2022 e il 2025, idoneo a rappresentare l’attuale andamento del mercato immobiliare;
- **destinazione d’uso e caratteristiche dimensionali** assimilabili a quelle del bene oggetto di valutazione.

I comparabili selezionati costituiscono pertanto un campione adeguato e attendibile, idoneo a consentire l’applicazione del procedimento comparativo mediante aggiustamenti motivati e coerenti con la metodologia MCA.

COMPARABILE A

In complesso edificato tra il 2007 e il 2011. Appartamento in bilocale con terrazzo al piano secondo oltre a vano di cantina e posto auto scoperto pertinenziale in via Tedde “Residence Olivastri”, compravendita del 13/04/2022, superficie commerciale pari a 60,8mq, prezzo di vendita € 167.500,00 (di cui € 7.500,00 per il posto auto scoperto).

COMPARABILE B

In complesso edificato tra il 2004 e il 2008. Appartamento sviluppato su due piani (P.T. e P. 1) collegati tra loro tramite scala interna oltre a due posti auto scoperti pertinenziali in via L’Aquila snc, compravendita del 07/09/2022, superficie commerciale pari a 74,1mq, prezzo di vendita € 70.000,00.

COMPARABILE C

Edificazione del 2011. Appartamento al piano terra in via Tedde “Residence Ginepri”, compravendita del 18/07/2025, superficie commerciale pari a 94,7mq, prezzo di vendita € 185.000,00.

COMPARABILE D

In complesso edificato tra il 2004 e il 2007. Appartamento al piano primo oltre a posto auto scoperto pertinenziale in via L’Aquila snc, compravendita del 04/12/2025, superficie commerciale pari a 49,9mq, prezzo di vendita € 90.000,00.

COMPARABILE E

Edificazione del 2011. Appartamento al piano primo in via Tedde “Residence Mirti”, compravendita del **03/09/2025**, superficie commerciale pari a 56,3mq, prezzo di vendita € 150.000,00.

COMPARABILE F

In complesso edificato tra il 2004 e il 2008. Appartamento al piano terra in via L’Aquila snc, compravendita del 23/12/2025, superficie commerciale pari a 50,7mq, prezzo di vendita € 85.000,00.

Ai fini della determinazione del valore di mercato mediante MCA si è ritenuto opportuno selezionare la terna dei comparabili **A**, **C** ed **E**, in quanto maggiormente rappresentativa del segmento di mercato di riferimento dell’immobile oggetto di stima. I tre comparabili risultano infatti collocati nello stesso ambito urbanistico di via Tedde e all’interno di complessi residenziali con caratteristiche edilizie, tipologiche e qualitative tra loro omogenee, riducendo in modo significativo l’incidenza

degli aggiustamenti correttivi, in particolare sotto il profilo localizzativo e costruttivo.

I comparabili C ed E, inoltre, sono oggetto di compravendite recenti e riflettono in modo attendibile l'attuale dinamica del mercato locale, mentre il comparabile A, pur riferendosi a una transazione avvenuta nel 2022, è stato comunque considerato idoneo in ragione dell'elevata affinità con l'immobile da stimare (immobile soggetto) sotto il profilo del micro-mercato e delle caratteristiche edilizie, risultando pertanto suscettibile di un limitato e motivato adeguamento temporale. La scelta di tali comparabili consente di escludere unità immobiliari caratterizzati da livelli di appetibilità e valori immobiliari inferiori (quelli di via L'Aquila), garantendo una stima maggiormente affidabile.

DATI DELL'IMMOBILE SOGGETTO E DEGLI IMMOBILI COMPARABILI "A", "C", "E"

SOGGETTO

Residence Olivastrì			
data rogito mesi = 0			
stima = valore incognita			
sup. principale appartamento	54,0	100%	54,0
veranda	12,0	30%	3,6
aera esterna (giardino)	54,0	10%	5,4
idem	13,0	2%	0,3
livello di piano P.T.	sup. commerciale		63,3
n. bagni 1			
edificazione 2007			
posto auto no	sup. principale		54,0
orientamento est e ovest	sup. accessorie		9,3

A

Residence Olivastrì			
data rogito 13/04/2022			
167.500,00 € (di cui 7.500€ p.auto)			
sup. principale appartamento	51,0	100%	51,0
veranda	15,0	30%	4,5
cantina	8,0	25%	2,0
posto auto scoperto di pertinenza = 1	13,0	25%	3,3
livello di piano P.2	sup. commerciale		60,8
n. bagni 1 = come soggetto			
posto auto scoperto di pertinenza si			2.757,20 €
edificazione 2007	sup. principale		51,0
orientamento est e ovest	sup. accessorie		6,5

C

Residence Ginepri			
data rogito 18/07/2025			
185.000,00 €			
sup. principale appartamento	80,0	100%	80,0
loggia	15,0	30%	4,5
cortile (40+6mq)	25,0	30%	7,5
idem	21,0	10%	2,1
pergola	4,0	15%	0,6
livello di piano P.T. + P.1	sup. commerciale		94,7
n. bagni 2 > rispetto al soggetto che ne ha 1			
posto auto no			1.953,54 €
edificazione 2011	sup. principale		80,0
orientamento nord e sud	sup. accessorie		14,7

E

Residence Mirti			
data rogito 30/09/2025			
150.000,00 €			
sup. principale appartamento	50,0	100%	50,0
veranda	13,0	30%	3,9
poggiolo/balcone	8,0	30%	2,4
livello di piano P.1	sup. commerciale		56,3
n. bagni 1 = come soggetto			
posto auto no			2.664,30 €
edificazione 2011	sup. principale		50,0
orientamento sud e ovest	sup. accessorie		6,3

Tabella DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	C	E	SOGGETTO	Informazione mercantile
1 Prezzo di realizzo noto (€)	167.500	185.000	150.000	incognito	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data rogito (mesi)	45	7	5	0	4,3% annuo
3 Superficie principale (mq)	51,00	80,00	50,00	54,00	Indice mercantile 1
4 Superfici accessorie, verande, logge (mq)	6,50	14,70	6,30	9,30	Indice mercantile 0,30 / 0,25 / e 0,10-0,02 per aree a giardino
5 Bagni (n.)	1	2	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 20 anni; Vetustà = 14 e 18 anni
6 Livello di Piano (n.)	2	0	1	0	Indice variazione piano 0,5%
7 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	1	2	2	2	Costo marginale da 1 a 2 = 8.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 16.000 €
8 Box (n)	0	0	0	0	
9 Posto Auto (n)	1	0	0	0	
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	0	0	0	
11 Orientamento 1 = scarso (nord) 2 = normale (sud e ibridi) 3 = buono (est, ovest)	3	1	2	3	Costo marginale da 1 a 2 = 5.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 10.000 €

CARATTERISTICHE CHE FORMANO IL PREZZO E I PREZZI MARGINALI

la differenza dei prezzi tra A, C, E è la differenza delle caratteristiche significative elencate (quelle non elencate sono ininfluenti, simili, uguali)

Analisi PREZZI MARGINALI

Caratteristica DATA

Possibile fonte per differenziale

<http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare>

<http://www.stimatricity.it/CalcoloValoreNormale>

Quotazione anno precedente (prezzo medio O.M.I. 2024 semestre 1)

€ 1.750,00

Quotazione anno corrente (prezzo medio O.M.I. 2025 semestre 1)

€ 1.825,00

Andamento (max - min) / min (saggio di variazione nei 12 mesi, annuale)

4,3%

Prezzo marginale A 167.500 $\frac{4,3\%}{12}$ = € 598,21 €/mese

Prezzo marginale C 185.000 $\frac{4,3\%}{12}$ = € 660,71 €/mese

Prezzo marginale E 150.000 $\frac{4,3\%}{12}$ = € 535,71 €/mese

Caratteristica SUP. PRINCIPALE

Indice mercantile superficie principale

1,00

Indice mercantile balconi, verante, cortili

0,30

Indice mercantile posti auto scoperti, cantine

0,25

Indice mercantile aree esterne a verde (giardini)

0,10 e 0,02

Prezzo medio A (vendita : sup. commerciali) 167.500
sup. principali + accessori = € 2.757,20 €/mq

Prezzo medio C (vendita : sup. commerciali) 185.000
sup. principali + accessori = € 1.953,54 €/mq

Prezzo medio E (vendita : sup. commerciali) 150.000
sup. principali + accessori = € 2.664,30 €/mq

Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX) $\frac{1.953,54}{2.757,20}$ = 0,71

Prezzo marginale SUP. PRINCIPALE

Minimo dei prezzi medi 1.953,54 €/mq

ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione 1.384,12 €/mq

Prezzo marginale pS1 assunto € 1.289,91 €/mq

Caratteristica SUPERFICI ACCESSORIE

SUB = pS1 * Indice Mercantile verande e logge € 386,97 €/mq

Caratteristica LIVELLO DI PIANO

Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota)
 Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota

Indice mercantile del variare di piano		0,50%		
Prezzo marginale Livello di Piano A (piano superiore rispetto al soggetto)	167.500	0,004975	€	833,33 €/piano
Prezzo marginale Livello di Piano C (piano uguale al soggetto)	185.000	-	€	- €/piano
Prezzo marginale Livello di Piano E (piano superiore rispetto al soggetto)	150.000	0,004975	€	746,27 €/piano

Caratteristica BAGNO

Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari

Vita utile economica	20 anni	20 anni
Vetustà	14 anni	18 anni
Costo a nuovo CN	10.000,00 €	10.000,00 €
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	€ 3.000,00 €/bagno	€ 1.000,00 €/bagno

Caratteristica STATO DI MANUTENZIONE

			3	Nomecatore
			buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono buone
		2	discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono discrete
		1	sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione scarse
	8.000,00			

Caratteristica BOX e POSTO AUTO

Prezzo Marginale il costo di acquisto di un BOX o di un Posto Auto in zona

BOX	€	-
P Auto	€	7.500,00

Caratteristica ORIENTAMENTO

1 = scarso (nord)	A	C	E
2 = normale (sud e ibridi)	3	1	2
3 = buono (est. ovest)	0	2	1 differenza
	5.000 €	5.000 €	5.000 €
	0 €	10.000 €	5.000 €

da 1 a 2 = 5.000€
 da 1 a 3 = 10.000€

Tabella PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	C	E
1 Data (mesi)	598,21	€ 660,71	€ 535,71
2 Superficie principale (mq)	€ 1.384,12	€ 1.384,12	€ 1.384,12
3 Verande e Logge (mq)	€ 386,97	€ 386,97	€ 386,97
4 Livello di Piano (n.)	€ 833,33	€ -	€ 746,27
5 Servizi (bagni) (n.)	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
6 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente / 2 discreto / 3 buono)	€ -	€ 8.000,00	€ 8.000,00
7 Box (n)	€ -	€ -	€ -
8 Posto Auto (n)	€ 7.500,00	€ -	€ -
9 Impianto Condizionamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ -	€ -	€ -
10 Orientamento (1 scarso / 2 normale / 3 buono)	€ -	€ 10.000,00	5000

Tabella di VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	A	C	E
1 Prezzo	167.500,00	185.000,00	150.000,00
2 Data (mesi)	-26.919,64	-4.625,00	-2.678,57
3 Superficie principale (mq)	4.152,37	-35.987,22	5.536,50
4 Verande, Logge, aree esterne a giardino(mq)	1.083,53	-2.089,66	1.160,92
5 Servizi (bagni) (n.)	0,00	-3.000,00	0,00
6 Livello di Piano (n.)	-1.666,67	0,00	-746,27
7 Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	-8.000,00	-8.000,00
8 Box (n)	0,00	0,00	0,00
9 Posto Auto (n)	-7.500,00	0,00	0,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	0,00	0,00
11 Orientamento	0,00	10.000,00	5.000,00
Prezzo corretto	136.649,59	141.298,12	150.272,58

Sitensi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%		9,97%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e C	138.973,85	3,40%	<10%
Valore di Mercato media fra C e E	145.785,35	6,35%	<10%
Valore di Mercato media fra A e E	143.461,08	9,97%	<10%
Valore di Mercato media fra A, C e E	142.740,10	9,97%	<10%

VALORE DI STIMA ATTESO DEL LOTTO 1 ARROTONDATO

142.740,00

Il valore si stima atteso per il bene al **LOTTO 1** in Santa Teresa di Gallura (SS) via Don Francesco Tedde n. 22, via Nazionale identificato al catasto al foglio **2**, mappale **2883**, subalterno **40**, categoria catastale A/2, abitazioni civili, è di **€ 142.740,00**.

FONTI D'INFORMAZIONE E PARAMETRI ESTIMATIVI

- Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Sassari
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Direzione Provinciale di Sassari (mediante Sister)
- Comune di Santa Teresa di Gallura
- Quotazioni OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori Agenzia delle Entrate
- Compravendite anni 2022 e 2025 da banca dati Agenzia Entrate (mediante Stimatrix)
- Amministrazione condominiale

La sottoscritta arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole.

Milano, 20/01/2026

Arch. Francesca Cortesi



ELENCO ALLEGATI - LOTTO 1 (inclusi gli intercalari dei titoli)

- all. 1.** documentazione catastale (ff. 14)
- all. 2.** documentazione grafica da rilievo (ff. 4)
- all. 3.** documentazione fotografica (ff. 14)
- all. 4.** verbale sopralluogo (ff. 7)
- all. 5.** titolo di provenienza appartamento 2_2883_40 + box 2_2949_18 (ff. 31)
- all. 6.** informazioni condominiali e Regolamento di Condominio (ff. 8)
- all. 7.** ispezioni ipotecarie (ff. 13)
- all. 8.** documentazione comunale_C.E. n. 3458 del 18.06.2007 (ff. 12)
- all. 9.** documentazione comunale_A.E. n. 02 del 18.01.2008 (ff. 14)
- all. 10.** documentazione comunale_C.E. n. 3534 del 07.05.2008 (ff. 8)
- all. 11.** documentazione comunale_Agibilità n. 1728 del 12.11.2008 (ff. 2)
- all. 12.** atto comparabile A_13.04.2022_Notaio Marco MALTONI (ff. 41)
- all. 13.** atto comparabile B_07.09.2022_Notaio Antonietta SCHINTU (ff. 18)
- all. 14.** atto comparabile C_18.07.2025_Notaio Gualfreduccio DEGLI ODDI (ff. 34)
- all. 15.** atto comparabile D_04.12.2025_Notaio Marcella CAMPUS (ff. 24)
- all. 16.** atto comparabile E_03.09.2025_Notaio Peter NIEDERFRINIGER (ff. 28)
- all. 17.** atto comparabile F_23.12.2025_Notaio Alessio PARADISO (ff. 20)
- all. 18.** quotazioni immobiliari anno 2022 semestre 1 e 2, 2323, 2024, 2025 semestre 1 (ff. 6)