

prot. n. 488
del 25/01/2013

Direzione Regionale della Sardegna – Ufficio Provinciale di Cagliari
Via Edwar Jenner 19/21 09121 Cagliari email- up_cagliari@agenziaterritorio.it

oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di tre immobili siti lungo la strada provinciale SP17 in località Foxi nel Comune di Quartu Sant'Elena.



committente:

Comune di Quartu Sant'Elena
Via Eligio Porcu, 141 – 09045 Quartu Sant'Elena

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di tre immobili a destinazione commerciale, ubicati lungo la strada provinciale SP17 in località Foxi nel comune di Quartu Sant'Elena, inserito nel piano delle alienazioni.

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 Oggetto della stima.....	3
2 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
3 Dati identificativi e consistenza.....	4
3.1 Dati catastali.....	4
3.3 Posizione urbanistico-edilizia.....	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
4 Scopo della stima	9
CONCLUSIONI	19

PREMESSA

Il Comune di Quartu Sant'Elena con nota 68989 del 07/10/2014 ha chiesto allo scrivente Ufficio la valutazione di alcuni immobili di proprietà dell'Amministrazione civica, siti nel proprio territorio e dati in concessione, ai fini di un'eventuale alienazione.

Tale consulenza viene resa sulla base dell'accordo di collaborazione siglato in data 20/01/2015, protocollo 181, tra lo scrivente Ufficio e il Comune di Quartu Sant'Elena.

La presente stima ha per oggetto tre immobili, a destinazione commerciale, facenti parte del complesso immobiliare denominato "La Collina", ubicati lungo la Strada Provinciale n. 17 in località Foxi.

Fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, si rassegna la sottoesposta perizia di stima. Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto al sopralluogo tecnico dell'immobile interessato, in data 19/02/2015 e sono stati inoltre eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte 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 mercato da attribuire agli immobili in argomento.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore venale di tre unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale:

- immobile 1 : market
- immobile 2 : negozio
- immobile 3 : bar

il locale indicato al punto 2 risulta inutilizzato mentre gli altri due locali risultano in attività ma in una situazione contrattuale di locazione in totale irregolarità.



2 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Gli immobili oggetto di stima sono parte integrante di un edificio, destinato ad attività commerciale, realizzato su un unico blocco di forma rettangolare che si estende al piano terra su un'area facente parte della lottizzazione denominata "La Collina", regolarmente



convenzionata il 23/06/1971 con atto rep. n. 61, e il fabbricato di cui trattasi è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 416 del 17/11/1971 per il quale è stato rilasciato certificato di agibilità in data 11/12/1975. In base all'articolo 4 della convenzione sopracitata in data 11/12/1990 l'edificio viene trasferito di proprietà divenendo Patrimonio immobiliare del Comune di Quartu Sant'Elena. La suddetta lottizzazione si trova in località "Foxi", in una zona, dove sono sorte numerose lottizzazioni e in cui l'edificazione si estende su tutto il territorio eliminando le distanze tra centro e nuclei abitati ricompattandoli e inglobandoli tra di loro. Il nucleo abitato della località Foxi rappresenta un significativo insediamento abitativo e turistico, distante circa 4,5 Km dal centro abitato di Quartu Sant'Elena, la cui crescita ha portato ad un'alta densità insediativa e di conseguenza alla trasformazione delle case per vacanze in prime abitazioni, rendendo necessario un intervento urbanistico con la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture rendendolo vivibile in qualunque periodo dell'anno, infatti sono presenti edifici scolastici, impianti sportivi, luoghi di culto e locali commerciali.

La località è accessibile tramite una viabilità regolare e di ottima qualità infrastrutturale alla quale si accede dalla S.P. n. 17 Quartu Sant'Elena-Villasimius.

3 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA

3.1 Dati catastali

Le unità interessate, pur essendo regolarmente censite, sono rappresentate catastalmente, in difformità da quanto riscontrato nella realtà, motivata dai lavori di ristrutturazione, relativi a modifiche interne non regolarizzate.



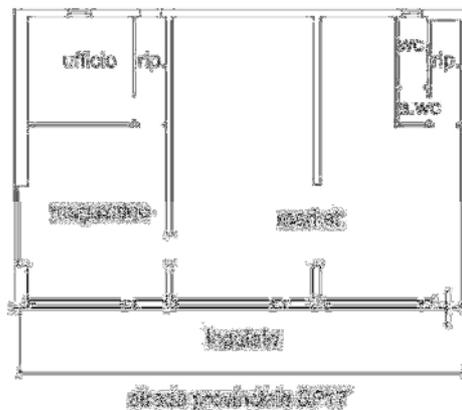
Al Catasto Fabbricati del comune di Quartu Sant'Elena gli immobili risultano censiti con i seguenti dati:

F°	P.Illa	Superficie lorda	Qualità	Ditta catastale	Destinazione attuale
56	3361 sub 8	m ² 140	C/1	Comune di Quartu Sant'Elena	market
56	3361 sub 9	m ² 51	C/1	Comune di Quartu Sant'Elena	negozio
56	3361 sub 10	m ² 171	C/1	Comune di Quartu Sant'Elena	bar

3.2 Descrizione e consistenza degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante dell'edificio articolato su un piano risalente agli anni settanta, realizzato in muroblocco di cemento, il solaio piano è del tipo misto in travetti e pignatte, lungo facciata principale è presente una pensilina profonda m. 1,80 che, oltre ad essere funzionale per riparare dagli agenti atmosferici, lo mette in comunicazione con la piazza, la finitura esterna è realizzata con intonaco del tipo civile trattato con pittura colorata. L'intero edificio si presenta in buono stato di conservazione con un'ottima manutenzione esterna. Le aperture, localizzate sul prospetto principale che si affaccia sul piazzale antistante, dotate di serrande in ferro e prospicienti la strada provinciale S.P. 17, evidenziano una normale illuminazione naturale degli ambienti.

- **Immobilabile 1** - È un locale commerciale adibito a market, che si trova in normale stato di manutenzione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da due vani comunicanti tramite un'ampia apertura, da un locale ufficio, magazzino con ripostiglio e da un blocco in cui si individuano un servizio igienico con anti-bagno e un ripostiglio.



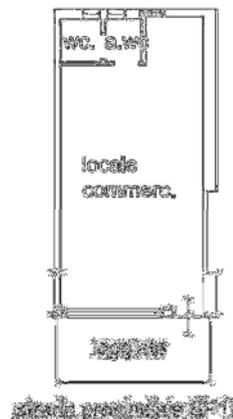
Superficie commerciale in c.t. m² 140.

Realizzato con struttura mista in muratura e c.a., tramezzi in muratura, ha pavimenti parte in grès ceramico rosso parte rivestito in laminati in legno, rivestimento del servizio igienico di altezza mt. 2,00 in piastrelle di gres e la restante parte in intonaco lavabile, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con serrande in metallo, intonaci interni del tipo civile, impianto idrico, impianto elettrico con canalizzazione esterna. L'accesso al locale avviene dal loggiato che corre lungo l'intero edificio.

- **Immobilabile 2** – È un locale commerciale, attualmente inutilizzato e che si trova in pessimo stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da un vano e da un piccolo servizio igienico con anti-

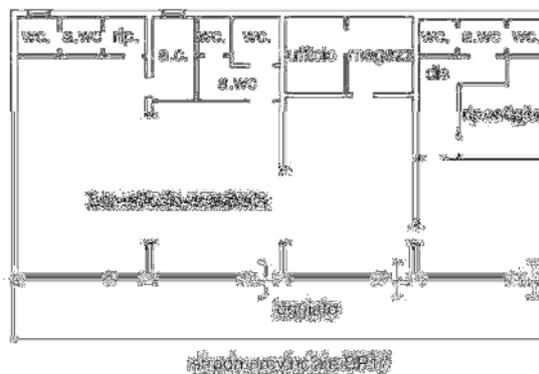


bagno. Realizzato con struttura mista in muratura e c.a., tramezzi in muratura, ha pavimenti in grès ceramico, rivestimento del locale e del servizio igienico di altezza mt. 2,00 in piastrelle di gres e la restante parte in intonaco lavabile del tipo civile, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con serrande in metallo, impianto idrico, impianto elettrico con canalizzazione esterna. L'accesso al locale avviene dal loggiato che corre lungo l'intero edificio.



Superficie commerciale in c.t. m² 51.

- **immobilabile 3** – È un locale commerciale adibito bar-edicola, che si trova in buono stato di manutenzione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da tre sale comunicanti tramite ampie aperture e una piccola sala accessibile tramite apertura normale, in ciascuna sala sono presenti dei blocchi



in cui si individuano cinque servizi igienici con relativo antibagno, due ripostigli, un ufficio, un magazzino e un disimpegno. Realizzato con struttura mista in muratura e in c.a., tramezzi parte in muratura parte in struttura amovibile, ha pavimenti in grès ceramico, rivestimento dei servizi igienici di altezza mt. 2,00 in

piastrelle di grès e la restante parte in intonaco lavabile del tipo civile, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con serrande in metallo, impianto idrico, impianto elettrico con canalizzazione esterna. L'accesso al locale avviene dal loggiato che corre lungo l'intero edificio.

Superficie lorda in c.t. m² 171.

La consistenza degli immobili è stata desunta dalla documentazione depositata in catasto in fase di accatastamento e verificate sul posto in fase di sopralluogo e rappresentate nelle planimetrie allegate.

Si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura il "metro quadrato commerciale", calcolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di immobili a destinazione commerciale con tipologia "Esercizi di vicinato" secondo quanto previsto dal D.L. n.114 del 31/03/1998, sulla riforma del settore commerciale:

- La superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate, ed è computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti comuni.

3.3 Posizione urbanistico-edilizia

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico (PUC) del comune di Quartu Sant'Elena, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 11/01/2000, in zona "C.F/Sobborghi-Giardini" sottozona CF Margine Rosso-Costa di Sopra*. l'immobile rientra all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "La Collina", convenzionato con atto rep. n° 61 del 23/06/1971. Le norme tecniche di attuazione per tale zona prevedono:

Art. 12 - "C.E e C.F / Sobborghi-Giardino"

Si tratta dei nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera in ambiti già classificati "F" turistici ed "E" agricoli.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati o anche semplicemente adottati alla data di adozione del PUC (sempreché compatibili con la normativa del PTP n.13), e le perimetrazioni, gli indici e gli standard dei P.R.U. In caso di variante ai Piani Attuativi, dovranno comunque essere rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale e fondiario ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità, nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione" del PUC.

Gli ambiti C.F e C.E si articolano in quattro settori di caratteristiche differenti:

- 1. C.E Su Paris**
- 2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra**
- 3. C.F Flumini - S. Andrea**
- 4. C.E Sobborgo-giardino di Flumini - Separassiu**

..... omissis

2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra.

L'ambito del Margine Rosso - Costa di Sopra costituisce la porzione delle ex Zone "F" del litorale di Quartu a più elevata densità d'uso residenziale, nel senso che quasi tutta l'edilizia "turistica" esistente è di fatto già utilizzata come prima casa. Esso risulta parzialmente pianificato mediante lo strumento dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, mentre altre porzioni sono occupate da situazioni miste di edilizia assentita ante "Legge-ponte", ed altre ancora sono sostanzialmente nella condizione di aree a bassa intensità di edificazione incluse all'interno del perimetro urbanizzato.

L'intervento sugli ambiti C.F del Margine Rosso - Costa di Sopra è subordinato ai seguenti:

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico, realizzati anche in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in subcomparti attuativi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale, e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha, a meno di differenti previsioni per casi univocamente individuati nei commi seguenti.

..... omissis

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

..... omissis

Indice fondiario massimo 0,75 mc/mq

..... omissis

Ripartizione della volumetria complessiva:

0,70 per residenza

0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza

0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel "Progetto-Guida".

Lotto minimo: 500 mq.

Le planimetrie di "Zonizzazione", nonché l'eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all'atto della stesura del Piano Attuativo.

..... omissis

La pianificazione degli eventuali ambiti di edilizia sociale è subordinata alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Z.

..... omissis



LEGENDA

1- Il Sistema Urbano



2- La "città diffusa"
Il Sistema Residenziale e Turistico ricettivo

- C/F - Sobborgi giardino
- F - La fascia turistico-residenziale litoranea
- S.g.- Verde di settore urbano

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 Scopo della stima

Come anticipato in premessa, lo scopo della presente consulenza è la determinazione del *più probabile valore di mercato* degli immobili in questione in relazione ad una loro possibile alienazione. Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo un'adeguata fase temporale di commercializzazione, in una libera contrattazione tra pluralità di ordinari operatori economici del mercato specifico e quindi costituirne il *prezzo di alienazione*.

4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto.

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

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce le possibili situazioni a tre tipi di approccio:

- L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo

l'aspetto economico del valore di mercato;

- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico) che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente;
- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; è di tipo anglosassone, ad esso possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Considerato lo scopo della valutazione si ritiene che il criterio di stima all'uopo indicato, per la determinazione del valore venale dei beni da porre a base di calcolo del procedimento suddetto, possa essere il metodo estimativo adottato principalmente da questa Agenzia derivato dal "M.C.A." (Market Comparison Approach).

Il M.C.A. è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

Per l'esame dell'andamento del mercato immobiliare si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI. In particolare l'O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Di seguito si riportano i dati rilevati negli ultimi due anni suddivisi per semestre.

semestre		Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
2^2012	Stock	33509	2317	760	293	17245
	NTN	195,05	13	2	0	130,59
	IMI %	0,582	0,561	0,263	0	0,757
1^2013	Stock	33718	2196	739	n.d.	17416
	NTN	182,79	4,25	5	1	137,75
	IMI %	0,542	0,194	0,677	n.d.	0,791
2^2013	Stock	33718	2327	749	300	17416
	NTN	178,03	4,17	5	1	124
	IMI %	0,528	0,179	0,668	0,333	0,712

1^2014	Stock	33718	2327	749	n.d.	17416
	NTN	203,68	10,45	2	n.d.	163,39
	IMI %	0,604	0,449	0,267	n.d.	0,938

Come si evince dai dati esposti il volume di scambio degli immobili risulta limitato per il settore commerciale (normalmente in un comune con volume di scambio buono il valore IMI è superiore al 1%) e denota il particolare momento di difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare dovuta alla crisi economica di questi ultimi anni.

4.1 Metodo MCA

Prevede le seguenti fasi

- Analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è rivolta a dati storici di beni simili oggetto di compravendita.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione della diversa appetibilità commerciale (ottima, normale, scadente).
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.
- f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:
 - la stima – mediante i prezzi marginali – dei valori di mercato dei *comparables* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
 - il calcolo del valore di mercato medio corretto;
 - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;

- la eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
- la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

4.1.a - Indagine di Mercato e costituzione del campione

Nel comune di Quartu Sant'Elena si riscontra un discreto mercato relativo al segmento commerciale.

Si sono svolte indagini di mercato finalizzate alla ricerca di beni simili a quelli da stimare, tali da creare una scala di valori entro la quale collocare opportunamente i beni in oggetto. La ricerca ha evidenziato una discreta dinamica del mercato per la categoria in questione, ma non tutti gli elementi individuati sono risultati utili allo scopo, poiché dall'esame degli atti di compravendita, non si sono ricavati dati accettabili, pertanto, per completare la scala di prezzi noti, la ricerca è stata rivolta ad offerte di vendita, ricavate da inserzioni in internet di privati o agenzie immobiliari.

Di seguito si riportano gli elementi riscontrati utilizzati come comparables:

1. Locale commerciale, della consistenza di mq 59 di superficie commerciale, oggetto di vendita con atto notaio E.Q. Bassi del 12/02/2014, rep. 99809; ad un prezzo unitario di €/mq. 1.293,10.
2. Locale commerciale, della consistenza di mq 112 di superficie commerciale, oggetto di vendita con atto notaio E.Q. Bassi del 21/01/2015, rep. 100426; ad un prezzo unitario di €/mq. 1.315,78.
3. Locale commerciale, della consistenza di mq 54 di superficie commerciale, oggetto di vendita con atto notaio E. Ricetto del 26/11/2014, rep. 49120; ad un prezzo unitario di €/mq. 1.851,85.
4. Locale commerciale, della consistenza di mq 70 di superficie commerciale, oggetto di vendita con atto notaio V. Loriga del 08/07/2013; ad un prezzo unitario di €/mq. 2.086,37.

Per l'immobile 2, distinto al sub 9, è stato utilizzato il comparable che segue e che presenta requisiti simili all'immobile da valutare:

5. Locale commerciale, sito in via Colombo n. 170, della consistenza di mq 40 di superficie commerciale, oggetto di offerta di vendita; ad un prezzo unitario di €/mq. 1.400,00.

Per gli immobili 1 e 3, distinti rispettivamente al sub 8 e sub 10, è stato utilizzato il comparable che segue e che presenta requisiti simili agli immobili da valutare:

6. Locale commerciale, sito in via Parini n. 35, della consistenza di mq 140 di superficie commerciale, oggetto di offerta di vendita; ad un prezzo unitario di €/mq. 1.285,71.

4.1.b - Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables".

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione sono riportate nella tabella riassuntiva, detta "*Scheda degli Elementi di Comparazione*" (vedi all. 1/A,2/A,3/A): questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i comparables, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ovvero del subject.

4.1.c - Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato e posseggano superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si dispone di pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile ad un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparables e quelle del subject non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da natura del dato (offerta o contratto), epoca del dato, localizzazione urbana generale e classe di consistenza, 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. Per quanto riguarda la natura del dato, dalle offerte occorrerà apportare una detrazione percentuale (variabile da caso a caso, anche fino al 10%) per tenere conto del presumibile margine di trattabilità del prezzo di mercato:

$$\Delta_{V0} = K_T \times V_{iniziale}$$

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si fa di solito riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata. Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Si procede, quindi, a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato e alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable;

- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Relativamente alla caratteristica classe di consistenza si procede alla correzione di ciascun prezzo in ragione della seguente formula:

$$\Delta_{VC} = V \times (k - 1) = V \times (k_S / k_C - 1)$$

In cui:

k_S = coefficiente di consistenza del subject

k_C = coefficiente di consistenza di ciascun Comparable

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori corretti V_C , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti V_C dei comparables, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità, tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari V_C dei comparables, parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo OMI determinato si riferisce a immobili in stato "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i comparables di immobili in stato "ottimo" o "scadente".

I comparables risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimative.

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva del Test di Ammissibilità riferita al caso in esame (vedi all. 1/B,2/B,3/B).

4.1.d - Redazione della "Tabella dei dati"

Le caratteristiche, che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile, possono essere quantitative o qualitative.

Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Le caratteristiche qualitative di un immobile possono distinguersi in:

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (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 relativa caratteristica del

cosiddetto "prezzo marginale", che, come si vedrà in seguito, esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute:

- o nel caso di caratteristica quantitativa si riporta il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile; (ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);
- o nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

Le caratteristiche considerate per lo scopo sono le seguenti:

C₁ - Appetibilità commerciale

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione considerata più o meno pregiata dell'immobile, ovvero poco apprezzata dal mercato.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₁ è il seguente:

scadente/degradata = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₂ - Consistenza ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98.

C₃ - Distribuzione degli spazi interni

Rappresenta la suddivisione, funzionale, degli spazi all'interno dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso; in particolare i nomenclatori sono così definiti:

- o scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;
- o normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;
- o ottima, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₃ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₄ - Ingressi e vetrine

Rappresenta lo sviluppo in metri lineari di ingressi e vetrine di cui è dotato l'immobile.

I nomenclatori sono così definiti:

- o scadente, nel caso si riscontri una presenza insufficiente di ingressi e vetrine;
- o normale, nel caso si riscontri una adeguata presenza di ingressi e vetrine;
- o ottima, nel caso si riscontri un'ottima presenza di ingressi e vetrine.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₄ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₅ - Caratteristiche complessive dell'immobile/complesso immobiliare.

Si tiene conto delle caratteristiche architettoniche e dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile. È una caratteristica di tipo qualitativa e il nomenclatore C₅ è definito secondo la seguente scala: scadente, normale, ottima a cui si associano rispettivamente i punteggi 0, 1, 2.

C₆ - Dotazione parcheggi

Tiene conto della dotazione di spazi destinabili a parcheggio, interni e/o esterni, di pertinenza dell'immobile. Vista la localizzazione dei diversi immobili tale caratteristica non viene apprezzata in quanto omogenea tra i vari immobili.

I punteggi e i valori determinati per le caratteristiche dei comparables ammissibili e per il subject sono riportati nella "Tabella dei dati" (vedi all. 1/C,2/C,3/C).

4.1.e - Prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{U min}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

C₁ - Appetibilità commerciale

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m1} = K_{C1} \times P_{C1}$$

Il coefficiente K_{C1} individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla *location* del bene considerato rispetto ad un diversa *location* sita anch'essa nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento. Per tale ragione il coefficiente K_{C1} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una *location* e l'altra. L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo e il valore centrale OMI relativo alla zona del *subject* ($K_{C1 \max} = ((V_{OMI \max} / V_{OMI \text{centrale}}) - 1)$).

In questo caso il coefficiente K_{C1} = 0,20.

C₂ - Consistenza ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a P_{C min} che costituisce il minimo tra i prezzi unitari, dopo le correzioni di cui al test di ammissibilità, di

tutti gli immobili di confronto del campione selezionato (P_{Ci}).

C_3 – Funzionalità distributiva

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:

$$P_{m3} = K_{C3} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C3} , individua, in base alla funzionalità distributiva del *comparable* rispetto a quella del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato.

Nel caso in argomento si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a $K_{C3} = 0,05$.

C_4 – Ingressi e vetrine

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:

$$P_{m4} = K_{C4} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C4} , individua, in base alla dotazione impiantistica del *comparable* rispetto a quella del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato.

Nel caso in argomento si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a $K_{C4} = 0,03$.

C_5 – Caratteristiche complessive dell'immobile/complesso immobiliare

L'effetto economico di tale caratteristica si ritiene che non possa superare, in condizioni ordinarie, il 10% del prezzo complessivo dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo. Il corrispondente prezzo marginale sarà:

$$P_{m5} = K_{C5} \times P_{Ci}$$

con $K_{C5} \leq 0,10$

C_6 – Dotazione parcheggi propri

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:

$$P_{m6} = K_{C6} \times P_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C6} , individua, in base alla possibilità di trovare parcheggio nelle immediate vicinanze del *comparable* rispetto a quella del *subject*, il diverso apprezzamento del mercato.

Nel caso in argomento si è valutata l'incidenza di questa caratteristica pari a $K_{C6} = 0,05$.

4.1.f Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile come risultano nelle "Tabelle dei dati" (vedi all. 1/D,2/D,3/D), e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach è:

variazione di prezzo del comparable	=	prezzo marginale della caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio
--	---	--	---	---------------------------------------

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente, per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \sum \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale.

È chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparables*, fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del *subject*.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto creato da tale dispersione dei prezzi si procede alla sintesi valutativa mediante:

- Il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- La eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 10%;
- Il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparables* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate, nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in una apposita "*tabella di valutazione*" (vedi all.1/E,2/E,3/E). Dalla tabella si evince che il prezzo unitario, da porre a base di calcolo, in cifra tonda, è pari a:

- $V_u = 1.450,00 \text{ €/m}^2$ per l'immobile 1;
- $V_u = 1.410,00 \text{ €/m}^2$ per l'immobile 2;
- $V_u = 1.440,00 \text{ €/m}^2$ per l'immobile 3.

CONTEGGI ESTIMALI

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta si individua il più probabile valore di mercato per il bene in argomento il seguente valore:

determinazione del valore venale			
immobile 1	140 m ²	1450 €/mq	€ 203.000,00
immobile 2	51 m ²	1410 €/mq	€ 71.910,00
immobile 3	171 m ²	1440 €/mq	€ 246.240,00

CONCLUSIONI

In esito alla richiesta di valutazione avanzata dal Comune di Quartu Sant'Elena e al processo metodologico sopra esplicitato, si indica la stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, in:

- Euro 203.000,00 (duecentotremila/00) per l'immobile 1;
- euro 71.910,00 (settantunomilanovecentodieci/00) per l'immobile 2;
- euro 246.240,00 (duecentoquarantaseimiladuecentoquaranta/00) per l'immobile 3.

Si evidenzia che la valutazione eseguita è riferita ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, e supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il loro godimento, liberi 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.

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione, entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta, tenuto conto del procedimento utilizzato per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

Cagliari, 23/03/2015

il Direttore
(Sergio Mura)

Il Responsabile Tecnico
(Michele Setzu)

Elaborati relativi al MCA, immobile n. 1:

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DI COMPARAZIONE																Allegato 1/A				
																SUBJECT				
DATI GENERALI UNITA' IMMOBILIARE																				
COMPARABLE N. 1			COMPARABLE N. 2			COMPARABLE N. 3			COMPARABLE N. 4			COMPARABLE N. 5								
via Lussemburgo			via Lussemburgo			via V. Emanuele			località Foxi			via Parini			località Foxi					
toponimo			8		172				35											
identificativi	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno		
	9	2756	66	9	2756	2	31	322	3	56	3361	7	29	400	1	56	3361	8		
dati censuari	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita		
livello di piano	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T		
Superficie ragg. (DPR 138/98)	116		114		54		70		140		140									
caratteristiche																				
appetibilità commerciale	scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		ottimo		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		ottimo	
consistenza	scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale	
distribuzione degli spazi interni	scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		ottimo		scadente, normale, ottimo		normale	
ingressi e vetrine	scadente, normale, ottimo		ottimo		scadente, normale, ottimo		ottimo		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale	
stato manutentivo	scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale	
dotazione di parcheggi propri	scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale		scadente, normale, ottimo		normale	
DATI O.M.I.																				
referimento epoca (anno/semestre)	2014/1			2014/1			2014/1			2013/2			2015/1			2015/1				
zona O.M.I.	D3			D3			B1			D3			D3			D3				
fascia	periferica			periferica			centro storico			periferica			periferica			periferica				
tipologia	commerciale			commerciale			commerciale			commerciale			commerciale			commerciale				
V _{OMI} minimo (€/mq)	1.400			1.400			1.400			1.400			1.400			1.400				
V _{OMI} massimo (€/mq)	2.200			2.200			2.200			2.200			2.200			2.200				
Dato economico: prezzo/offerta, stima	prezzo	150.000		prezzo	150.000		prezzo	100.000		prezzo	146.046		prezzo	180.000						
Natura dato	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio		
atto di CV	99.809	12/02/2014	Bassi	100.426	21/01/2014	Bassi	49.120	26/11/2014	Ricetto	532.515	08/07/2013	Loriga								
agenzia / privato																	agenzia			
scheda OMI / stima AdT																				

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDA TEST DI AMMISSIBILITA'							Allegato 1/B				
CARATTERISTICHE			COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5				
categoria	dettaglio		unità di misura								
PREZZO INIZIALE			€	150.000	150.000	100.000	146.046	180.000			
natura del dato	coefficiente di trattabilità $K_T\%$		n°	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,05			
	$\Delta V_o = K_T \times V_{Ainiz}$		€	€	-	€	-	-€			
epoca e localizzazione	valori OMI medio subject - $V_{OMI}med S$		€/mq	1.800	1800	1800	1800	1800			
	valori OMI medio comparable - $V_{OMI}med C$		€/mq	1.800	1.800	1.800	1.800	1800			
OMI	$K_{EL} = V_S / V_C$		n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$		€	€	-	€	-	€			
PREZZO CORRETTO $V_{CI} = V + \Delta_{EL}$			€	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 146.046,00	€ 171.000,00			
Valori di mercato OMI	min	1.400 €/mq					Valore minimo ammissibile	€ 1.050,00			
	max	2.200 €/mq									
saggio OMI	$C' = \text{costo stimato da scadente a normale €/mq}$		350				Valore massimo ammissibile	€ 2.550,00			
	$C' = \text{costo stimato da normale a ottimo €/mq}$		350								
TEST DI AMMISSIBILITA'							COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
superficie totale (D.P.R. 138/98)			mq	116	114	54	70	140			
valore unitario corretto PA'_{CI}			€/mq	1.293,10	1.315,79	1.851,85	2.086,37	1.221,43			
dato ammissibile (si / no)			testo	SI	SI	SI	SI	SI			
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'				€	€ 1.293,10	€ 1.315,79	€ 1.851,85	€ 2.086,37	€ 1.221,43		

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDA DEI DATI							Allegato 1/C					
							COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	SUBJECT
caratteristica	nomenclatori e punteggi						quantità o numero					
C1 - Appetibilità commerciale	scadente	0	normale	1	di pregio	2	1	1	2	2	1	2
C2 - Superficie ragguagliata	mq						116	114	54	70	140	140
C3 - Distribuzione spazi interni	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	2	1
C4 - ingressi e vetrine	scadente	0	normale	1	ottimo	2	2	2	1	1	1	1
C5 - Stato manutentivo	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1
C6 - Dotaz. parcheggi propri	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DEI PREZZI MARGINALI					Allegato 1/D				
CARATTERISTICHE	simbologia	unità di misura	coeff. K_{CI}	COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	
				prezzo marginale					
C1 - Appetibilità commerciale	$P_{Am1} = K_{CI} \times P_{ACi}$	€	0,20	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00	€ 29.209,20	€ 34.200,00	
C2 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	mq	1,00	1.221,43	1.221,43	1.221,43	1.221,43	1.221,43	
C3 - Distribuzione spazi interni	$P_{Am3} = K_{C3} \times P_{ACi}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 8.550,00	
C4 - Ingressi e vetrine	$P_{Am4} = K_{C4} \times P_{ACi}$	€	0,03	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 4.381,38	€ 5.130,00	
C5 - Stato manutentivo.	$P_{Am5} = K_{C5} \times P_{ACi}$	€	350,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	
C6 - Dotazione di parcheggi propri	$P_{Am6} = K_{C6} \times P_{ACi}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 8.550,00	

COMMITTENTE

Comune di Quartu sant'Elena – via Eligio Porcu,141 – 09045

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE TABELLA DI VALUTAZIONE												Allegato 1/E	
Caratteristica	unità di misura	COMPARABLE n. 1		COMPARABLE n. 2		COMPARABLE n. 3		COMPARABLE n. 4		COMPARABLE n. 5		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT) J1	
		AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =		
		S-C	AK X P _M	S-C	AK X P _M	S-C	AK X P _M	S-C	AK X P _M	S-C	AK X P _M		
C1 - Appetibilità commerciale	€	1	30.000,00	1	30.000,00	0	0,00	0	0,00	1	34.200,00		
C2 - Superficie ragguagliata	m ²	24	29.314,29	26	31.757,14	86	105.042,86	70	85.500,00	0	0,00		
C3 - Distribuzione spazi interni	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-8.550,00		
C4 - Ingressi e vetrine	€	-1	-4.500,00	-1	-4.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
C5 - Stato manutentivo u. i.	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
C6 - Dotazione di parcheggi propri	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA													
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	€ 54.814,29	€	€ 57.257,14	€	€ 105.042,86	€	€ 85.500,00	€	€ 25.650,00		
P _C	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 150.000,00	€	€ 150.000,00	€	€ 100.000,00	€	€ 146.046,00	€	€ 171.000,00		
P' _C = P _C + SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 204.814,29	€	€ 207.257,14	€	€ 205.042,86	€	€ 231.546,00	€	€ 196.650,00	MEDIA	
P' _C = P' _C / S _S	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.462,96	1.480,41	1.464,59	1.653,90	1.404,64	€ 1.493,30					
Δ%	scostamento percentuale	%	-2,03%	-0,86%	-1,92%	10,75%	-5,94%	± 10%					
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI					
ESITO VALORI AMMISSIBILI		testo	SI	SI	SI	NO	SI						
												MEDIA CORRETTA	
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 1.462,96	€ 1.480,41	€ 1.464,59	€ -	€ 1.404,64	€ 1.453,15					

Elaborati relativi al MCA, immobile n. 2:

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DI COMPARAZIONE																	Allegato 2/A																										
																	SUBJECT																										
																	COMPARABLE N. 1			COMPARABLE N. 2			COMPARABLE N. 3			COMPARABLE N. 4			COMPARABLE N. 5														
DATI GENERALI UNITA' IMMOBILIARE																																											
toponimo																	via Lussemburgo			via Lussemburgo			8			via V. Emanuele			172			località Foxi			viale Colombo			170			località Foxi		
identificativi																	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno	foglio	particella	subalterno
																	9	2756	66	9	2756	2	31	322	3	56	3361	7	29	185	4	56	3361	8									
dati censuari																	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita	categoria	mq	rendita			
livello di piano																	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T	piano		T						
Superficie ragg. (DPR 138/98)																	116			114			54			70			40			51											
caratteristiche																																											
appetibilità commerciale																	scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			ottimo			scadente, normale, ottimo			ottimo					
consistenza																	scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale					
distribuzione degli spazi interni																	scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale					
ingressi e vetrine																	scadente, normale, ottimo			ottimo			scadente, normale, ottimo			ottimo			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			ottimo					
stato manutentivo																	scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale					
dotazione di parcheggi propri																	scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale			scadente, normale, ottimo			normale					
DATI O.M.I.																																											
riferimento epoca (anno/semestre)																	2014/1			2014/1			2014/1			2013/2			2015/1			2015/1											
zona O.M.I.																	D3			D3			B1			D3			D3			D3											
fascia																	periferica			periferica			centro storico			periferica			periferica			periferica											
tipologia																	commerciale			commerciale			commerciale			commerciale			commerciale			commerciale											
V _{OMI} minimo (€/mq)																	1.400			1.400			1.400			1.400			1.400			1.400											
V _{OMI} massimo (€/mq)																	2.200			2.200			2.200			2.200			2.200			2.200											
Dato economico: prezzo/offerta, stima																	prezzo	150.000		prezzo	150.000		prezzo	100.000		prezzo	146.046		prezzo	56.000													
Natura dato																	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio	repertorio	data	notaio									
																	atto di CV	99.809	12/02/2014	Bassi	100.426	21/01/2014	Bassi	49.120	26/11/2014	Ricetto	532.515	08/07/2013	Loriga														
																	agenzia / privato												agenzia														
																	scheda OMI / stima AdT																										

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDE TEST DI AMMISSIBILITA'				Allegato 2/B				
CARATTERISTICHE				COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
categoria	dettaglio	unità di misura						
	PREZZO INIZIALE	€	150.000	150.000	100.000	146.046	56.000	
natura del dato	coefficiente di trattabilità $K_T\%$	n°	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,05	
	$\Delta V_o = K_T \times V_{iniz}$	€	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 2.800,00	
epoca e localizzazione OMI	valori OMI medio subject - $V_{OMI} med S$	€/mq	1.800	1800	1800	1800	1800	1800
	valori OMI medio comparabile - $V_{OMI} med C$	€/mq	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1800
	$K_{EL} = V_s / V_c$	n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$	€	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	PREZZO CORRETTO $V_{CI} = V + \Delta V_{EL}$	€	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 146.046,00	€ 53.200,00	
Valori di mercato OMI	min 1.400 €/mq						Valore minimo ammissibile	€ 1.050,00
	max 2.200 €/mq							
saggio OMI	C' = costo stimato da scadente a normale €/mq	350					Valore massimo ammissibile	€ 2.550,00
	C'' = costo stimato da normale a ottimo €/mq	350						
TEST DI AMMISSIBILITA'				COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
	superficie totale (D.P.R. 138/98)	mq	116	114	54	70	40	
	valore unitario corretto PA'_{CI}	€/mq	1.293,10	1.315,79	1.851,85	2.086,37	1.330,00	
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'				€ 1.293,10	€ 1.315,79	€ 1.851,85	€ 2.086,37	€ 1.330,00

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDE DEI DATI							Allegato 2/C					
							COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	SUBJECT
caratteristica		nomenclatori e punteggi					quantità o numero					
C1 - Appetibilità commerciale	scadente	0	normale	1	di pregio	2	1	1	2	2	2	2
C2 - Superficie ragguagliata	mq						116	114	54	70	40	51
C3 - Distribuzione spazi interni	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1
C4 - ingressi e vetrine	scadente	0	normale	1	ottimo	2	2	2	1	1	2	0
C5 - Stato manutentivo	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	0
C6 - Dotaz. parcheggi propri	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE DEI PREZZI MARGINALI					Allegato 2/D				
CARATTERISTICHE	simbologia	unità di misura	coeff. KCI	COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	
				prezzo marginale					
C1 - Appetibilità commerciale	$P_{Am1} = K_{C1} \times P_{ACi}$	€	0,20	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00	€ 29.209,20	€ 10.640,00	
C2 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	mq	1,00	1.293,10	1.293,10	1.293,10	1.293,10	1.293,10	
C3 - Distribuzione spazi interni	$P_{Am3} = K_{C3} \times P_{ACi}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 2.660,00	
C4 - Ingressi e vetrine	$P_{Am4} = K_{C4} \times P_{ACi}$	€	0,03	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 4.381,38	€ 1.596,00	
C5 - Stato manutentivo.	$P_{Am5} = K_{C5} \times P_{ACi}$	€	350,00	17850,00	17850,00	17850,00	17850,00	17850,00	
C6 - Dotazione di parcheggi propri	$P_{Am6} = K_{C6} \times P_{ACi}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 2.660,00	

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE TABELLA DI VALUTAZIONE											Allegato 2/E	
Caratteristica	unità di misura	COMPARABLE n. 1		COMPARABLE n. 2		COMPARABLE n. 3		COMPARABLE n. 4		COMPARABLE n. 5		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT) J1
		AK=	ΔP =									
		S-C	AK X P _M									
C1 - Appetibilità commerciale	€	1	30.000,00	1	30.000,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
C2 - Superficie ragguagliata	mq	-65	-84.051,72	-63	-81.465,52	-3	-3.879,31	-19	-24.568,97	11	14.224,14	
C3 - Distribuzione spazi interni	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
C4 - Ingressi e vetrine	€	-2	-9.000,00	-2	-9.000,00	-1	-3.000,00	-1	-4.381,38	-2	-3.192,00	
C5 - Stato manutentivo u. i.	€	-1	-17.850,00	-1	-17.850,00	-1	-17.850,00	-1	-17.850,00	-1	-17.850,00	
C6 - Dotazione di parcheggi propri	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA												
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-€ 80.901,72	-€ 78.315,52	-€ 24.729,31	-€ 46.800,35	-€ 6.817,86					
P _C	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 146.046,00	€ 53.200,00					
P' _C = P _C + SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 69.098,28	€ 71.684,48	€ 75.270,69	€ 99.245,65	€ 46.382,14					MEDIA
P' _C = P' _C / S _S	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.354,87	1.405,58	1.475,90	1.945,99	909,45					€ 1.418,36
Δ%	scostamento percentuale	%	-4,48%	-0,90%	4,06%	37,20%	-35,88%					± 10%
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		testo	SI	SI	SI	SI	SI					
ESITO VALORI AMMISSIBILI		testo	SI	SI	SI	NO	NO					
											MEDIA CORRETTA	
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 1.354,87	€ 1.405,58	€ 1.475,90	€ -	€ -					€ 1.412,11

Elaborati relativi al MCA, immobile n. 3:

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE DI COMPARAZIONE																Allegato 3/A		
	COMPARABLE N. 1			COMPARABLE N. 2			COMPARABLE N. 3			COMPARABLE N. 4			COMPARABLE N. 5			SUBJECT		
DATI GENERALI UNITA' IMMOBILIARE																		
toponimo	via Lussemburgo			via Lussemburgo 8			via V. Emanuele 172			località Foxi			via Parini 35			località Foxi		
identificativi	foglio	particella	subalterno															
	9	2756	66	9	2756	2	31	322	3	56	3361	7	29	400	1	56	3361	8
dati censuari	categoria	mq	rendita															
livello di piano	piano		T															
Superficie ragg. (DPR 138/98)	116			114			54			70			140			171		
caratteristiche																		
appetibilità commerciale	scadente, normale, ottimo	normale		scadente, normale, ottimo	normale		scadente, normale, ottimo	ottimo		scadente, normale, ottimo	ottimo		scadente, normale, ottimo	normale		scadente, normale, ottimo	ottimo	
consistenza	scadente, normale, ottimo	normale																
distribuzione degli spazi interni	scadente, normale, ottimo	normale		scadente, normale, ottimo	ottimo		scadente, normale, ottimo	normale										
ingressi e vetrine	scadente, normale, ottimo	ottimo		scadente, normale, ottimo	ottimo		scadente, normale, ottimo	normale										
stato manutentivo	scadente, normale, ottimo	normale																
dotazione di parcheggi propri	scadente, normale, ottimo	normale																
DATI O.M.I.																		
riferimento epoca (anno/semestre)	2014/1			2014/1			2014/1			2013/2			2015/1			2015/1		
zona O.M.I.	D3			D3			B1			D3			D3			D3		
fascia	periferica			periferica			centro storico			periferica			periferica			periferica		
tipologia	commerciale																	
V _{OMI} minimo (€/mq)	1.400			1.400			1.400			1.400			1.400			1.400		
V _{OMI} massimo (€/mq)	2.200			2.200			2.200			2.200			2.200			2.200		
Dato economico: prezzo/offerta, stima	prezzo	150.000		prezzo	150.000		prezzo	100.000		prezzo	146.046		prezzo	180.000				
Natura dato	repertorio	data	notaio															
	atto di C/V	99.809	12/02/2014	Bassi	100.426	21/01/2014	Bassi	49.120	26/11/2014	Ricetto	532.515	08/07/2013	Loiiga					
	agenzia / privato													agenzia				
	scheda OMI / stima AdT																	

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDE TEST DI AMMISSIBILITA'				Allegato 3/B					
CARATTERISTICHE				COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	
categoria	dettaglio								
	PREZZO INIZIALE			€	150.000	150.000	100.000	146.046	180.000
natura del dato	coefficiente di trattabilità K_T %			n°	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,05
	$\Delta V_o = K_T \times V_{Ainiz}$			€	-	-	-	-	-€ 9.000,00
epoca e localizzazione OMI	valori OMI medio subject - $V_{OMI}med S$			€/mq	1.800	1800	1800	1800	1800
	valori OMI medio comparable - $V_{OMI}med C$			€/mq	1.800	1.800	1.800	1.800	1800
	$K_{EL} = V_S / V_C$			n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$			€	-	-	-	-	-
	PREZZO CORRETTO $V_{CI} = V + \Delta_{EL}$			€	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 146.046,00	€ 171.000,00
Valori di mercato OMI	min	1.400 €/mq						Valore minimo ammissibile	€ 1.050,00
	max	2.200 €/mq							
saggio OMI		C' = costo stimato da scadente a normale €/mq		350				Valore massimo ammissibile	€ 2.550,00
		C'' = costo stimato da normale a ottimo €/mq		350					
TEST DI AMMISSIBILITA'				COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	
	superficie totale (D.P.R. 138/98)			mq	116	114	54	70	140
	valore unitario corretto PA'_{CI}			€/mq	1.293,10	1.315,79	1.851,85	2.086,37	1.221,43
	dato ammissibile (si / no)			testo	SI	SI	SI	SI	SI
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'					€ 1.293,10	€ 1.315,79	€ 1.851,85	€ 2.086,37	€ 1.221,43

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDE DEI DATI							Allegato 3/C					
							COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5	SUBJECT
caratteristica	nomenclatori e punteggi						quantità o numero					
C1 - Appetibilità commerciale	scadente	0	normale	1	di pregio	2	1	1	2	2	1	2
C2 - Superficie ragguagliata	mq						116	114	54	70	140	171
C3 - Distribuzione spazi interni	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	2	1
C4 - ingressi e vetrine	scadente	0	normale	1	ottimo	2	2	2	1	1	1	1
C5 - Stato manutentivo	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1
C6 - Dotaz. parcheggi propri	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	1

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE DEI PREZZI MARGINALI				Allegato 3/D				
CARATTERISTICHE	simbologia	unità di misura	coeff. K_{CI}	COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
				prezzo marginale				
C1 - Appetibilità commerciale	$PA_{m1} = K_{C1} \times PA_{ci}$	€	0,20	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 20.000,00	€ 29.209,20	€ 34.200,00
C2 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	mq	1,00	1.221,43	1.221,43	1.221,43	1.221,43	1.221,43
C3 - Distribuzione spazi interni	$PA_{m3} = K_{C3} \times PA_{ci}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 8.550,00
C4 - Ingressi e vetrine	$PA_{m4} = K_{C4} \times PA_{ci}$	€	0,03	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 4.381,38	€ 5.130,00
C5 - Stato manutentivo.	$PA_{m5} = K_{C5} \times PA_{ci}$	€	350,00	59.850,00	59.850,00	59.850,00	59.850,00	59.850,00
C6 - Dotazione di parcheggi propri	$PA_{m6} = K_{C6} \times PA_{ci}$	€	0,05	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 5.000,00	€ 7.302,30	€ 8.550,00

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDE TABELLA DI VALUTAZIONE												Allegato 3/E	
Caratteristica	unità di misura	COMPARABLE n. 1		COMPARABLE n. 2		COMPARABLE n. 3		COMPARABLE n. 4		COMPARABLE n. 5		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT) J1	
		AK=	ΔP =										
		S-C	AK X P _M										
C1 - Appetibilità commerciale	€	1	30.000,00	1	30.000,00	0	0,00	0	0,00	1	34.200,00		
C2 - Superficie ragguagliata	mq	55	67.178,57	57	69.621,43	117	142.907,14	101	123.364,29	31	37.864,29		
C3 - Distribuzione spazi interni	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-8.550,00		
C4 - Ingressi e vetrine	€	-1	-4.500,00	-1	-4.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
C5 - Stato manutentivo u. i.	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
C6 - Dotazione di parcheggi propri	€	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA													
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	€ 92.678,57	€ 95.121,43	€ 142.907,14	€ 123.364,29	€ 63.514,29						
P _C	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 100.000,00	€ 146.046,00	€ 171.000,00						
P' _C = P _C + SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 242.678,57	€ 245.121,43	€ 242.907,14	€ 269.410,29	€ 234.514,29					MEDIA	
P' _C = P' _C / S _S	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.419,17	1.433,46	1.420,51	1.575,50	1.371,43					€ 1.444,01	
Δ%	scostamento percentuale	%	-1,72%	-0,73%	-1,63%	9,11%	-5,03%					± 10%	
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		testo	SI	SI	SI	SI	SI						
ESITO VALORI AMMISSIBILI		testo	SI	SI	SI	SI	SI						
											MEDIA CORRETTA		
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 1.419,17	€ 1.433,46	€ 1.420,51	€ 1.575,50	€ 1.371,43					€ 1.444,01	