

oggetto

Relazione di stima di un posto auto scoperto

Via Tuveri – 09121 Cagliari

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio

via Cesare Pintus – 09134 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana

Stima di un posto auto scoperto, ubicato in Cagliari via G.B. Tuveri

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO .	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	4
3. INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE ..	6
3.1 Individuazione catastale e consistenza	6
3.2 Certificazione urbanistica.....	7
3.3 Contratti di locazione	7
3.4 Servitù ed altri diritti reali.....	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
4. SCOPO DELLA STIMA	7
4.1 Analisi del mercato immobiliare.....	7
4.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	8
4.3 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	9
CONCLUSIONI	23

PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa ha chiesto con nota n° 8213 del 6 maggio 2019 la determinazione del valore di mercato di un immobile costituito da un posto auto scoperto per la titolarità di 1/2, ubicato in Cagliari, via G.B. Tuveri.

Tale consulenza viene resa nell'ambito dell'accordo di collaborazione siglato in data 9 maggio 2019, protocollo n°32346, tra lo scrivente Ufficio e L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana.

Consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto ad un sopralluogo tecnico in data 20 maggio 2019 congiuntamente a due rappresentanti dell'Ente Strumentale alla C.R.I.

Sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di locazione e di mercato da attribuire all'immobile in argomento. Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

Oggetto di valutazione è un posto auto scoperto facente parte di una palazzina pluripiano a destinazione multipla realizzata alla fine degli anni settanta del secolo scorso. L'immobile è posto nella via Giovan Battista Tuveri, in buona posizione centrale dell'abitato di Cagliari, confinante con la strada ferrata della metropolitana leggera di Cagliari.

La zona cittadina in cui l'area è inclusa rappresenta, di fatto, uno dei poli direzionali di maggior interesse dell'abitato di Cagliari, la stessa è caratterizzata da edifici multipiano, ad uso prevalentemente terziario di media/alta qualità; nei pressi trovano collocazione la sede del Tribunale e della Questura di Cagliari, sedi di uffici di Istituti bancari e di istituti scolastici oltre a numerose altre attività sia commerciali che direzionali.

La zona risulta ben collegata, da varie linee di trasporto pubblico, con gli altri quartieri cittadini e con gli altri centri abitati posti nell'hinterland, in particolare a poche centinaia di metri dall'immobile è ubicata la stazione della metropolitana leggera di superficie.

Nella zona le aree di sosta negli spazi pubblici a pagamento sono garantite in parte dal parcheggio multipiano posto nella via Amat, a breve distanza dall'immobile in oggetto, invece la disponibilità di posti auto nelle aree libere risulta scarsa e quindi difficoltoso il parcheggio di mezzi privati soprattutto nell'orario d'ufficio.



Ortofoto con individuazione dell'immobile in stima

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di una palazzina edificata alla metà degli anni settanta del secolo scorso ed articolata su sette piani fuori terra oltre un piano entro terra destinato ad autorimessa.

Nell'area scoperta della palazzina sono ubicati n° 27 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il primo che si incontra adiacente al muro di contenimento della rampa di accesso al piano interrato, come individuato nell'ortofoto seguente.

L'area scoperta risulta pavimentata in quadroni di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore giallo.



Ortofoto con individuazione posto auto



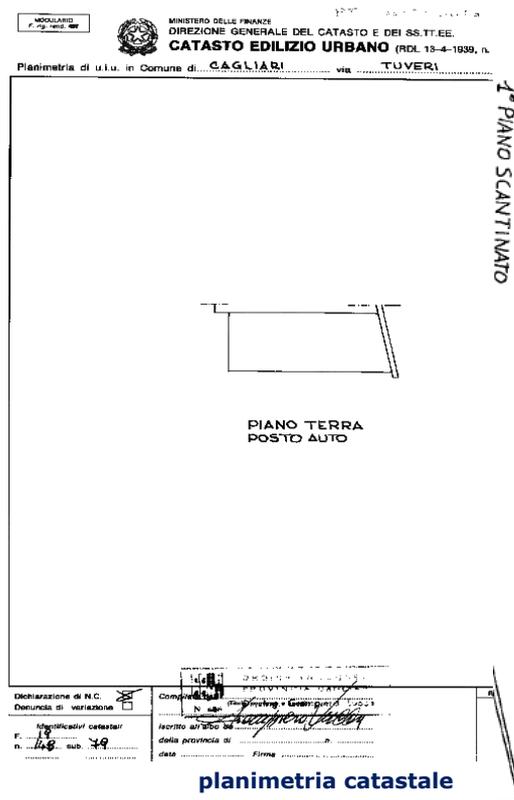
3. INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Individuazione catastale e consistenza

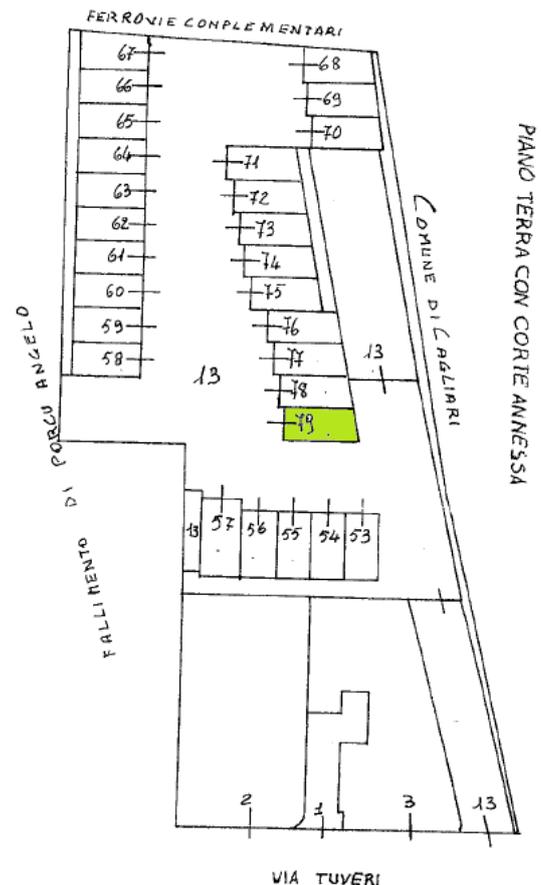
L'unità immobiliare risulta individuata al catasto fabbricati al foglio A/19, particella 3404 subalterno 79, categoria C/6, in capo alla ditta: Associazione Italiana della Croce Rossa proprietaria per 3/6; Lai Antonio nato a Oristano il 12/08/1947 proprietario per 1/6; Lai Giorgio nato a Oristano il 29/07/1945, proprietario per 1/6 e Lai Maria Carmen nata a Oristano il 16/08/1941 proprietaria per 1/6.

L'unità immobiliare è pervenuta alla C.R.I. mediante successione da parte della Sig.ra Lazzarini Fernanda nata a Luino il 1/11/1920, apertasi il 28/12/2010, registrata a Como il 23/12/2011 al n.2708.

La consistenza del posto auto, determinata ai sensi del DPR 138/98, è di m² 11.



planimetria catastale



stralcio elaborato planimetrico

3.2 Certificazione urbanistica.

Non è stata fornita alcuna documentazione inerente alla conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima; in ogni caso si ipotizza che l'unità immobiliare in valutazione sia in possesso di tutti i requisiti di conformità previsti dalle normative urbanistiche.

3.3 Contratti di locazione

Non è stata fornita alcuna documentazione in merito ad eventuali contratti di locazione in essere, per cui la presente viene effettuata nell'ipotesi che, all'attualità, l'immobile in argomento non sia oggetto di contratti di locazione in corso di validità.

3.4 Servitù ed altri diritti reali

La presente valutazione è stata effettuata nell'ipotesi che l'immobile in argomento sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincolo e gravame di qualunque natura.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile descritto.

4.1 Analisi del mercato immobiliare

Dall'analisi del Focus Provinciale dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari, è possibile riscontrare che nel mercato immobiliare residenziale, relativo al 1° semestre 2018, il volume di scambio (in termini di numero di transazioni normalizzate NTN) relativo alla macroarea Cagliari – Capoluogo sia pari a 865 e raggiunga così il 29,8% del complesso delle transazioni provinciali; inoltre è evidente un incremento del volume di scambio del capoluogo del 14% rispetto al 1° semestre 2017, mentre a livello provinciale si registra un incremento pari al 7,1%, nonostante il contributo negativo dei

valori di alcune zone in calo come l'Arburese – Monte Linas, il Basso Campidano, la Costa Sud, il Medio Campidano ed il Sulcis.

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2018	NTN Variazione % 1°sem2017 / 1°sem18	Quota NTN per provincia
ARBURESE - MONTE LINAS	68	-8,0%	2,3%
AREA URBANA CAGLIARITANA	955	6,7%	32,9%
BASSO CAMPIDANO	63	-10,7%	2,2%
BASSO CIXERRI	92	2,4%	3,2%
COSTA SUD	86	-12,3%	3,0%
GERREI	13	65,0%	0,4%
IGLESIENTE	127	4,2%	4,4%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	156	2,5%	5,4%
MARMILLA	21	1,4%	0,7%
MEDIO CAMPIDANO	87	-1,9%	3,0%
PARTEOLLA	63	55,3%	2,2%
SARRABUS	193	13,4%	6,7%
SULCIS	89	-4,8%	3,1%
TREXENTA	21	-14,6%	0,7%
CAGLIARI CAPOLUOGO	865	14,0%	29,8%
CAGLIARI	2.900	7,1%	100,0%

Per quanto riguarda i valori delle quotazioni medie, a livello provinciale si riscontra una leggera flessione (0,7%) rispetto all'anno precedente, con un calo del 1,4% nel capoluogo.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2017	Quotazione media Variazione % 2°sem 2016 / 1°sem 2017
ARBURESE - MONTE LINAS	760	0,00%
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.437	-0,70%
BASSO CAMPIDANO	810	0,00%
BASSO CIXERRI	830	-0,30%
COSTA SUD	1.625	-0,10%
GERREI	535	0,00%
IGLESIENTE	840	-1,80%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	1.172	-0,20%
MARMILLA	505	0,00%
MEDIO CAMPIDANO	690	0,00%
PARTEOLLA	880	0,20%
SARRABUS	1.715	0,60%
SULCIS	678	-1,10%
TREXENTA	575	0,00%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.897	-1,40%
CAGLIARI	1.269	-0,70%

4.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona OMI B2 - San Benedetto Tribunale Via Sonnino. La zona B2 evidenzia il numero di transazioni più elevato (NTN 146) che corrisponde anche al maggiore stock immobiliare della città, con una crescita significativa delle transazioni (+39%) rispetto al 1° semestre 2017. Il dato medio del volume di scambio e delle quotazioni a scala

comunale evidenzia una crescita sensibile del numero di transazioni (+14%) e una flessione delle quotazioni -1,7%. Dalla lettura dei dati si desume che le zone centrali sono in calo (da -3% a -5%) ad eccezione della zona "Marina-Stampace" che mantiene le quotazioni stabili. Nel caso specifico i posti auto vengono spesso scambiati unitamente alle abitazioni di cui costituiscono pertinenza, ma in alcune zone di Cagliari, in particolare in quelle centrali come la zona B2, risultano ricercati anche come unità immobiliari autonome.

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	Quotazione media	Quotazione media
		1°sem2018	Variazione % 1°sem2017 / 1°sem18	€/m² 1 sem 2018	Variazione % 2°sem2017 / 1°sem18
B1	MARINA STAMPACE	66	-1,0%	2.175	0,0%
B2	SAN BENEDETTO TRIBUNALE VIA SONNINO	146	39,0%	2.042	-3,2%
B3	VILLANOVA	41	20,0%	1.788	-4,7%
B4	CASTELLO	16	19,0%	1.850	-5,1%

4.3 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

La metodologia estimativa, intesa come l'insieme delle norme, delle tecniche e dei procedimenti attraverso i quali va formulato il giudizio di stima, rappresenta nel contempo la necessaria motivazione di ogni valore stimato.

La dottrina insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" all'attualità, del bene immobile in trattazione.

Il più probabile valore di mercato di un bene economico è quel prezzo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

Il più probabile valore di mercato andrebbe ricercato, prioritariamente, mediante un procedimento comparativo di tipo "diretto o sintetico", che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita o il valore di mercato verificatosi in epoca prossima a quella di riferimento della stima e nello stesso contesto di mercato. Nel caso specifico, considerata la disponibilità di dati di mercato (prezzi di compravendita e/o valori di mercato verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima) riferiti a beni simili o assimilabili a quello oggetto di valutazione, il criterio di stima che si ritiene più idoneo allo scopo è quello del "valore di mercato" con procedimento comparativo "diretto o sintetico" che,

come detto, si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita (o il valore di mercato) verificatosi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Nell'ambito dei possibili procedimenti comparativi diretti, si è scelto di adottare un procedimento derivato dal MCA (*Market Comparison Approach*) quale modello di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile.

Il *Market Comparison Approach* (MCA) è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il presupposto metodologico del MCA è la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Ciò si concretizza nella possibilità di reperire dati di mercato di epoca molto prossima a quella di riferimento della stima, riferiti a beni simili per caratteristiche in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona, di analoga consistenza, etc.

Stante la difficoltà pratica di reperire dati di mercato caratterizzati da tali requisiti, si ricorre all'utilizzo di un procedimento comparativo di natura empirica, derivato dal MCA, che permette di utilizzare dati non perfettamente omogenei, pur conservando il pregio di fondarsi su un'oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni immobili confrontati, al fine di giungere ad una stima del più probabile valore di mercato opportunamente motivata.

L'indagine di mercato è stata rivolta ad immobili con destinazione "box /posti auto", presenti sul mercato in misura sufficiente per svolgere il procedimento di stima sopra indicato.

Procedimento derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA)

Come già detto, il *Market Comparison Approach* (MCA) è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel

caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale "prezzo marginale" esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Per la maggior parte delle caratteristiche considerate si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*).

Ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione il più possibile omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di riferimento dello stesso e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Individuate le principali caratteristiche che, tra quelle proposte dalla letteratura e dalla prassi estimativa, si ritengono maggiormente influenti sul prezzo di quella specifica tipologia di immobile nel locale mercato immobiliare, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

a) Costituzione del campione dei *comparables*, omogeneizzazione dei dati rilevati e test di ammissibilità: dopo aver svolto le necessarie indagini di mercato ed aver individuato un campione, il più possibile omogeneo, costituito dagli immobili di confronto (*comparables*), può rendersi necessario filtrare il campione selezionato (Test di ammissibilità), dopo aver effettuato l'omogeneizzazione dei dati riallineandoli rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da "epoca del dato" e "localizzazione urbana generale", al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento;

b) Compilazione delle tabelle:

b₁) dei dati (*sales summery grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j = 1, \dots, n$) relative ai comparables C_i ($i = 1, \dots, m$) e al *subject* (S) la quantità o la qualità corrispondente;

b₂) dei prezzi marginali (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative;

b₃) di valutazione (*sales adjustments grid*): è la tabella dei calcoli. In tale tabella vengono calcolate, per ciascuno degli immobili in comparazione, le

correzioni da apportare al prezzo iniziale omogeneizzato ottenute moltiplicando, per ciascuna caratteristica considerata, le differenze di quantità o punteggio rispetto all'immobile da valutare (*subject*) per i corrispondenti prezzi marginali. Ciascuna correzione di prezzo rappresenta la variazione (aumento o diminuzione) di prezzo che subirebbe l'immobile di confronto qualora la caratteristica esaminata fosse resa uguale, in quantità o punteggio, a quella dell'immobile oggetto di stima. Le correzioni di prezzo di ciascun immobile vengono sommate algebricamente al prezzo iniziale omogeneizzato, individuando così il "prezzo corretto" dell'immobile e, di conseguenza, anche il suo valore unitario.

c) Sintesi valutativa e verifica dei risultati: i prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori di mercato probabili dell'immobile in stima; di tali "prezzi" si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il più probabile valore venale dell'immobile in stima.

Prima di passare in rassegna ed esporre dettagliatamente la fasi operative sopra descritte, è opportuno procedere, preliminarmente, all'individuazione delle caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile in valutazione.

Scelta delle caratteristiche

Occorre, quindi, individuare le principali caratteristiche che, tra quelle proposte dalla letteratura e dalla prassi estimativa, si ritengono maggiormente influenti sul prezzo di quella specifica tipologia di immobili nel locale mercato immobiliare (nel caso in esame, la tipologia immobiliare di riferimento è quella box/posto auto). Nel caso specifico si ritiene che tali caratteristiche siano le seguenti:

- C₁ – Consistenza;
- C₂ – Tipologia posto auto;
- C₃ – Localizzazione di dettaglio;
- C₄ – Posizione box/posto auto;
- C₅ – Accessibilità spazi di manovra;
- C₆ – Stato manutentivo;
- C₇ – Dotazioni impiantistiche
- C₈ – Utilizzabilità degli spazi

In seguito si assegnerà a ciascuna caratteristica la misura (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il punteggio associato a ciascun nomenclatore (nel caso di caratteristica qualitativa) che esprime il grado con cui la caratteristica stessa è posseduta dall'immobile.

La descrizione di ciascuna caratteristica ed i rispettivi nomenclatori sono riportati nella Tabella delle caratteristiche, mentre il grado con cui la stessa è

posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella scheda di comparazione degli immobili).

Le caratteristiche dei *comparables* il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte pari alle omologhe del *subject* al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

La caratteristica relativa allo stato d'uso, considerato che nel set di *comparable*, vengono a trovarsi le diverse tipologie di posto auto, si è ritenuto di neutralizzarla al fine di evitare anche in questo caso indebite correzioni.

Indagini di mercato

Al fine di reperire una serie di dati di mercato quanto più possibile omogenea, completa ed attendibile, possono essere condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di trasferimento (compravendite, cessioni a vario titolo, etc.);
- stime eseguite dall'ufficio;
- aste e perizie giudiziarie e pubblicazioni specializzate del settore.

Nel caso specifico sono stati indagati prioritariamente gli atti di compravendita, ritenuti maggiormente attendibili.

In considerazione della finalità della presente perizia, sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di confronto i seguenti prezzi di compravendita, registrati in atti stipulati: nell'ultimo semestre del 2017, in tutto il 2018 e nei primi mesi del corrente anno, riferiti a beni simili o assimilabili (*comparables*) a quello in stima e siti nel medesimo contesto di mercato. In sede di valutazione si è tenuto ovviamente conto delle specifiche differenze apportando, come si vedrà, le opportune correzioni.

Nella Tabella descrittiva degli immobili (scheda di comparazione) per ciascun *comparable* sono riportati, oltre al prezzo di compravendita e ad una sintetica descrizione, i nomenclatori relativi al grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta (tali nomenclatori sono indicati anche per il *subject*).

Elementi di confronto (descrizione del set dei comparables)

Comparable C_A

Fonte:	Contratto di compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio A. Dessy, repertorio 5187	
prezzo (€):	24.000	
Data di stipula:	25/05/2018	
Comune:	Cagliari	
Zona OMI:	B2	
Indirizzo	Toponimo	Via Cherubini
	Numero civico	22

Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	2027
	Subalterno	87
	Categoria	C/6
Ulteriori informazioni		posto auto scoperto della superficie di m ² 17, ubicato nell'area pertinenziale

Comparabile C_B

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio G. Sechi, repertorio 80673
prezzo (€):		31.500
Data di stipula:		26/02/2019
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via D. Millelire
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	2464
	Subalterno	20
	Categoria	C/6
Ulteriori informazioni		posto auto coperto della superficie di m ² 21, ubicato al piano seminterrato

Comparabile C_C

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Vadilonga, repertorio 14015
prezzo (€):		35.000
Data di stipula:		14/03/2019
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via Machiavelli
	Numero civico	45
Dati	Sezione	A

catastali	Foglio	19
	Particella	2590
	Subalterno	32
	Categoria	C/6
Ulteriori informazioni		box auto della superficie di m ² 17, ubicato al piano seminterrato

Comparabile C_D

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio M. Corona, repertorio 16827
prezzo (€):		16.500
Data di stipula:		27/12/2017
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via G.B. Tuveri
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	3407
	Subalterno	38
Categoria		C/6
Ulteriori informazioni		posto auto scoperto della superficie di m ² 10, ubicato nell'area cortilizia

Comparabile C_E

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio M.C. Lobina, repertorio 43660
prezzo (€):		25.000
Data di stipula:		26/06/2018
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via Rossini
	Numero civico	77
Dati	Sezione	A

catastali	Foglio	19
	Particella	3581
	Subalterno	47
	Categoria	C/6
Ulteriori informazioni		posto auto coperto ubicato al piano seminterrato della superficie di m ² 13

Comparabile C_F

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio E.Lecis, repertorio 2721
prezzo (€):		30.000
Data di stipula:		23/05/2018
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via Alagon
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	3418
	Subalterno	57
Categoria		C/6
Ulteriori informazioni		posto auto coperto ubicato al piano seminterrato della superficie di m ² 19

TABELLA - SCHEDA DI COMPARAZIONE											
DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>comparables</i>)						IMMOBILE IN STIMA (<i>subject</i>)		
			C _A	C _B	C _C	C _D	C _E	C _F			
fonte			Atto del 25/05/2018	Atto del 26/02/2019	Atto del 14/03/2019	Atto del 27/12/2017	Atto del 20/06/2018	Atto del 23/05/2018			
prezzo/valore			24.000,00	31.500,00	35.000,00	16.500,00	25.000,00	30.000,00			
dati identificativi	comune		Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari		
	indirizzo	toponimo	via Cherubini	via Millelire	via Machiavelli	via G.B. Tuveri	via Rossini	via Alagon	via G.B. Tuveri		
		n° civico	22	sn	45	6	77	11	10		
	identificativi catastali	foglio	A/19	A/19	A/19	A/19	A/19	A/19	A/19		
		particella	2027	2464	2590	3407	3581	3418	3404		
		subalterno	87	20	32	38	47	57	79		
epoca dato	semestre		1	1	1	2	1	1	1		
	anno		2018	2019	2019	2017	2018	2018	2019		
zona OMI	denominazione		B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2		
	valore minimo (posto auto scoperto) €/mq		1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00		
	valore massimo (box) €/mq		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		
	c ₁	Consistenza	superficie ragguagliata		17	21	17	10	13	19	11
	c ₂	Tipologia posto auto	Scoperto		X			X			X
			Coperto			X		X	X		
			box				X				
	c ₃	Localizzazione di dettaglio	Decentrata								
			Normale		X	X	X		X	X	
			Ricerca					X			
	c ₄	Posizione Box posto auto	Interrato/in elevazione			X	X		X	X	
			In superficie		X			X			
	c ₅	Accessibilità spazi di manovra	Scarsa		X			X			
			Normale			X	X			X	X
			Ottima						X		
	c ₆	Stato manutentivo box	scadente								
			Normale		X	X	X	X	X	X	X
			Ottimo								
	c ₇	Dotazioni impiantistiche	Non presenti		X	X		X	X	X	X
			presenti					X			
	c ₈	Utilizzabilità degli spazi	Scarsa								
			Normale			X	X	X	X	X	X
			Ottima		X						

Test di ammissibilità

Indicatori di mercato: per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici del segmento di mercato relativo al bene immobile oggetto di valutazione si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato in cui sono ubicati gli immobili in stima; tale zona, nel modello territoriale considerato dall'OMI all'attualità, è denominata: "B2 - Fascia Centrale: San Benedetto, Tribunale, via Sonnino.

Dall'analisi dell'OMI si ricavano, in secondo luogo, le quotazioni di mercato relative ad uno stato manutentivo e conservativo "normale" delle tipologie edilizie prevalenti presenti sia nella zona dell'immobile in stima (*subject*) sia nelle zone degli immobili presi a riferimento (*comparables*), nel caso in cui ricadessero in diverse zone omogenee. Nel caso specifico, la tipologia edilizia a cui far riferimento è quella denominata "Box- posti auto coperti e scoperti".

Test di ammissibilità: poiché il campione assemblato contiene dati di mercato riferiti ad epoche diverse ma tutte della stessa zona omogenea rispetto all'epoca ed alla zona dell'immobile oggetto di stima; considerato inoltre, che tra le due diverse epoche di riferimento (2° semestre 2017, il 2018 e il 1° 2019) non è stato registrato nessun aumento di quotazione nell'O.M.I. per il segmento interessato, il test di ammissibilità non si renderebbe necessario, lo si riporta unicamente per mettere in risalto il valore minimo unitario del *comparable* (C_A) da utilizzare al fine del correttivo del prezzo implicito riferito alla consistenza.

TABELLA - TEST AMMISSIBILITA'														
IMMOBILI IN COMPARAZIONE		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	SUBJECT						
Zona OMI		B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2						
Prezzo rilevato (C)		24.000,00	31.500,00	35.000	16.500	25.000	30.000,00	$V_{OMI} \min$	1.100					
								$V_{OMI} \max$	2.000					
								C' (costo da scadente a normale)	€ 150,00					
								C" (costo da normale a ottimo)	€ 150,00					
epoca dato	semestre OMI di riferimento	1/2018	1/2019	1/2019	2/2017	1/2018	1/2018	epoca stima	1/2019					
	valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.550,00					
localizzazioni generale	coefficiente epoca K_{ij} (nella zona del comparabile) $(V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile})$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00							
superficie ragguagliata S_r (mq)	coefficiente localizz. K_i (all'epoca della stima) $(V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile})$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
		17	21	17	10	13	19		11					
prezzo unitario (prezzo rilevato/sup. ragg.)	p_c (€/mq)	1.411,76	p_c (€/mq)	1.500,00	p_c (€/mq)	2.058,82	p_c (€/mq)	1.650,00	p_c (€/mq)	1.923,08	p_c (€/mq)	1.578,95	prezzo minimo ammissibile €/mq ($V_{OMI} \min - C'$)	950,00
prezzo unitario omogeneizzato ($p_c \times K_e \times K_i$)	p'_c (€/mq)	1.411,76	p'_c (€/mq)	1.500,00	p'_c (€/mq)	2.058,82	p'_c (€/mq)	1.650,00	p'_c (€/mq)	1.923,08	p'_c (€/mq)	1.578,95	prezzo massimo ammissibile €/mq ($V_{OMI} \max + C'$)	2.150,00
prezzo complessivo omogeneizzato ($p'_c \times S_r$)	p'_c (€)	24.000,00	p'_c (€)	31.500,00	p'_c (€)	35.000,00	p'_c (€)	16.500,00	p'_c (€)	25.000,00	p'_c (€)	30.000,00		
dato ammissibile (si/no)		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI			
Risultato Test Ammissibilità														
Valore minimo comparables ammissibile €/mq														
1.411,76														

Compilazione della Tabella dei dati

Nella Tabella dei dati sono riportate, per tutte le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo (precedentemente individuate) relative ai *comparables* e al *subject*, la quantità o la qualità corrispondente. Si è provveduto ad assegnare, pertanto, a ciascuna caratteristica qualitativa il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile; nel caso di caratteristica quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

La descrizione di ciascuna caratteristica ed i rispettivi nomenclatori sono riportati nella Tabella delle caratteristiche, mentre il grado con cui la stessa è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella scheda di comparazione degli immobili.

TABELLA DEI DATI												
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA S	
elemento	N.	nome	lettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	C _A quantità o num.	C _B quantità o num.	C _C quantità o num.	C _D quantità o num.	C _E quantità o num.	C _F quantità o num.	quantità o num.	
	c ₁	consistenza	superficie ragguagliata	mq	17	21	17	10	13	19	11	
	c ₂	tipologia posto auto	Scoperto	0	0	1	2	0	1	1	0	
			Coperto	1								
			Box	2								
	c ₃	localizzazione di dettaglio	Decentrata	0	1	1	1	2	1	1	2	
			Normale	1								
			Ricercata	2								
	c ₄	Posizione box/posto auto	Interrato/in elevazione	0	1	0	0	1	0	0	1	
			In superficie	1								
			Scarsa	0								
	c ₅	Accessibilità spazi di manovra	Scarsa	0	0	1	1	0	2	1	1	
			Normale	1								
			Ottima	2								
	c ₆	Stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	1	1	1	1	
			Normale	1								
			Ottimo	2								
	c ₇	Dotazioni impiantistiche	Non Presenti	0	0	0	1	0	0	0	0	
			Presenti	1								
	c ₈	Utilizzabilità degli spazi	Scarsa	0	2	1	1	1	1	1	1	
			Normale	1								
			Ottima	2								

Compilazione della Tabella dei prezzi marginali o impliciti

La Tabella dei prezzi marginali è composta da una colonna in cui sono riportate le caratteristiche già elencate nella tabella dei dati, da tante colonne dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative. Il "prezzo marginale" di ogni singola caratteristica esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

TABELLA PREZZI MARGINALI											
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
elemento	N.	nome	simbologia	unità di misura	coeff. k_{Ci}	C_A	C_B	C_C	C_D	C_E	C_F
						24.000,00	31.500,00	35.000,00	16.500,00	25.000,00	30.000,00
	c₁	Superfici ragguagliate (mq)	$K_{c1} * P_{Ci\min}$	€/mq	1,00	1411,76	1411,76	1411,76	1411,76	1411,76	1411,76
	c₂	Tipologia posto auto	$K_{c2} * P_{Ci}$	€	0,15	3600,00	4725,00	5250,00	2475,00	3750,00	4500,00
	c₃	Localizzazione di dettaglio	$K_{c3} * P_{Ci}$	€	0,075	1.800,00	2.362,50	2.625,00	1.237,50	1.875,00	2.250,00
	c₄	Posizione box/posto auto	$K_{c4} * P_{Ci}$	€	0,05	1.200,00	1.575,00	1.750,00	825,00	1.250,00	1.500,00
	c₅	Accessibilità/spazi di manovra	$K_{c5} * P_{Ci}$	€	0,07	1.680,00	2.205,00	2.450,00	1.155,00	1.750,00	2.100,00
	c₆	Stato manutentivo	$K_{c6} * P_{Ci}$	€	0,10	2.400,00	3.150,00	3.500,00	1.650,00	2.500,00	3.000,00
	c₇	Dotazioni impiantistiche	$K_{c7} * P_{Ci}$	€	0,05	1.200,00	1.575,00	1.750,00	825,00	1.250,00	1.500,00
	c₈	Utilizzabilità degli spazi	$K_{c8} * P_{Ci}$	€	0,05	1.200,00	1.575,00	1.750,00	825,00	1.250,00	1.500,00

Compilazione della Tabella di valutazione

Nella Tabella di valutazione vengono calcolate, per ciascuno degli immobili in comparazione, le correzioni da apportare al prezzo iniziale omogeneizzato, ottenute moltiplicando, per ciascuna caratteristica considerata, le differenze di quantità o punteggio rispetto all'immobile da valutare (*subject*) per i corrispondenti prezzi marginali.

In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate due colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_i (C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica *i*-esima posseduta dall'immobile in stima (*q_{si}*) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto *C_i* (*q_{Ci}*);

$\Delta P_i(C_i)$ = prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale *p_{mi}* (*C_i*) relativo alla caratteristica *i*-esima considerata per l'immobile di confronto (*C_i*); tale prezzo marginale è indicato nella Tabella dei prezzi marginali

Tale prodotto ΔP_i rappresenta la correzione (aumento o diminuzione) del prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (*C_i*) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica *j*-esima considerata, all'immobile in stima (*S*). Nelle ultime righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (*C_i*) si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_i$), si riporta il relativo

prezzo iniziale complessivo omogeneizzato ($P'Ci$) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto "prezzo corretto" di ciascun *comparable* ($P'Ci + \Sigma\Delta Pi$) e, di conseguenza, anche il corrispondente "prezzo unitario corretto".

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

A valle della compilazione della Tabella di valutazione si effettua la sintesi valutativa, determinando la media aritmetica dei "prezzi corretti" degli immobili in comparazione.

Si verifica l'attendibilità del valore trovato calcolando gli scostamenti percentuali $\Delta\%$ dei "prezzi unitari corretti" rispetto al valore unitario medio determinato.

Si eliminano gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$ maggiore dell'alea estimativa ritenuta accettabile per la specifica tipologia di stima che, nel caso specifico, può essere fissata al 10%.

Si effettua un ricalcolo del valore unitario medio dell'immobile da stimare tramite la media aritmetica dei "prezzi corretti" dei soli immobili in comparazione superstiti, aventi scostamento percentuale $\Delta\%$ minore dell'alea estimativa.

I risultati ottenuti dall'applicazione di detto procedimento rappresentano il più probabile valore di mercato complessivo (€) ed il più probabile valore di mercato unitario (€/mq) dell'immobile da stimare.

Dalla Tabella di valutazione è possibile verificare che, dall'applicazione del procedimento comparativo diretto sopra descritto (procedimento derivato dal MCA), i risultati ottenuti per l'immobile in valutazione sono i seguenti:

valore unitario €/m² 1.664,89

valore di mercato posto auto: m² 11 x €/m² 1.664,89 = € 18.313,80 e in c.t. 18.000,00

valore mercato posto auto per la quota di possesso di ½ della C.R.I. euro 9.000,00

di seguito vengono riportate le tabelle del procedimento M.C.A.

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio

via Cesare Pintus – 09134 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it

sigla		nome		TABELLA DI VALUTAZIONE																IMMOBILE IN STIMA S	
				IMMOBILI IN COMPARAZIONE																	
		C _A		C _B		C _C		C _D		C _E		C _F		C _G		C _H					
		quantità/ punteggi (S- C _A) Δq _i	correzione prezzo ΔP _A	quantità/ punteggi (S- C _B) Δq _i	correzione prezzo ΔP _B	quantità/ punteggi (S- C _C) Δq _i	correzione prezzo ΔP _C	quantità/ punteggi (S- C _D) Δq _i	correzione prezzo ΔP _D	quantità/ punteggi (S- C _E) Δq _i	correzione prezzo ΔP _E	quantità/ punteggi (S- C _F) Δq _i	correzione prezzo ΔP _F								
C ₁		-6	-8.470,59	-10	-14.117,65	-6	-8.470,59	1	1.411,76	-2,00	-2.823,53	-8,00	-11.294,12								
C ₂		0	0,00	-1	-4.725,00	-2	-10.500,00	0	0,00	-1	-3.750,00	-1	-4.500,00								
C ₃		1	1.800,00	1	2.362,50	1	2.625,00	0	0,00	1	1.875,00	1	2.250,00								
C ₄		0	0,00	1	1.575,00	1	1.750,00	0	0,00	1	1.250,00	1	1.500,00								
C ₅		1	1.680,00	0	0,00	0	0,00	1	1.155,00	-1	-1.750,00	0	0,00								
C ₆		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₇		0	0,00	0	0,00	-1	-1.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₈		-1	-1.200,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	-6.190,59	Σ ΔP _i	-14.905,15	Σ ΔP _i	-16.345,59	Σ ΔP _i	2.566,76	Σ ΔP _i	-5.198,53	Σ ΔP _i	-12.044,12								
prezzo iniziale omogeneizzato		P _c	24.000,00	P _c	31.500,00	P _c	35.000,00	P _c	16.500,00	P _c	25.000,00	P _c	30.000,00								
prezzo corretto finale		P _c + Σ ΔP _i	17.809,41	P _c + Σ ΔP _i	16.594,85	P _c + Σ ΔP _i	18.654,41	P _c + Σ ΔP _i	19.066,76	P _c + Σ ΔP _i	19.801,47	P _c + Σ ΔP _i	17.955,88								
prezzo unitario corretto finale		P _c corretto	1.619,04	P _c corretto	1.508,62	P _c corretto	1.695,86	P _c corretto	1.733,34	P _c corretto	1.800,13	P _c corretto	1.632,35								
scostamento percentuale iniziale		Δ %	-2,75%	Δ %	-9,39%	Δ %	1,86%	Δ %	4,11%	Δ %	8,12%	Δ %	-1,95%								
esito valori ammissibili		SI	SI	SI	scarto ammesso																
Valori unitari corretti conciliabili €/mq		1.619,04	1.508,62	1.695,86	1.733,34	1.800,13	1.632,35														
media P _c corretto																		1.664,89			

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni fin qui svolte, si ritiene opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, con riferimento all'attualità, identificato al Catasto Fabbricati al foglio A/19, particella 3404 subalterno 79.

Come detto nel paragrafo 4.2 "Metodologia estimativa adottata" e per le motivazioni ivi esposte, per la stima del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso al procedimento di stima comparativo diretto derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Il più probabile valore di mercato relativo alla quota di 1/2 (quota di possesso della C.R.I.) della piena proprietà dell'unità immobiliare in parola, riferito all'attualità, è pari, in cifra tonda, ad € 9.000,00 (euro novemila/00);

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- che l'immobile sia pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che in ogni processo valutativo di un bene immobile è insita un'alea di variazione, nel cui ambito può collocarsi il più preciso valore del bene in trattazione, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo; nel caso specifico l'alea estimale è quantificabile nell'ordine del $\pm 10\%$.

La presente perizia di stima viene fornita alla C.R.I., in ragione dell'accordo di collaborazione citato in premessa, pertanto si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Cagliari 27 maggio 2019

Il Responsabile Tecnico
(Michele Setzu)
firmato digitalmente

Il Funzionario¹
(Gabriele Massidda)
firmato digitalmente

¹ Firma su delega del Direttore Provinciale ad interim, Carmelo Rau