

oggetto

Relazione di stima per Immobile ad uso residenziale

Via Cimarosa, 141 – 09128 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 in liquidazione coatta amministrativa
Via Toscana, 12 – 00187 ROMA

Relazione di stima per Immobile ad uso residenziale

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale	3
1.2 Caratteristiche del bene da stimare.....	4
1.3 Utilizzo attuale	6
1.4 Identificazione catastale.....	6
6	
2. CONSISTENZA.....	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	7
3.1 Quadro normativo vigente	7
3.2 Applicazione di norme cogenti	7
3.3 Descrizione urbanistica.....	7
3.3.1 Generalità	7
3.3.2 Destinazione Urbanistica	7
3.3.3 Prescrizioni urbanistiche	8
3.3.4 Vincoli Urbanistici	8
3.4 Certificazioni di conformità	9
3.5 Contratti di locazione	9
3.6 Servitù ed altri diritti reali.....	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	9
5. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	11
6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	12
6.1 Analisi generale del mercato	12
6.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	13
6.3 Metodologia estimativa adottata	14
6.3.1 Indagini di mercato e costituzione del campione.....	15
6.3.2 Test di ammissibilità	20
6.3.3 Tabella dati.....	20
6.3.4 Tabella prezzi marginali.....	21
6.3.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	23
CONCLUSIONI	25

PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa ha chiesto allo scrivente Ufficio con nota n° 26380 del 1 agosto 2018, di effettuare una valutazione di stima per il più probabile valore di mercato di un immobile sito in via Cimarosa n.141, di cui l'Ente si dichiara titolare.

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.

Lo scopo della stima è finalizzato alla vendita dell'immobile, per cui l'epoca di riferimento della valutazione si considera all'attualità.

Alla presenza delle parti interessate in data 20 maggio 2019 si è provveduto ad effettuare i necessari sopralluoghi interno ed esterno.

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. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

L'immobile oggetto di stima si colloca in posizione centrale nel quartiere San Benedetto, in un'area caratterizzata da una maglia regolare delle strade e da varietà tipologica degli edifici, caratterizzati nella maggior parte dei casi da attività commerciali quali esercizi di vicinato al piano terra e da residenze alternate a uffici/studi professionali nei piani superiori.

L'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto (1955) risulta coerente nel contesto costruttivo dell'immediato dopoguerra, momento di maggior sviluppo del quartiere in seguito alla grande esigenza di abitazioni del periodo post-bellico, che spinse l'espansione urbanistica della città in zone allora considerate periferiche.

L'immobile si trova in una posizione d'angolo tra le vie Cimarosa e Pergolesi, con doppio affaccio su pubblica via; la posizione è favorevole anche per quanto riguarda i collegamenti viari, trovandosi vicino al polo di fermate degli autobus di via San Benedetto e alla fermata metro Gennari (dotata inoltre di servizio *bike-sharing*) garantendo quindi facile spostamento con mezzi pubblici sia all'interno della città di Cagliari che nei Comuni limitrofi.

Il contesto immediato dell'immobile risulta più che soddisfacente dal punto di vista dei servizi, data la grande quantità di banche, poste, supermercati, scuole etc. Spicca tra gli altri la presenza del mercato di San Benedetto, grande polo di attrazione commerciale per il quartiere e la città.



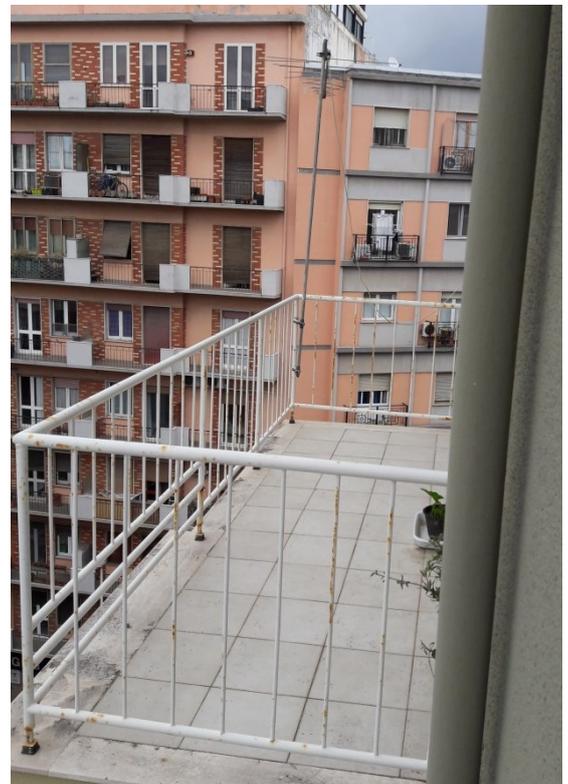
vano scale



interno cucina



interno - ingresso



balcone sulla via Cimarosa

1.3 Utilizzo attuale

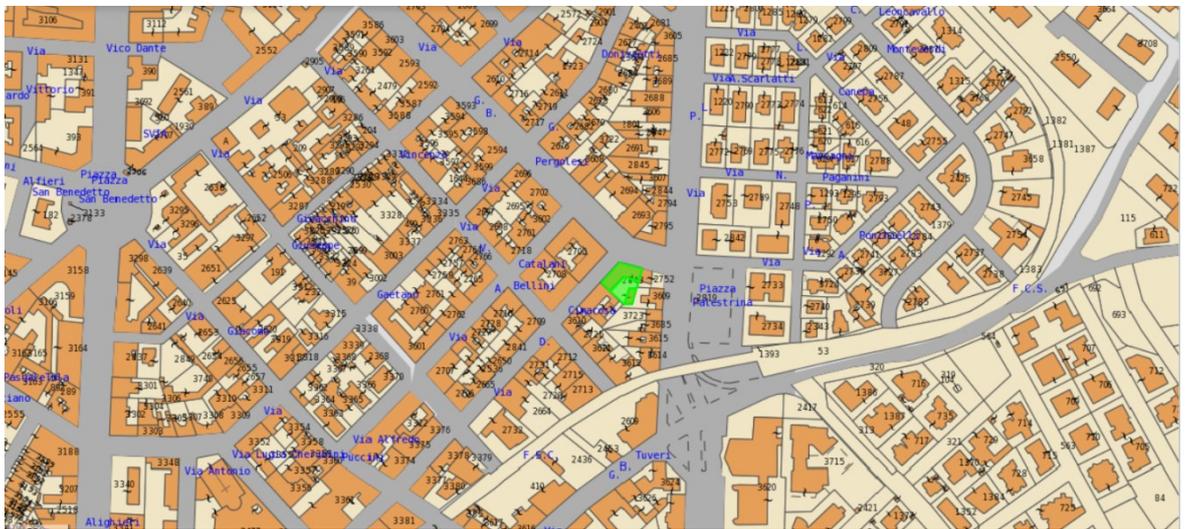
Attualmente l'unità immobiliare risulta locata alla sig.ra Figheri Maria Teresa.

1.4 Identificazione catastale

L'immobile è censito al N.C.E.U. alla partita 14523 del Comune di Cagliari con i seguenti identificativi:

Sezione urbana	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
A	19	2843	37	A/2	1	4,5 vani	93 mq	604,25

in capo alla ditta "Croce Rossa Italiana Comitato Provinciale Cagliari" con sede in Cagliari.



Inquadramento catastale dell'immobile



Inquadramento catastale dell'immobile (zoom)

2. CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare è stata ricavata dalla planimetria catastale e viene computata secondo le norme tecniche del D.P.R. 138/98, utilizzando come fonte i dati catastali tratti da visura e la misurazione di elaborati grafici presenti nel database catastale e verificata in sopralluogo con misure a campione mediante strumentazione elettro ottica.

Per l'unità immobiliare parte di un edificio, come l'appartamento oggetto di stima, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50% se di confine con altra proprietà), e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazza, balconi etc.) al 30% fino a 25 mq.

Superficie Vani principali e accessori diretti (mq)	Superficie pertinenze di uso esclusivo (mq)	Superficie totale ragguagliata (mq)
89	12	
	12 * 30%	93

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cagliari sono il **P.U.C.** (Piano Urbanistico Comunale) e il **R.E.** (Regolamento Edilizio).

3.3.2 Destinazione Urbanistica

L'immobile di interesse si inserisce all'interno della zona omogenea B del PUC, zone definite come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Gli interventi di trasformazione consentiti in tali zone comprendono tutte le tipologie (artt.3-11 R.E.). Le zone B sono articolate in sottozone, confermate o ridefinite. L'immobile oggetto di stima cade nella sottozona ridefinita B2R2, che richiede

3.4 Certificazioni di conformità

Non è stata fornita dalla committenza alcuna documentazione in merito, da ciò che è stato però possibile appurare dal sopralluogo si rimanda a quanto già precedentemente descritto.

3.5 Contratti di locazione

Dagli atti trasmessi dall'Ente committente al momento della stima l'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria¹. La durata del contratto è stata convenuta in 18 mesi a far data dal 21/03/2019 con espressa esclusione del tacito rinnovo.

Il canone annuo di locazione è pari a euro 1.740,00, pari al canone mensile di euro 145, corrispondente al canone unitario di 1,56 €/m²-mese.

Il nostro OMI per la zona B2 di appartenenza dell'immobile in stima riporta valori locativi che oscillano da un minimo di 7 ad un massimo di 9 €/m²-mese, riferito ad un'immobile in normale stato d'uso.

È del tutto evidente, seppure lo stato d'uso dell'alloggio in stima risulti mediocre, il canone mensile risulta inferiore a quello ordinariamente praticato nel mercato immobiliare delle locazioni per lo specifico segmento immobiliare, per l'ambito territoriale di appartenenza e con riferimento all'attualità.

In questo caso la dottrina estimale suggerisce apportare al valore di mercato ottenuto delle correzioni delle eventuali minus/plusvalenze in correlazione alla durata della locazione, dato dalla differenza tra il canone potenzialmente ritraibile e quello effettivo.

Nel caso in esame, considerata la natura transitoria della locazione in atto, visto altresì le particolari prescrizioni contrattuali dato dalla natura dell'Ente locatore nel rispetto di quanto normato dal D,lgs 178 del 28/09/2012², la stima sarà riferita ad un immobile considerato libero.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è

¹ Legge 9 dicembre 1998, n°431, articolo 5, comma1.

² Norme recanti la riorganizzazione dell'Associazione Italiana della Croce Rossa a norma dell'art.2 della legge 4/11/2010 n° 183 e successive modificazioni.

richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;

le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) *esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) *sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) *conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparables* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);

l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.

l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

5. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Sulla base dell'accordo di collaborazione citato in premessa l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la valutazione allo scopo di procedere ad una eventuale alienazione del bene.

L'aspetto economico è individuato nel "valore di mercato" che suggerisce un approccio di tipo commerciale, attraverso il procedimento comparativo diretto. Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un immobile può essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti (compratore e venditore) non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

Il presupposto metodologico per il procedimento comparativo è la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi/valori, ossia di un campione di dati omogeneo al segmento di mercato di riferimento e quanto più completo e attendibile.

Operativamente, ai fini della formazione del valore, una volta identificata l'unità di misura delle consistenze, risulta indispensabile rilevare i prezzi/valori di scambio e definire il campione di beni omogenei da comparare secondo il seguente percorso:

1. scelta delle informazioni;
2. identificazione dei beni comparabili e selezione dei dati e caratteristiche;
3. processo di aggiustamento e formazione del valore.

6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

6.1 Analisi generale del mercato

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 della volume di scambio del capoluogo del 14% rispetto al 1° semestre 2017, mentre a livello provinciale si registra un incremento pari al 7,1%, abbassato dai valori negativi di alcune zone in calo come l'Arburese – Monte Linas, il Basso Campidano, la Costa Sud, il Medio Campidano e 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%

Per cui si nota come, rispetto al 2017, il volume di scambio nel capoluogo (e della sua area urbana) sia in crescita e connoti una maggiore dinamicità rispetto agli altri Comuni, con una leggera inflessione del valore della quotazione media, presente nella maggior parte dei Comuni dell'ambito provinciale.

6.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona OMI B2 - San Benedetto Tribunale Via Sonnino.

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
 via Cesare Pintus – 09134 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it

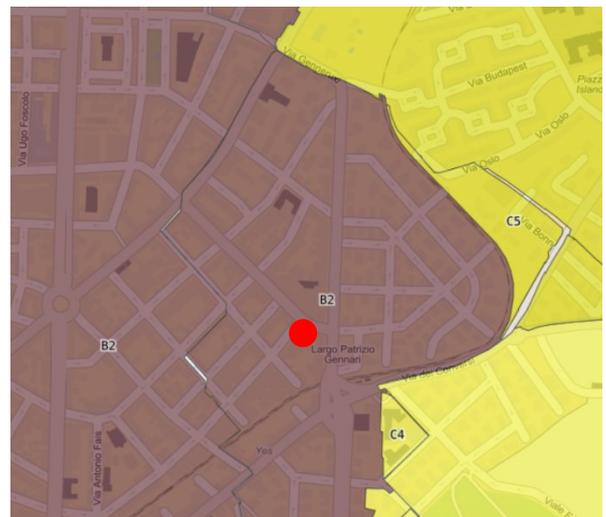
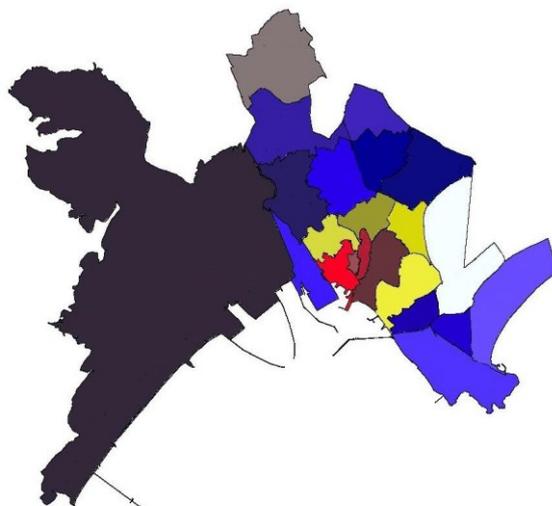


Fig. 5 Zone (Fig. 6 Inquadramento immobile nella zona OMI B2

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.

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	Quotazione media	Quotazione media
		1°sem2018	Variazione % 1°sem2017 / 1°sem18	€/m ² 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%
	CAGLIARI	865	14,0%	1.898	-1,7%

La zona B2 evidenzia però 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.

6.3 Metodologia estimativa adottata

In seguito alle considerazioni tratte dall'analisi di mercato generale e dello specifico segmento di interesse, si ritiene che sia rilevabile un campione di beni di confronto sufficientemente numeroso, con dati di riferimento di sicura affidabilità per cui è possibile utilizzare il procedimento comparativo del **MCA (Market Comparison Approach)**.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Dette caratteristiche, che possono essere quantitative (misurabili come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo marginale". Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Ai fini della comparazione si avrà da un lato il **subject** (oggetto della stima) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

6.3.1 *Indagini di mercato e costituzione del campione*

Dall'indagine di mercato effettuata sono stati individuati cinque immobili analoghi con atti di compravendita recenti (riferibili a tutto il 2018 ed al 1^o semestre del corrente anno) utilizzando come fonte gli atti di compravendita disponibili nella banca dati dell'Agenzia. Si sono in seguito tratti gli elementi tecnico-economici necessari alle successive comparazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per quanto concerne le quotazioni di zona.

Si riportano di seguito i cinque *comparables* individuati con tutte le informazioni rilevate.

Comparabile C_a

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio DLOMCL59R01B354F Rep. 40544/24341
prezzo (€):		235.000
Data di stipula:		29/01/2019
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via G. Pergolesi
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	2593
	Subalterno	8
Categoria		A2
Ulteriori informazioni		Unità immobiliare di sup. ragg. 107 mq, sita al piano primo di un fabbricato multipiano costruito nel 1955.

Comparabile C_b

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio GLDNTN61R21B354R Rep. 51856/32822
prezzo (€):		170.000
Data di stipula:		13/11/2018
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via A. Boito
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	2673
	Subalterno	18
Categoria		A2
Ulteriori informazioni		Trattasi di un'unità immobiliare di sup. ragg. 94 mq, al piano quarto di un fabbricato multipiano costruito nel 1960.

Comparabile C_c

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio PRRMHL76T29B354U del Rep. 3356/1863
prezzo (€):		180.000
Data di stipula:		19/01/2018
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via G. Pascoli
	Numero civico	35
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	3089
	Subalterno	9
	Categoria	A2
Ulteriori informazioni		Trattasi di un'unità immobiliare di sup. ragg. 96 mq, al piano primo di un fabbricato multipiano costruito nel 1960.

Comparabile C_d

Fonte:		Contratto di compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio LCSDRD79T10B354S Rep. 3260/2646
prezzo (€):		175.000
Data di stipula:		18/01/2019
Comune:		Cagliari
Zona OMI:		B2
Indirizzo	Toponimo	Via P.Cavaro
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	2586
	Subalterno	39
	Categoria	A2
Ulteriori informazioni		Trattasi di un'unità immobiliare di sup. ragg. 105 mq, al piano terzo di un fabbricato multipiano costruito nel 1957.

Comparabile C_e

Fonte:	Contratto di compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio MLECRL73S64F839Y Rep. 2325/1946	
prezzo (€):	202.000	
Data di stipula:	18/05/2018	
Comune:	Cagliari	
Zona OMI:	B2	
Indirizzo	Toponimo	Via T. Tasso
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	19
	Particella	3079
	Subalterno	36
	Categoria	A2
Ulteriori informazioni	Trattasi di un'unità immobiliare di sup. ragg. 95 mq, al piano settimo, ultimo piano di un fabbricato costruito nel 1955.	

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>comparables</i>)					IMMOBILE IN STIMA (S=subject)	
		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e		
fonte		Atto notaio DLOMCL59R01B354F del 29/01/2019 Rep. 40544/24341	Atto notaio GLDNTN61R21B354 R del 13/11/2018 Rep. 51856/32822	Atto notaio PRRMHL76T29B354U del 19/01/2018 Rep. 3356/1863	Atto notaio LCSDRD79T10B354S del 18/01/2019 Rep. 3260/2646	Atto notaio MLECRL73S64F839Y del 18/05/2018 Rep. 2325/1946		
dati catastali	Comune	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	Cagliari	
	foglio	A/19	A/19	A/19	A/19	A/19	A/19	
	particella	2593	2673	3089	2586	3079	2843	
	subalterno	8	18	9	39	36	37	
indirizzo	toponimo	Via G.Pergolesi	Via A.Boito	Via G.Pascoli	via P.Cavaro	Via T.Tasso	Via Cimarosa	
	numero civico	7	22	35	36	7	141	
prezzo/valore		235000	170000	180000	175000	202000		
epoca dato	semestre	1	2	1	1	1	1 [^]	
	anno	2019	2018	2018	2019	2018	2019	
zona OMI	denominazione	B2	B2	B2	B2	B2	B2	
	residenziale	valore minimo €/mq	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00
		valore massimo €/mq	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata						
		normale	X	X	X	X	X	
		ricercata					X	
	tipologia architettonica	economica						
		civile	X	X	X	X	X	X
		signorile						
stato manutentivo	scadente							
	normale	X	X	X	X	X	X	
	ottimo							
unità immobiliare	superfici (mq)	superfici coperte	102,0	92,0	95,0	105,0	84,0	89
		balconi e terrazzi	17,0	6,0	2,0		57,0	12
		giardini						
		cantine e soffitte comunicanti						
		cantine e soffitte non comunicanti						
	consistenze ragguagliate	107	94	96	105	95	93	
	livello di piano	con ascensore	X	X	X	X	X	X
		senza ascensore						
		n° piano	1	4	1	3	7	7
		ultimo		NO			X	
	orientamento prevalente	attico						
		Nord				X		
		Nord - Est / Nord - Ovest					X	X
Est / Ovest		X	X	X				
Sud - Est / Sud - Ovest								
qualità dell'affaccio prevalente	Sud							
	scadente							
	normale	X	X	X	X	X	X	
n° affacci	di pregio							
	2	2	2	2	2	3		
stato manutentivo	n° bagni	1	2	2	1	1	1	
	scadente							
	tra scadente e normale				X		X	
	normale		X	X		X		
	tra normale e ottimo							
ottimo	X							

6.3.2 *Test di ammissibilità*

Nel campione selezionato sono presenti immobili a destinazione abitativa aventi la stessa localizzazione OMI dell'immobile oggetto di stima, ma disomogenei per epoca di riferimento del prezzo di scambi. Per questo motivo è stato necessario procedere ad una omogeneizzazione del campione per ricondursi nelle condizioni necessarie per l'applicazione del procedimento. Non essendoci stato tra diversi semestri OMI presi a riferimento variazione di quotazioni, il coefficiente temporale è uguale a 1, per cui non si rende necessario proporre il test di ammissibilità.

6.3.3 *Tabella dati*

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Le caratteristiche utilizzate riguardano l'edificio (localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica, stato manutentivo dell'immobile) e l'unità immobiliare nel dettaglio (consistenza ragguagliata, livello di piano, orientamento prevalente, qualità dell'affaccio prevalente, stato manutentivo dell'unità immobiliare, numero dei bagni).

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILI IN STIMA S	
					C _a	C _b	C _c	C _d	C _e		
elemento	N.	nome	dettaglio o nomenclatura	unità di misura o punteggio	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	2	1	
			normale	1							
			ricercata	2							
	C ₂	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	1	1	
			civile	1							
			signorile	2							
	C ₃	stato manutentivo dell'immobile	scadente	0	1	1	1	1	1	1	
			normale	1							
			ottimo	2							
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata		mq	107	94	96	105	95	93	
	C ₅	livello di piano	tipologia edificio	con ascens.	senza asc.	6	8	6	8	9	8
			seminterrato	0	0						
			terra	3	3						
			rialzato	5	5						
			primo	6	6						
			secondo	7	5						
			intermedio (n = n° livello di piano)	8	7 - n						
	ultimo (n = n° livello di piano)	9	8 - n								
	attico (n = n° livello di piano)	13	12 - n								
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	2	2	2	0	1	1	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1							
			Est / Ovest	2							
			Sud - Est / Sud - Ovest	3							
			Sud	4							
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		di pregio	2								
C ₈	n° affacci				2	2	2	2	2	3	
C ₉	n° bagni				1	2	2	1	1	1	
C ₈	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	2	1	1	0,5	1	1	0,5	
		tra scadente e normale	0,5								
		normale	1								
		tra normale e ottimo	1,5								
		ottimo	2								

6.3.4 Tabella prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il prezzo marginale unitario.

Caratteristica		Descrizione	Unità di misura	Prezzo marginale unitario	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	Individua la variazione di prezzo dovuta all'ubicazione del comparabile e/o subject in una sottozona particolarmente degradata o ricercata (da non confondersi con la localizzazione generale)	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.078
	C ₂	tipologia architettonica	Individua la variazione di prezzo dovuta alla tipologia architettonica del comparabile e/o subject distinta tra economica, civile e signorile	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.032
	C ₃	stato manutentivo immobile	Individua la variazione di prezzo dovuta allo stato manutentivo dei rispettivi fabbricati del comparabile e/o subject . Si distingue in scadente, normale e ottimo	€/mq determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	200,00 €
Unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	Individua un prezzo unitario (P_{min}) che rappresenti il valore della variazione della consistenza tra comparabile e/o subject	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	1.00
	C ₅	livello di piano	Individua la variazione di prezzo dovuta al livello di piano del comparabile e/o subject. Si attribuiscono punteggi diversi per piano terra, rialzato, secondo, intermedio dal terzo al penultimo, ultimo e attico.	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.023
	C ₆	orientamento prevalente	Individua la variazione di prezzo dovuta alla qualità dell'affaccio prevalente del comparabile e/o subject. Si attribuiscono punteggi diversi per orientamento a Nord, Nord-Est e Nord-Ovest, Est/Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest, Sud.	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.021
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	Individua la variazione di prezzo dovuta alla qualità dell'affaccio prevalente del comparabile e/o subject	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.033
	C ₈	numero affacci	Individua la variazione di prezzo dovuta al numero degli affacci di ciascun comparabile e/o subject	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.027
	C ₉	numero bagni	Individua la variazione di prezzo dovuta al numero dei bagni di ciascun comparabile e/o subject	coefficiente determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	0.033
	C ₁₀	stato manutentivo dell'unità immobiliare	Individua la variazione di prezzo dovuta allo stato manutentivo dei comparabile e/o subject . Si distingue in scadente, normale e ottimo	€/mq determinato da attività di sperimentazione A.H.P.	450,00 €

I valori dei prezzi marginali sono stati ricavati da indagini di mercato, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento, oltre che da una attività di sperimentazione, coordinata dalla nostra Direzione SEOMI, che ha riguardato tra le altre la zona B2 di Cagliari, finalizzata alla determinazione dei prezzi impliciti attraverso l'AHP (*Analytic Hierarchy Process*).

Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (P_{min}) riscontrabile fra i *comparables* ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo individuato per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Di seguito sono riportati i prezzi marginali complessivi per caratteristica e per ciascun *comparable*:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	N.	nome	simbolo già	unità di misura	coeff. KCI	C _a	C _b	C _c	C _d	C _e
e d i f i c i o	1	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{Ci}	€	0,078	18.330,00	13.260,00	14.040,00	13.650,00	15.756,00
	2	tipologia architettonica	K _{C2} x P _{Ci}	€	0,032	7.520,00	5.440,00	5.760,00	5.600,00	6.464,00
	3	stato manutentivo immobile	K _{C3} x S _{TS}	€	200,000	18.600,00	18.600,00	18.600,00	18.600,00	18.600,00
u n i t à i m m o b i l i a r e	4	consistenza ragguagliata	K _{C4} x P _{mi}	€/mq	1,000	1.666,67	1.666,67	1.666,67	1.666,67	1.666,67
	5	livello di piano	K _{C5} x P _{Ci}	€	0,023	5.405,00	3.910,00	4.140,00	4.025,00	4.646,00
	6	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{Ci}	€	0,021	4.935,00	3.570,00	3.780,00	3.675,00	4.242,00
	7	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{Ci}	€	0,033	7.755,00	5.610,00	5.940,00	5.775,00	6.666,00
	8	numero affacci	K _{C8} x P _{Ci}	€	0,027	6.345,00	4.590,00	4.860,00	4.725,00	5.454,00
	9	numero bagni	K _{C9} x P _{Ci}	€	0,033	7.755,00	5.610,00	5.940,00	5.775,00	6.666,00
	10	stato manutentivo dell'unità immobiliare	K _{C10} x S _{TS}	€	450,000	41.850,00	41.850,00	41.850,00	41.850,00	41.850,00

6.3.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparables per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale oltre il 10% devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il valore unitario dell'immobile in stima risulta quindi pari a: **1.693,80 €**

e il valore complessivo pari a: **157.523,73 e in cifra tonda € 157.500,00**

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio

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

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA S		
		C _a		C _b		C _c		C _d		C _e						
elemento	N.	quantita/ punteggi	correzione prezzo	quantita/ punteggi	correzione prezzo											
edificio	Localizzazione dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-15.756,00			
	Tipologia Architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
unità immobiliare	Stato manutentivo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
	Superficie	-14	-23.333,33	-1	-1.666,67	-3	-5.000,00	-12	-20.000,00	-2	-3.333,33					
	Piano	2	10.810,00	0	0,00	2	8.280,00	0	0,00	-1	-4.646,00					
	Orientamento	-1	-4.935,00	-1	-3.570,00	-1	-3.780,00	1	3.675,00	0	0,00					
	Qualità affaccio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
	N° affacci	1	6.345,00	1	4.590,00	1	4.860,00	1	4.725,00	1	5.454,00					
	N° bagni	0	0,00	-1	-5.610,00	-1	-5.940,00	0	0,00	0	0,00					
Stato manutentivo u.i.u.	-1,5	-62.775,00	-0,5	-20.925,00	-0,5	-20.925,00	0	0,00	0	-20.925,00						
		$\Sigma \Delta P_i$	-73.888,33	$\Sigma \Delta P_i$	-27.181,67	$\Sigma \Delta P_i$	-22.505,00	$\Sigma \Delta P_i$	-11.600,00	$\Sigma \Delta P_i$	-39.206,33					
	Correzione del prezzo	P_c	235.000,00	P_c	170.000,00	P_c	180.000,00	P_c	175.000,00	P_c	202.000,00			$P_{unit. medio}$	1.693,80	
		$P_c + \Sigma \Delta P_i$	161.111,67	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	142.818,33	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	157.495,00	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	163.400,00	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	162.793,67					
	1 ^ sintesi	$P_{corretto}$	1.732,38	$P_{corretto}$	1.535,68	$P_{corretto}$	1.693,49	$P_{corretto}$	1.756,99	$P_{corretto}$	1.750,47				% di scostamento accettato	10%
		$\Delta_{medio} \%$	2,28%	$\Delta_{medio} \%$	-9,34%	$\Delta_{medio} \%$	-0,02%	$\Delta_{medio} \%$	3,73%	$\Delta_{medio} \%$	3,35%					
	esito 1 ^ Sintesi		Accettato			$P_{complessivo}$	157.523,73									

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 Comune di Cagliari foglio A/19, particella 2843 subalterno 37.

Come detto nel paragrafo 6.3 "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 dell'unità immobiliare in parola, riferito all'attualità, è pari, in cifra tonda, ad € 157.500,00 (euro centocinquantesette milacinquecento/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 Funzionario ³

(Gabriele Massidda)

firmato digitalmente

³ Firma su delega del Direttore Provinciale ad interim, Carmelo Rau