

COMMITTENTE:

CA.MA. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA (CF 04254040233) sede in VERONA (VR)

VALUTATORE IMMOBILIARE:

L'incarico viene espletato dal seguente professionista:

Arch. Bruna Gesiotto, con studio a Bussolengo (VR) in via Filanda n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 1828, iscritta al registro dei CTU del Tribunale di Verona, Valutatore Immobiliare Esperto ai sensi della norma Uni 11558:2014, Ente certificatore RICEC, n. P160067VI

Data incarico: 02/03/2026

Data sopralluogo: 20/03/2026

Data della valutazione: 23/04/2026

OGGETTO DI STIMA:

Determinazione del "più probabile valore di mercato" di appartamento ubicato in località Cannigione nel Comune di Arzachena in Provincia di Sassari

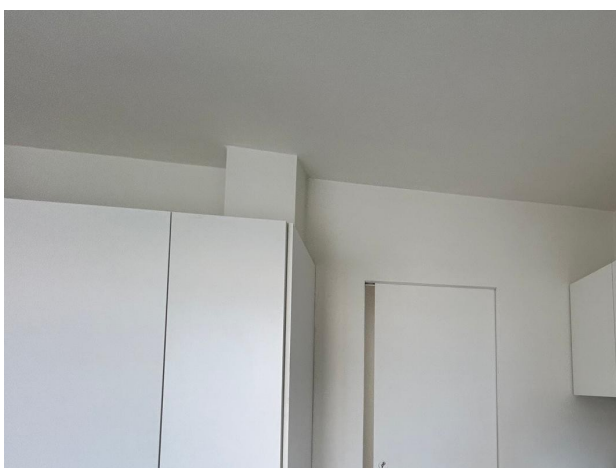
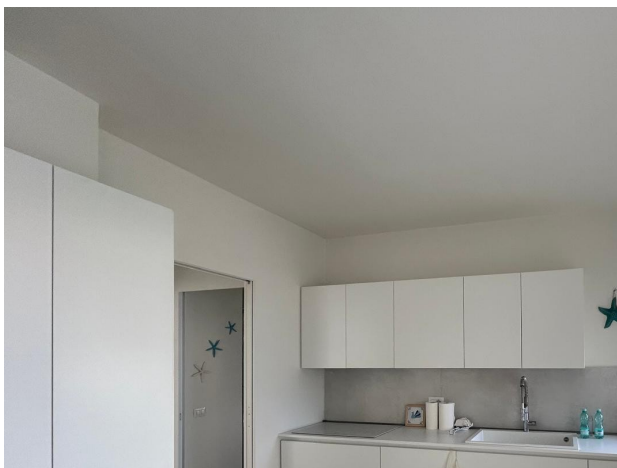


RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. LOTTO 1- Appartamento al piano terra con ingresso indipendente, giardino di proprietà e posto auto scoperto al piano terra

Trattasi di appartamento e posto auto ubicati in via Elba in località Cannigione nel Comune di Arzachena in Provincia di Sassari (SS) ubicato in complesso/residence condominiale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI ED INTERNI





1.1 Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di **Arzachena (SS)**:

Foglio 17, particella 4235, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 526,79

Foglio 17, particella 4235, sub. 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 63,63

Intestazione immobili dalla data del 26/10/2020:

CA.MA. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA (CF 04254040233) sede in VERONA (VR) - **Proprietà 1/1**, Atto di compravendita Notaio Francesco Mannarella del 26.01.2020 rep. 865775 racc. 60830, Registrato a Bergamo il 2.01.2020 n. 39701 serie 1T

Descrizione dei beni:

Trattasi di appartamento con ingresso indipendente da giardino privato in via Elba su tre lati, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno, studio e veranda. Posto auto scoperto ubicato al piano terra. Il tutto in residence condominiale in località turistica/ricettiva in via Giovanni Fresi snc realizzato nel 2020 di due piani fuori terra senza interrato.

1.3 Caratteristiche inserimento

I cespiti oggetto di stima sono ubicati nel comune di Arzachena (SS) in località Cannigione, rinomato borgo turistico che da villaggio di pescatori si è trasformato in meta turistica, con locali, bar, discoteche, ristoranti, chioschi sul lungomare. Il numero di abitanti, di circa mille residenti in inverno, cresce in maniera esponenziale nel periodo estivo per il suo clima mite, per le spiagge e per servizi turistici, nel versante nord-est della Sardegna, in contesto turistico/ricettivo/abiativo a circa 200/300 mt di distanza dal mare.

1.4 Stato di possesso

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta libero da persone, arredato e attrezzato per lo svolgimento di attività turistica ricettiva.

1.5 Regolarità edilizia e catastale

-Provvedimento Unico n. 31/2019 rilasciato in data 28 gennaio 2019, protocollato in data 5 aprile 20218 pr0t. 13160 -Identificativo SUAPE 7274 - Codice Univoco Nazionale 04103460160-04042018-1633.SUAP;

-Provvedimento Unico n. 32/2019 rilasciato in data 28 gennaio 2019, protocollato in data 5 aprile 20218
 Identificativo SUAPE 7275 - _Codice Univoco Nazionale 04103460160-04042018-1716.SUAP;
 -Variante in Corso d'Opera presentata in data 16
 gennaio 2020, SUAPE 7275 Codice Univoco Nazionale 07012020-0944.1276653 n. 709652/20020;
 -Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 27 febbraio 2020 – Lotto16
 -Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 9 marzo 2020 – Lotto17
 -Agibilità presentata in data 13.03.2020 prot. n.13994
 -APE mappale sub 5 - Classe A

Conformità urbanistico edilizia: **NON confermata**

Conformità catastale: **NON confermata**

Rispetto allo stato di fatto e allo stato autorizzato si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di ampia tettoia costruita in aderenza alla veranda.
- Realizzazione di blocco cucina in muratura in corrispondenza della veranda.
- Realizzazione di secondo bagno con parziale restringimento della camera e del soggiorno/cucina

Dovrà essere prodotta opportuna concessione edilizia in sanatoria e relativo nuovo accatastamento con redazione di nuova planimetria catastale. Nel caso il Comune non rilasciasse autorizzazione edilizia in sanatoria dovranno essere rimosse le parti abusive rilevate.

Viene di seguito calcolato il deprezzamento per redazione di sanatoria e relative sanzioni amministrative o nel caso di diniego l'eventuale ipotesi di costi per la rimozione delle parti abusive e il ripristino dei luoghi:

Deprezzamento per	difformità	9000
-------------------	------------	------

NOTE: Si segnala che nel caso venga sanato l'immobile il valore di mercato avrà un incremento positivo del valore di mercato.

1.6 Calcolo delle superfici commerciali

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Ottimo
1	17	4235	5		A/2	2	4 vani	€ 526,79	0	Ottimo	NOTE	
2	17	4235	16		C/8	1	14 mq	€ 63,63	0	Ottimo		

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI	Modalità di rilievo:	Planimetrie catastali		
---	----------------------	-----------------------	--	--

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE												TOTALE		
					UNITA' PRINCIPALE	VERANDA	TERRAZZO	CANTINA	BOX	P. AUTO	ALTRO	ALTRO	ALTRO	AREA ESTERNA	PRIVATA	COMUNE			
																		RAPPORTI MERCANTILI	
1	17	4235	5	Appartamento	60,00	50%					30%					15%		95,25	
2	17	4235	16	Posto auto scoperto		12,00					14,00						135,00	4,20	
TOTALE					60	12	0	0	0	0	14	0	0	0			195	0	99

1.5 Valore Commerciale complessivo

Per la valutazione del cespite il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di CONFRONTO DI MERCATO (MCA), un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi				
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA				
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi		0%		
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	l=livello di piano		0%		
Nominativo / repertorio		https://www.ideal.it/immobile/32531790/	https://www.ideal.it/immobile/34831708/		Prezzo medio di mercato €/mq		€	3.800,00	
Comune		Arzachena-Caniggione	Arzachena-Caniggione	Arzachena-Caniggione	Prezzo area esterna		€	570,00	
Indirizzo		Via G. Fresi	Via Le Maree	Via Elba	Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.500	€ 1.500,00	
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio				condominio <10 u.i
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione		SEL		
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Stato dell'immobile		Nuovo/seminuovo	Usato	Nuovo/seminuovo	Prezzo di mercato (euro)		€ 331.550,00	€ 361.000,00	
Prezzo di mercato (euro)		349000	380000		Data (mesi)				
Data (mesi)		1	2		Livello di piano				
Livello di piano (n)		0	1		Superficie principale (mq)		€ 3.683,89	€ 3.683,89	
Superficie principale (mq)		90	90	60	Superficie esterna (mq)		€ 570,00	€ 570,00	
Trattativa commerciale (%)		5%	5%		Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.428,00	€ 1.428,00	
Superfici secondarie					Stato di manutenzione interna (€)		€ 12.858,00	€ 12.858,00	
VERANDA		50%		12	TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
TERRAZZO		0%			Prezzo di mercato (euro)		€ 331.550,00	€ 361.000,00	
CANTINA		0%			Data (mesi)				
BOX		0%			Livello di piano				
P. AUTO		30%			Superficie principale (mq)		€ 19.340,42	€ 19.340,42	
ALTRO		0%			Superficie esterna (mq)		€ 16.672,50	€ 16.672,50	
ALTRO		0%			Stato di manutenzione edificio (€)				
ALTRO		0%			Stato di manutenzione interna (€)				
AREA ESTERNA				29	Prezzo corretto		€ 367.562,92	€ 397.012,92	
PRIVATA		15%		195	Peso comparabile (%)		50%	50%	
COMUNE		0%			VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 382.000		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed. Equivalente	Equivalente	Ottimo	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		8,01%		
		In. Equivalente	Equivalente	Ottimo	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 4.010,50		
Superficie commerciale		90,00	90,00	95,25	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		5,54%		

5

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI											Rapporto di Valutazione n.						
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 4.010,50		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO		€ 1.500,00	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO		
								K1	K2	K3	K4						
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.						
1	17	4235	5	A/2	0	Ottimo	1,00	1,00	1	1	€ 4.010,50	95,25	€ 382.000,00	€ 143.000,00			
2	17	4235	16	C/6	0	Ottimo	1,00	1,00	1	1	€ 4.010,50	4,20	€ 17.000,00	€ 8.000,00			
TOTALE														€ 399.000,00		€ 143.000,00	

1.6 Valore di stima finale

Attraverso il Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si ottiene un valore del LOTTO 1 pari a € 399.000.

Il più probabile Valore di Mercato allo stato fatto, al netto delle decurtazioni calcolate nel paragrafo 1.5, è pari a € 390.000,00 (trecentonovantamila/00)

NOTE: Si segnala che nel caso di ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, l'immobile avrà un incremento del suo valore di mercato, computabile alla maggior superficie della tettoia esterna e alla realizzazione del secondo bagno che ne aumenta l'appetibilità.

Il valore di mercato, basato sull'ipotesi sopraccitata, potrebbe essere pari a 410.000 euro (quattrocentodiecimila/00).

1.7 Valore di Pronto Realizzo o Vendita Forzata

In riferimento alle Linee Guida ABI 2022- A.1.5 il più probabile Valore di Pronto Realizzo o Vendita Forzata allo stato fatto è pari a € 273.000,00 (duecentosettantatremila/00)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente Rapporto di Valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiarano altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Ha agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Ha ispezionato di persona l'immobile esaminato.

6

LIMITAZIONE DI RESPONSABILITA'

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Ad esclusione delle procedure di trasparenza del Committente, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi del Valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del Valutatore incaricato.

Verona, 23 aprile 2026

Il Perito

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- visure catastali del 04/04/2026
- planimetrie catastali
- calcolo consistenze
- elaborato planimetrico
- atto di provenienza
- comparabili e quotazioni OMI
- calcolo consistenze

Arch. Bruna Gesiotto

