

Consulenza estimativa

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

■ Descrizione

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
247/2002 - R.E. Cron 4296 R.I. 329 - unito al: n. 178/2004

A FAVORE DI: Bolacchi Giampaola - Intesa Gestione Crediti
S.p.A.;
CONTRO: [REDACTED]



■ Richiedente

Ill.ma dott.ssa BELELLI Claudia

■ Valutatore

dott. ing. PETRUCCI Pier Luigi
Viale COLOMBO CRISTOFORO 17 - 09045 QUARTU SANTELENA
Tel. 070.883813 - 070.9193173

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione	Indirizzo	Zona	Cap	Comune	Pr
Auditorium	Via VITTORIO VENETO	Campo Romano	09016	IGLESIAS	CA
Appartamento	Via VITTORIO VENETO	campo romano	09016	IGLESIAS	CA
Parcheggio - Generico scoperto	Via VITTORIO VENETO	Campo Romano	09016	IGLESIAS	CA
Box	Via METALLA	Sa Perdera		IGLESIAS	CA
Cantina deposito	Via LACONI	Palmari	09016	IGLESIAS	CA

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva risultano cinque porzioni di tre edifici siti ad Iglesias alle via Vittorio Veneto, Metalla e Laconi.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto perito ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi atti a determinare l'ubicazione, la posizione, la consistenza dei beni in esame al fine di accertarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre a confronto con analoghi cespiti ubicati nel medesimo ambito urbano di riferimento.

Si sono ugualmente svolte opportune indagini e accertamenti sulle caratteristiche produttive dei beni in stima (liceità, oneri di fiscalizzazione, esistenza di servitù etc.) oltre a un rilevamento della situazione urbana, urbanistica e del mercato immobiliare locale.

Si è provveduto infine all'esecuzione di operazioni di rilievo misurazione e restituzione grafica degli elaborati funzionali alla miglior descrizione delle caratteristiche geometriche dei beni in parola. Per comodità di esposizione si provvederà a raggruppare le Unità Immobiliari in stima, tutte commercialmente autonome, in gruppi relativi ai maggior fabbricati ordinati per via; per tali beni verranno di seguito specificate le caratteristiche e individuati i singoli specifici valori venali.

Sulla base degli elementi raccolte delle considerazioni effettuate è stata redatta la presente relazione con la quale si rassegnano i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza, i conteggi estimali nonché le conclusioni cui si è pervenuti.

MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

1. PREMESSE

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma in data 26 giugno 2008, il sottoscritto, Pier Luigi Petrucci nato a Cagliari (Ca) il 24 ottobre 1967 e residente a Quartu Sant'Elena alla v.le Colombo n. 17, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3313 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, a provvedere alla redazione dell'aggiornamento della CTU relativa alla procedura in oggetto.

2. QUESITI

a) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione I cui all'art. 567, 2° comma (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

c) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

d) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

e) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

f) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;

g) Indichi la continuità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinate disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

h) dica se è possibile vendere beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente provati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

i) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli Lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

j) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

k) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

l) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

m) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

n) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

DISPONE, INOLTRE, CHE L'ESPERTO:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente

Documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai
se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno
dell'ordinanza di vendita ai sensi del articolo 569 c.p.c.
indici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali

essata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il
ati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom
Word;

interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo
nessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

visura catastale attuale, copia della concessione o della a licenza
contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del
so delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
ario supposto, alla vendita;

nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni

me per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il

informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso
necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia
ovvenienza ed ai contratti di locazione od affitto registrati).

SOGGETTI

Paola

CCI Pier Luigi
CRISTOFORO 17 - 09045 QUARTU SANTELENA - CA
- 070.919 3173 Cel. 333.6139223

CCI Pier Luigi
CRISTOFORO 17 - 09045 QUARTU SANTELENA - CA
- 070.919 3173 Cel. 333.6139223

SELELLI Claudia

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	<p data-bbox="496 333 1412 454">IMMOBILI IN VIA VENETO 116; Oggetto della presente procedura esecutiva risultano tre porzioni di un'edificio condominiale sito ad Iglesias alla via Vittorio Veneto 116. Seguono specifiche del maggior fabbricato e dell'intorno urbano.</p> <p data-bbox="496 483 1412 734">1.1 TIPOLOGIA E DESTINAZIONI Trattasi di edificio condominiale multipiano in linea, di tipo civile, composto da piano terreno oltre a tre piani alti. La copertura è a falde, non è presente piano seminterrato. L'edificio è attualmente adibito ad uso misto: "sala riunioni" al piano terreno e unità abitative ai piani alti; Il complesso edificato presenta parti in comune come disimpegni coperti e aree cortilizie adibite a zona sosta autovetture nonché attigue aree adibite a disimpegno pedonale. Lo stabile, è dotato di unico corpo scala esterno, è privo di ascensore e dispone di accesso carrabile alle aree di sosta autovetture.</p> <p data-bbox="496 763 1412 931">1.2. CARATTERISTICHE EDILIZIE La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in muratura. Lo stabile è parzialmente intonacato e tinteggiato, localmente dotato di rivestimento plastico. La copertura è a falde inclinate con rivestimento in tegole; gli impianti comuni risultano fuori norma.</p> <p data-bbox="496 960 1412 1099">1.3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI E STATO D'USO: Lo stabile, risalente agli anni 90, presenta caratteristiche funzionali all'epoca di edificazione. Nel complesso la connotazione architettonica del fabbricato è da considerarsi ordinaria, la situazione manutentiva attesta un medio stato d'uso, l'aspetto complessivo è dimesso.</p> <p data-bbox="496 1155 1412 1240">1.4. PROVENIENZA E SITUAZIONE CATASTALE: Il fabbricato risulta edificato su area censita al N.C.T. alla sez. G, foglio 1, mappali 776-777 e confina con la via V. Veneto, proprietà [redacted] proprietà [redacted]</p> <p data-bbox="496 1270 1412 1355">1.5. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE Si da conto di seguito delle qualità specifiche del cespite in parola con alcune annotazioni a margine circa i loro effetti sulle caratteristiche produttive:</p> <p data-bbox="496 1384 1412 1608">a) Licenza di costruzione: L'intero stabile è stato edificato in base a concessione edilizia del Comune di Iglesias n. 82 del 31/03/98. L'atto autorizzatorio risulta accompagnato da una istanza di esenzione degli oneri ex Art. 6 legge 10/77, esteso alle residenze. Sono stati inoltre invocati i benefici della delibera C.C. n. 253/82 al fine "di poter utilizzare, per la sopraelevazione del fabbricato un'indice edificatorio superiore a quello diretto previsto, monetizzando le relative cessioni dovute"; b) Abitabilità: non è stato reperito presso l'U.T.C. alcun certificato di abitabilità per le l'unità in stima del presente fabbricato;</p> <p data-bbox="496 1637 1412 1854">1.6. LOCALIZZAZIONE Il settore urbano su cui insiste lo stabile risulta semicentrale, il tessuto urbanistico è largamente completato. L'edificazione è saturo, la viabilità completa, sono presenti esercizi commerciali, uffici pubblici, spazi a verde attrezzato, la possibilità di parcheggio risulta media. La viabilità di collegamento interquartiere, e quella interurbana, sono facilmente disimpegnabili. Il servizio pubblico di trasporto, consente il facile collegamento al centro storico della cittadina, oltre che al Capoluogo.</p> <p data-bbox="496 1883 1412 2022">1.7. POSIZIONE L'edificio si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una sub-zona di medio pregio, caratterizzata dalla prospicenza di una viabilità a carattere strettamente di servizio; la stessa viabilità è dotata di marciapiedi ordinari, con traffico mai intenso, media difficoltà alla sosta. L'inquinamento acustico risulta ordinario.</p>



1.8. LA SITUAZIONE URBANISTICA

l'intero fabbricato ricade in zona Urbanistica "B", sottozona 2, del Piano di fabbricazione generale con indice di edificabilità di 3 mc/mq;

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Auditorium	Via VITTORIO VENETO n. 116	Campo Romano	IGLESIAS	CA
2	Appartamento	Via VITTORIO VENETO n. 116	campo romano	IGLESIAS	CA
3	Parcheggio - Generico scoperto	Via VITTORIO VENETO n. 116	Campo Romano	IGLESIAS	CA



Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	<p data-bbox="493 333 1010 365">IMMOBILE IN VIA METALLA - località Sa Perdera -</p> <p data-bbox="493 398 1396 510">Oggetto della procedura esecutiva risulta una autorimessa al piano seminterrato di un'edificio sito alla via Metalla. Al fine della individuazione delle caratteristiche estrinseche del bene segue una sintetica descrizione del maggior fabbricato.</p> <p data-bbox="493 539 847 566">2.1. TIPOLOGIA E DESTINAZIONE Trattasi di edificio condominiale multipiano a blocco, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato oltre a quattro piani alti; la copertura è a tetto inclinato. L'edificio è attualmente adibito ad uso misto, commerciale al piano terreno e residenziale-terziario ai piani alti; Il complesso presenta parti in comune come disimpegni coperti e aree cortilizie adibite alla sosta-ricovero di autovetture nonché al disimpegno pedonale. Lo stabile, è dotato di due corpi scala ed ascensore. L'intero piano interrato è adibito a depositi ed autorimesse.</p> <p data-bbox="493 824 868 851">2.2. LE CARATTERISTICHE EDILIZIE La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti in muratura, le facciate risultano intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde inclinate;</p> <p data-bbox="493 936 1043 963">2.3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI E STATO D'USO Lo stabile, risalente agli anni 90, presenta nel complesso caratteristiche funzionali all'epoca di edificazione. Gli impianti comuni risultano parzialmente a norma. La connotazione architettonica del fabbricato è da considerarsi ordinaria, la situazione manutentiva attesta un mediocre stato d'uso, l'aspetto complessivo è dimesso.</p> <p data-bbox="493 1106 975 1133">2.4. PROVENIENZA E SITUAZIONE CATASTALE Lo stabile risulta edificato su area censita al N.C.T. alla sez. G, foglio 2, mappale 803 e confina con proprietà [redacted] la Via Metalla e la diciannovesima Comunità Montana. Il mappale 988 ha origine dall'accatastamento del fabbricato insistente sulle particelle censite al N.C.T. col mappale 803 (ex 165/a), di mq. 869, e col mappale 817, di mq. 674; le suddette particelle sono a loro volta originate dal frazionamento n. 3275/90, dove si frazionavano le particelle 654 (ex 165/b) e 50.</p> <p data-bbox="493 1332 679 1359">2.5. IL CONTESTO Il quartiere è costituito da tessuto completamente urbanizzato, l'edificazione prevalente è di tipologia a blocco, isolata perlopiù multipiano, e presenta caratteri di prevalente residenzialità primaria; la qualificazione urbana risulta media. Il sistema dei servizi alla residenza risulta completo di esercizi commerciali, edifici scolastici, edifici per il culto, aree verdi, edifici per la cultura, oltre ad alcuni servizi pubblici di carattere superiore.</p> <p data-bbox="493 1559 839 1585">2.6. COLLEGAMENTI E VIABILITA' l'immobile in stima si trova in prossimità di direttrici viarie capaci di condurre in maniera diretta al centro città. La facilità di collegamento è altresì estesa ai centri urbani limitrofi e al Capoluogo, facilmente disimpegnabile;</p> <p data-bbox="493 1695 687 1722">2.7. LA POSIZIONE Lo stabile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una micro-zona di pregio, caratterizzata dalla prospicenza di una ampia viabilità, la stessa zona è dotata di marciapiedi, con traffico mai intenso, media difficoltà alla sosta; l'inquinamento acustico risulta medio di zona. L'ambito urbano è servito da mezzi pubblici, e nelle immediate vicinanze dello stabile si colloca un'area pubblica attrezzata.</p> <p data-bbox="493 1921 879 1948">2.8. INQUADRAMENTO URBANISTICO L'area in stima ricade, secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione, in zona di espansione residenziale "C", in lottizzazione convenzionata.</p>

T.A.U Territorio Architettura Urbanistica
dott ing. Pierluigi PETRUCCI
tel/fax 070/9193173 - 333/6139223

Nelle specifiche planimetrie in allegati viene evidenziata la zona di appartenenza dell'immobile.

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Box	Via METALLA n. 09016	Sa Perdera	IGLESIAS	CA



Numero Lotto	Descrizione - Motivazione				
03	<p>IMMOBILE IN VIA LACONI - Località Palmari</p> <p>Oggetto della presente procedura esecutiva risulta una unita immobiliare destinata a deposito al piano seminterrato di un'edificio sito alla via Laconi a Iglesias. Al fine della individuazione delle caratteristiche estrinseche del bene segue una sintetica descrizione del maggior fabbricato.</p> <p>3.1. TIPOLOGIA E DESTINAZIONE L'edificio condominiale si presenta di tipologia multipiano isolata composta da un livello seminterrato, un piano terreno oltre a due piani alti; Il complesso presenta parti in comune come disimpegni coperti e aree cortilizie, adibite a zona sosta-ricovero autovetture nonché attigue aree adibite a disimpegno pedonale. Lo stabile è dotato di accesso carrabile alle aree di sosta autovetture e allo sgombero in stima.</p> <p>3.2. CARATTERISTICHE EDILIZIE La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti sono in muratura; l'edificio è intonacato e tinteggiato, la copertura è a falde, rivestita in laterizi;</p> <p>3.3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI E STATO D'USO La situazione manutentiva complessiva attesta uno scadente stato d'uso. Gli impianti comuni risultano a norma. Nel complesso la connotazione architettonica del fabbricato è da considerarsi ordinaria, l'aspetto complessivo è mediocre.</p> <p>3.4. CARATTERISTICHE AUTORIZZATORIE Il maggior fabbricato è dotato di concessione edilizia n. 14 del 05/02/1992 relativa a "Costruzione di n. 6 appartamenti siti in Iglesias Loc. Palmari".</p> <p>3.5. IDENTIFICATIVI CATASTALI E CARATTERISTICHE PRODUTTIVE In catasto il fabbricato è costituito in data 06/05/1992 con prot. n° 34 B1/1992. Il mappale 1312 è originato dall'accatastamento del fabbricato insistente sulla particella censita al Catasto Terreni col mappale 685 (ex 65/o) di mq. 480.</p> <p>3.6. IL CONTESTO Il quartiere è costituito da tessuto urbano completamente urbanizzato, con residue aree libere. L'edificazione prevalente è di tipologia a blocco isolata pluripiano e presenta caratteri di prevalente residenzialità primaria; la qualificazione urbana risulta media. L'ambito urbano in parola dispone di ogni tipologia di servizio connesso con la funzione residenziale. Nello specifico il sistema dei servizi alla residenza risulta completo di esercizi commerciali, edifici scolastici, aree verdi, oltre ad alcuni servizi pubblici di carattere superiore.</p> <p>3.7. COLLEGAMENTI E VIABILITA' Il complesso urbano si trova in prossimità di direttrici viarie capaci di condurre in maniera diretta al centro città. La facilità di collegamento è altresì estesa ai centri urbani limitrofi e al Capoluogo di Provincia.</p> <p>3.8. INQUADRAMENTO URBANISTICO: L'area in stima ricade, secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione, in zona di espansione residenziale "C", in lottizzazione convenzionata.</p>				
N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Cantina deposito	Via LACONI n. 09016	Palmari	IGLESIAS	CA

PROCEDIMENTI

enti criteri e relativi procedimenti:

concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato

Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile realizzabile può essere compravenduto alla data della stima, indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, e in cui entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza coercizione". Art. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 "Il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione tenuto di conto della natura dell'immobile"

nell'adottare il metodo di stima fondato sul confronto; in

metodi di mercato) che presuppongono un confronto tra beni di capacità economica dei beni posti a confronto;

o metodi finanziario-reddituali) che procedono al confronto tra beni di capacità economica dei beni posti a confronto.

per giungere al giudizio di valore; in particolare

i procedimenti ritenuti più appropriati è stata individuata nella "Metodologia di Valutazione Patrimoniale" e uno che invece poggia sulla potenzialità di mercato sono stati adottati i seguenti procedimenti estimali:

la "Metodologia di Valutazione Patrimoniale" uniequazionale; e in tutte le circostanze;

la manutenzione straordinaria, si è provveduto inoltre a determinare il valore di mercato come sopra determinato. Allo stesso modo sono state adottate le tecniche funzionali alla regolarizzazione urbanistico-fiscale dei

la letteratura di riferimento:

$$V = \frac{D}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] + \frac{C}{(1+r)^n}$$



Variabile	Descrizione - Procedimento
ValoreCosto	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach</p> <p>Cost</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>
ValoreDCFA	<p>Valore determinato mediante il procedimento della Discount Cash Flow Analysis</p> <p>DCFA</p> <p>La discounted cash flow analysis (DCFA) (o analisi del flusso di cassa scontato) è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.</p>
ValoreMCA	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>MCA</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

■ VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI

Nel caso specifico di cespiti insistenti in un segmento di mercato scarsamente trasparente, eppure dotati di prevedibili capacità di produrre flussi di cassa, la metodologia valutativa ritenuta più appropriata è stata individuata nel METODO FINANZIARIO (Income Approach) secondo i seguenti procedimenti così come definiti dal Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2005, Capitolo 8.

- a) Metodo dei flussi di cassa scontati (DCFA);
- b) Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (Yield);

allo stesso modo nel caso specifico di urgente necessità di opere di manutenzione straordinaria, o nel caso di specifiche poste passive "una tantum", si è provveduto inoltre a quantificarne i costi e a portarli in detrazione al valore come sopra determinato.

Segue indicazione dei procedimenti utilizzati e rinvii alla normativa alla letteratura di riferimento:

Formula	Valore = [DCFA]
Variabile	Descrizione - Procedimento
DCFA	<p>DCFA</p> <p>La discounted cash flow analysis (DCFA) (o analisi del flusso di cassa scontato) è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.</p>

PROFILO IMMOBILIARE - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

L'immobile 1 oggetto di stima è classificato come Auditorium sito in IGLESIAS, Campo Romano Via VITTORIO VENETO 116 con destinazione Terziaria.

Unità immobiliare con accesso al piano Terra .

■ Descrizione generale dell'immobile

DESCRIZIONE

L'immobile è composto da un'unico locale, adibito a "sala riunioni", sito al piano terreno del maggior fabbricato; lo stesso dispone di vani accessori destinati a servizi (cucina e bagni) ricavati in abuso in corrispondenza del cortile esclusivo.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare, già adibita a circolo privato, è attualmente in disuso e versa in mediocri condizioni interne. al fine dell'agibilità risultano infatti necessari interventi radicali sulle finiture, sugli infissi, nonché una attenta verifica degli impianti e dei presidi di sicurezza.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti in ceramica, le porte interne, laddove esistenti, in legno; gli infissi esterni sono in alluminio e legno. Non risulta essere presente l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è da verificare e integrare, le finiture delle pareti sono state parzialmente danneggiate e localmente rimosse.

ABUSI E SANABILITA'

Il bene è stato oggetto di due superfetazioni all'unico locale originario tanto in direzione della strada che del retrostante cortile; tali ampliamenti sono avvenuti tanto a spese del retrostante cortile esclusivo che di una piccola area comune di disimpegno fronte strada.

La situazione su descritta importa tanto un incremento volumetrico, che una diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto sopra potrà essere sanato dagli acquirenti al pubblico incanto tanto a mezzo di demolizione e riduzione in pristino dei luoghi quanto attraverso l'accesso alle vigenti procedure di concessione in sanatoria. Nel corso della successiva valutazione economica si terrà inoltre conto dell'alea di indeterminazione legata alla necessità di allineare di conseguenza la situazione catastale.

■ Descrizione pertinenze dell'immobile

formano pertinenze dell'unità immobiliare:

- un'area cortilizia retrostante destinata a parcheggio (cortiletto in catasto), attualmente edificata;
- una piccola area comune, aperta sulla strada, che ospita i gruppi di misura;
- un'area, chiusa da un cancello pedonale, che da accesso alla scala condominiale aperta;



■ Location map



■ Confini

Il lotto è ricompreso fra la via Vittorio Veneto l'attigua proprietà urbana su tre lati.
L'unità immobiliare in stima confina con la viabilità pubblica e spazio libero comune per tre lati.

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>			
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	114,27	1	114,27
Superficie esterna condominiale	S	18,57	1	18,57
Area di Sedime	Sd	32,27	1	32,27
Totale Sup. Commerciale m²				165,11
Totale Volume Commerciale m³				508,55

■ **Analisi di conformità immobiliare**

Analisi	Descrizione	Conformità
Sopralluogo al bene immobile	<p>In data 23 luglio 2008 lo scrivente, accompagnato dal custode giudiziario, Dott.ssa Marina Portas, il sottoscritto ha provveduto a effettuare un sopralluogo presso il bene in oggetto. In quell'occasione non è stato possibile accedere agli interni dell'immobile a causa di riscontrate manomissioni della serratura del portoncino blindato di accesso.</p> <p>Nei giorni seguenti, chi scrive ha avuto modo di esaminare la documentazione fotografica -in precedenza effettuata in interni dalla Dottoressa Portas- documentazione che, confortata da ulteriori riscontri, ha permesso allo scrivente di avere un quadro sufficientemente chiaro dello stato dei luoghi.</p>	Conforme
Conformità edilizia	<p>Nella situazione "concessionata" l'unità immobiliare destinata a "sala riunioni" risulta costituita da un'unico vano, che prende accesso dalla via V. Veneto a mezzo di un'ampia apertura, posta sulla destra della scala esterna dell'edificio; difatti, nelle planimetrie acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il locale "sala riunioni", privo di servizi igienici, risulta disporre di ampie superfici finestrate laterali, oltre ad una uscita di sicurezza. La medesima sala riunioni è rappresentata, negli elaborati grafici allegati alla concessione, circondata per due lati da aree destinate alla sosta.</p> <p>A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati progettuali, quelli catastali e l'esito dei sopralluoghi riferiti, risulta che lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla situazione concessionata, e ulteriormente difforme rispetto alle planimetrie catastali; di seguito se ne specificano gli aspetti principali.</p> <p>a) la sala riunioni risulta affiancata da due locali di servizio non previsti nelle planimetrie di progetto (e catastali). Detti locali risultano realizzati in luogo dell'intera area cortilizia retrostante, come risultante in catasto. Tali vani aggiuntivi sono stati fabbricati tramite struttura in muratura portante, tetto ligneo a capriate e rivestimento superiore in tegole. Il volume così delimitato è stato destinato a servizi (zona bagni e cucina).</p> <p>b) alla sala riunioni, tramite l'aggiunta di un'ulteriore corpo, è stato altresì annesso l'originario accesso al corpo scala. A seguito di ciò l'accesso pedonale alla scala dell'edificio è stato spostato, verso sinistra, rispetto alla sua originaria collocazione;</p> <p>c) le aperture finestrate laterali di progetto risultano chiuse o ridimensionate.</p> <p>Le succitate difformità hanno condotto ad un incremento volumetrico, e di superficie utile, della unità immobiliare a "sala riunioni". Tale stato risulta, a chi scrive, "extra lege" in quanto non convalidato da alcun atto autorizzativo rinvenuto, anche in sanatoria, che lo supportasse;</p>	Non conforme
Conformità catastale	la situazione catastale presenta le seguenti difformità rispetto alla rappresentazione assentita in concessione:	Non conforme

	<p>a) l'ingresso alla sala riunioni avviene dalla pubblica via per mezzo di un vestibolo coperto-aperto sito sulla destra del vano scala;</p> <p>b) l'accesso condominiale alla scala risulta spostato sulla sinistra rispetto a quello previsto in progetto;</p> <p>c) la sala riunioni risulta in catasto con destinazione esercizio commerciale;</p> <p>d) la medesima sala si presenta priva delle aperture finestrate laterali, così come della prevista "uscita di sicurezza";</p> <p>e) la scala esterna risulta tipologicamente a "chicciola" e pertanto diversa da quella, a pianta quadrata, prevista nel progetto assentito (composta da più rampe di quattro alzate, intervallate da gradini trapezoidali a "becco d'oca");</p> <p>f) ugualmente risulta essere indicata in planimetria, posteriormente alla sala riunioni, una attinenza scoperta, ad uso esclusivo, di circa 30 mq denominata "cortile", laddove invece in progetto veniva indicata come area di sosta (i cui "standard" sono peraltro obbligatori ex lege);</p>	
<p>Conformità legale</p>	<p>1. Natura degli abusi: Si procede di seguito alla determinazione della natura degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria sulla base della normativa vigente nonché della determinazione degli eventuali oneri di fiscalizzazione necessari.</p> <p>Le difformità riscontrate potranno essere sanate dagli acquirenti al pubblico incanto tanto a mezzo di demolizione dei fabbricati in abuso, e successiva riduzione in pristino alla situazione progettuale, quanto tramite accesso alle ordinarie procedure autorizzative e concessorie, in sanatoria.</p> <p>2. Calcolo degli oneri di fiscalizzazione L'importo dovuto a titolo di oblazione sarà calcolato, sulla base delle successive considerazioni, ipotizzando che gli abusi ricadano nelle tipologie di legge come sotto indicate:</p> <p>A) TIPOLOGIA 1 "OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN MODO DIVERSO RISPETTO AL TITOLO ABITATIVO EDILIZIO e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici". Si pone in tale tipologia ricadano gli incrementi volumetrici legati alla realizzazione dei due servizi posteriori a scapito dell'area cortilizia, oltre che della chiusura dell'accesso dalla strada. L'importo dovuto a titolo di oblazione può cautelativamente essere calcolato sulla base alle successive considerazioni.</p> <p>Si procede al calcolo superfici raggugliata da condonare: - 31,97 mq (superficie cortile posteriore) + 11,47 mq (superficie ingresso) porgono una superficie complessiva in abuso di 43,44 mq;</p> <p>Pertanto, considerato un'interpiano di 3,5 ml, la cubatura in abuso risulta pari a: - 43,44 mq x 3,50 ml porge una volumetria complessiva di 152,04 mc;</p>	<p>Non conforme</p>

	<p>L'importo dell'oblazione per gli abusi ricadenti in tipologia 1 e può essere calcolato come segue: a) OBLAZIONE: mq 43,44 x € 100,00/mq = € 4.344,00; b) ONERI CONCESSORI: mq 43,44 x € 55,00/mq = € 2.365,00;</p> <p>B) TIPOLOGIA 6: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso) realizzate in mancanza o in modo diverso rispetto al titolo abitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".</p> <p>Si pone che nella detta tipologia ricadano tutte le altre modifiche individuate che non comportano variazione di cubatura.</p> <p>- Per gli abusi ricadenti in tipologia 6 la legge prevede il pagamento di una cifra forfetaria pari a Euro 516,00.</p> <p>A detti oneri dovrà aggiungersi la somma di Euro 2.000,00 dovuta per oneri di presentazione della domanda di concessione in sanatoria presso il Comune e per le necessarie variazioni catastali. Pertanto gli oneri per la sanatoria possono essere cautelativamente stimati in come segue:</p> <p>a) Oneri Tipologia 1: Importo oblazione (in unica soluzione) € 4.344,00. b) Oneri Concessori: € 2.365,00 c) Oneri Tipologia 6: Importo oblazione € 516,00 d) Spese Tecniche di presentazione domanda sanatoria e variazioni catastali € 2.000,00</p> <p>Sommano € 4.344,00 + € 2.365,00 + € 516,00 + € 2.000,00 = € 9.225,00, somma che viene di seguito arrotondata a € 10.000,00.</p> <p>Nel corso della successiva valutazione economica si terrà conto dell'alea di indeterminatezza, in termini di esiti, spese tempi, relativi alla sanatoria e all'allineamento catastale delle difformità di cui sopra.</p>	
<p>Ispezione interna dell'immobile</p>	<p>In data 12 dicembre 2008, il sottoscritto, accompagnato dal Custode Giudiziario, nell'incontrare fortunatamente il sig. [redacted], ha avuto modo di discutere con lo stesso circa lo stato dei beni in stima e di avere accesso, anche in interni, a quello in parola. In quell'occasione chi scrive ha potuto confermare i suoi precedenti convincimenti sull'immobile de quo.</p>	<p>Conforme</p>
<p>Esame documentale</p>	<p>Dalle indagini effettuate si attesta la corrispondenza fra la distribuzione planimetrica dello stato di fatto con quanto rappresentato dalle planimetrie catastali ad eccezione di quanto indicato nelle specifiche note di conformità. Si è potuto inoltre riscontrare che:</p> <p>- non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artici,</p>	<p>Conforme</p>

	<p>storici, di destinazione d'uso, di inalienabilità, indivisibilità; allo stesso modo non risulta l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale;</p> <p>- La documentazione catastale che si è potuto esaminare è aggiornata, completa ma non allineata con la documentazione reperita presso U.T.C. e con lo stato dei luoghi - così come indicato nell'apposito paragrafo -;</p>	
Ricerca dati immobiliari comparabili	<p>Si è provveduto ad eseguire indagini di mercato presso tecnici locali operatori immobiliari, uffici pubblici, listini immobiliari e riviste di settore in ordine a compravendite realizzate, offerte di vendita ritenute attendibili, e prezzi medi di zona relativi ad immobili simili a quelli in esame. A seguire verranno riportate nell'ordine:</p> <p>a) le CARATTERISTICHE IMMOBILIARI intrinseche ed estrinseche dell'Unità Immobiliare in stima; b) I DATI IMMOBILIARI DEI CESPITI DI CONFRONTO ritenuti più aderenti all'unità in stima; c) IL SEGMENTO DI MERCATO in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione; d) DOCUMENTAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA di inquadramento e descrizione del bene;</p>	Conforme

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

■ Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Superficie principale	114,27	m ²
Superficie esterna condominiale	18,57	m ²
Area di Sedime	32,27	m ²
Superficie commerciale	165,11	m ²

■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	3	1=montagna 2=collina 3=pianura
Zona urbanizzata	1	0=no 1=sì
Tipologie immobiliari prevalenti	mono o plurifamiliari plurilivello fronte strada	(descrizione libera)
Stato di manutenzione prevalente	2	1=min 2=med 3=max

■ Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato manutenzione del fabbricato	1	1=min 2=med 3=max
Epoca di costruzione	1975	anno/i
Strutture portanti verticali	ossatura portante in cemento armato	(descrizione libera)
Strutture portanti orizzontali	tipo misto in travetti di c,a, e laterizi	(descrizione libera)
Prospicienza del fabbricato	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità del fabbricato	1	0=nessuno 1=min 2=med 3=max
Visibilità del fabbricato	1	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada secondaria	1	0=assente 1=presente
Distanza dal centro storico	500	m
Distanza dai mezzi pubblici di superficie	200	m
Pavimentazioni parti comuni	2	1=min 2=med 3=max
Rivestimenti facciate fabbricato	2	1=min 2=med 3=max
Rivestimenti interni parti comuni	2	1=min 2=med 3=max

■ **Caratteristiche Posizionali Unità**

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Altezza interna prevalente	3,5	m
Vani totali	3	n.
Vani principali	1	n.
Numero di servizi	2	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	1	n.
Impiantistica dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Impianto riscaldamento	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo

■ **Caratteristiche Economiche**

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato locativo	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero

■ **Caratteristiche Compravendita**

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Data	27/08/2008	giorno/mese/anno

CONSISTENZA CATASTALE

Comune		IGLESIAS			Provincia		CA
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria		Classe	
Fabbricati	1	2720	2	C 1 -Negozzi e botteghe		8	
Consistenza (vani)	Superficie (m²)	Rendita (€)	RA (€)	RD (€)	Quota/1000		
4,5	109	2 036,23	0,00	0,00	1000		
Protocollo	2000	Anno	1021/2000	Tipo	Edificio		
Note	Mappale 2720 Sub. 2: Negozio e cortile pertinenziale; UBICAZIONE Via Veneto n. 116; COERENZE: proprietà: ██████████ Proprietà ██████████ INTESTAZIONE E PROVENIENZA: Il cespite è attualmente in capo all'esecutato						

SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Auditorium
Destinazione	Terziaria

■ Localizzazione

Comune	IGLESIAS	Provincia	CA
Zona	Campo Romano		
Posizione	Semi-centrale	Contratto	Compravendita

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato	Tipo categoria	Usato
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare	Negozie e botteghe	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano	
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico %
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	69,21%
Superficie esterna condominiale	S/SUP	11,25%
Area di Sedime	Sd/SUP	19,54%

■ Mercato

Lato domanda	Imprenditore	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Imprenditore	Motivazione	Mobilità verticale
Intermediari	Mediatore		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica	Livello di prezzo	1 000,00 €/m ²
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Down

■ Rapporti mercantili

Rapporto complementare	0,25	
Saggio di rivalutazione annuo	1 %	
Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Valore
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie esterna condominiale	i(S)	1,00
Area di Sedime	i(Sd)	1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

DOCUMENTI

Documenti - Mappe di localizzazione

Descrizione	Zonizzazione di piano urbanistico generale
Provenienza	CTU

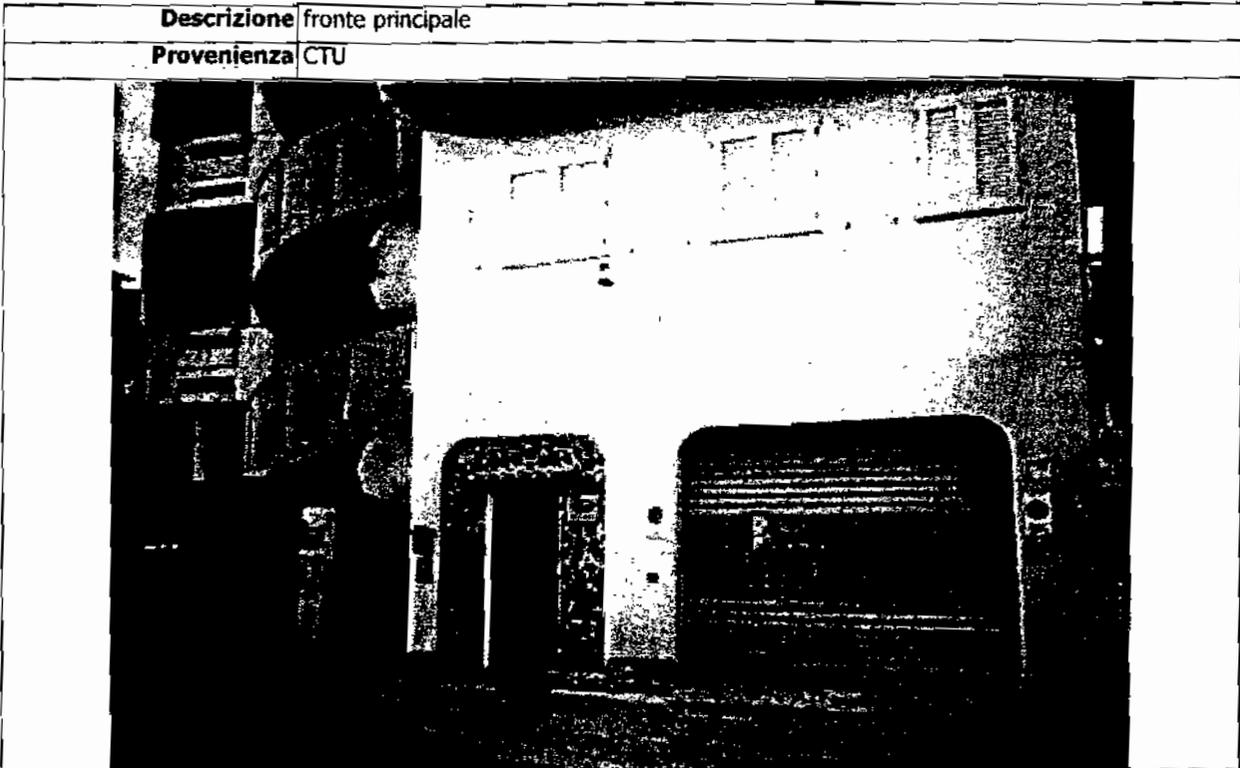
Scale: 1:5000
EPSG:3003

Legenda

- B - Completamento residenziale
- C - Espansione residenziale
- D - Industriali, artigianali e commerciali
- E - Agricola
- F - Turismo
- G - Servizi generali
- H - Salvaguardio
- Spazi pubblici
- Altre destinazioni

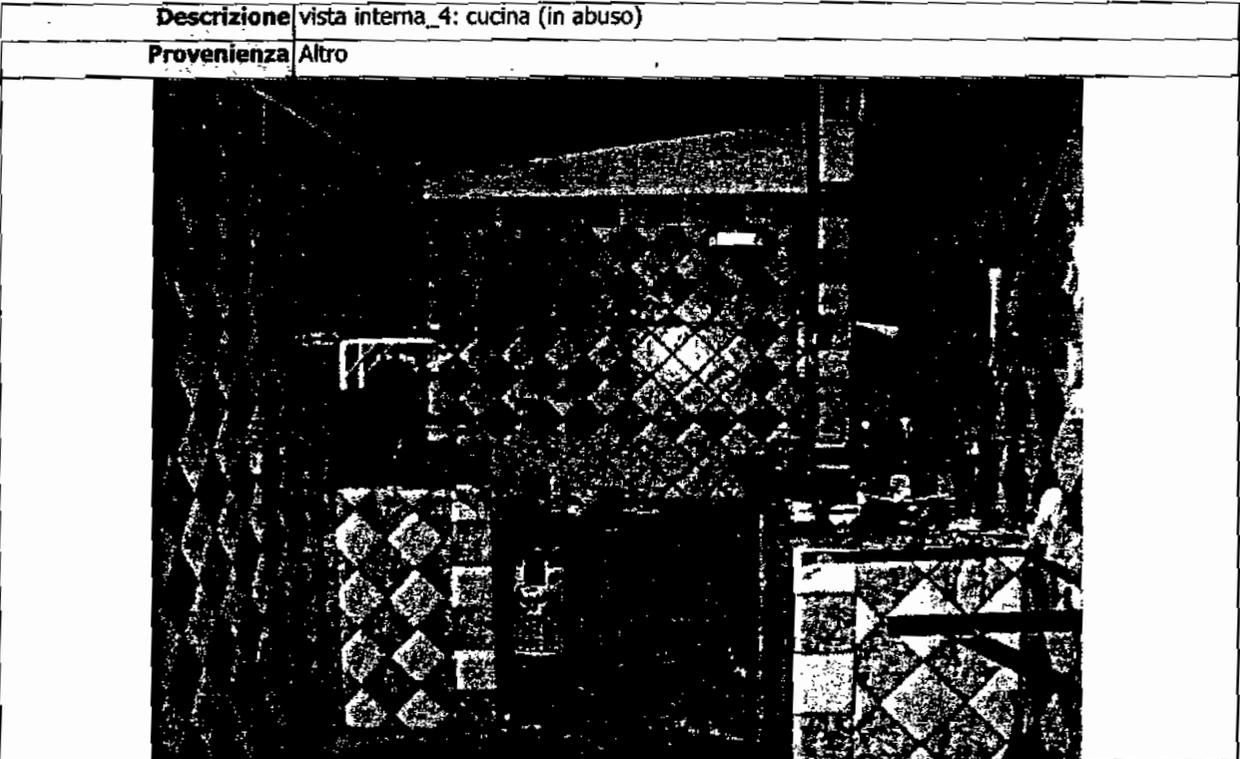
WATER:DT:Comunità:dupr:PRG - IGLESIAS (CI) - Data: 01/10/2004

Descrizione	centro edificato di Iglesias
Provenienza	CTU



Handwritten signature or mark.

■ Documenti - Fotografie interni



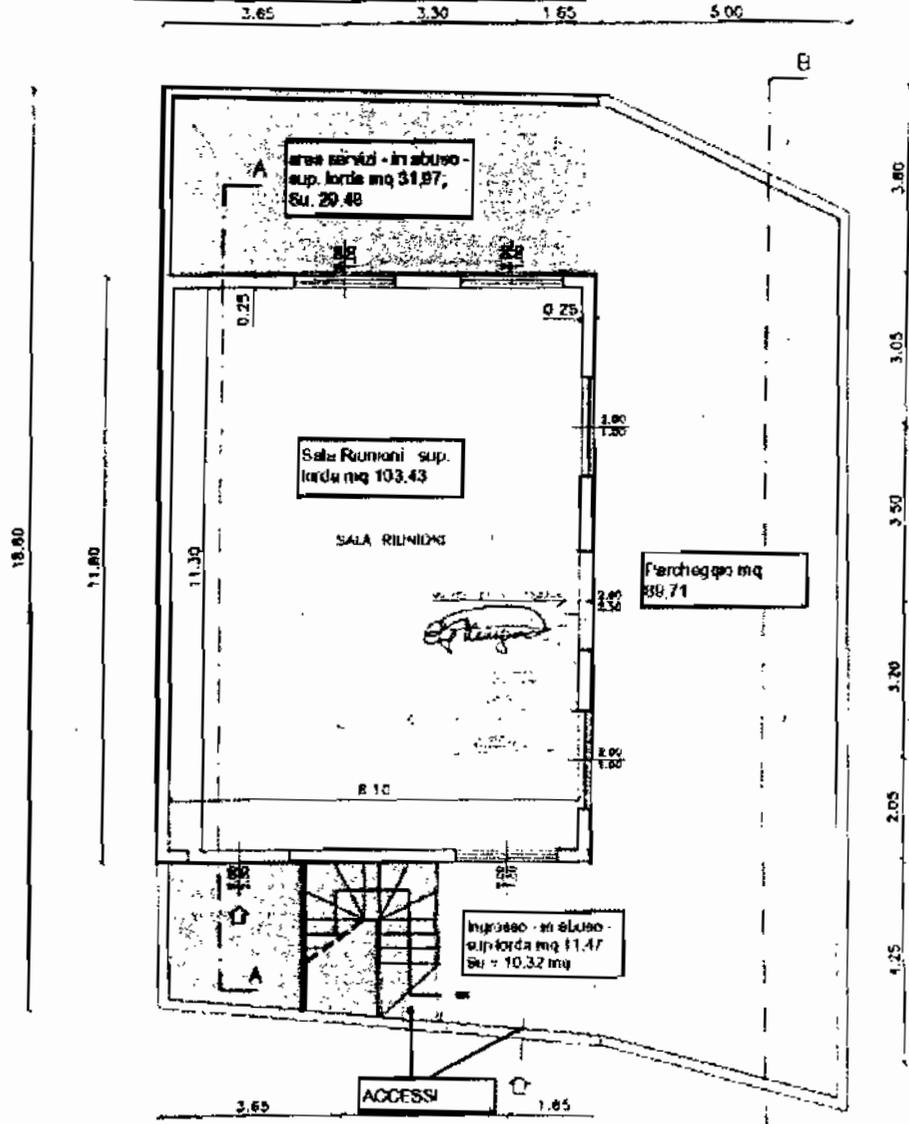
Descrizione	vista interna: antibagni (in abuso)
Provenienza	Altro

Descrizione	
vista interna: locali bagno_2	
Provenienza	
Altro	

Documenti - Planimetrie

Descrizione	Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Terra
Provenienza	CTU

Superficie in abuso: 29,48 mq + 10,32 mq = 43,44 mq
Volume in abuso: 43,44 mq x 3,50 = 152,04 mc

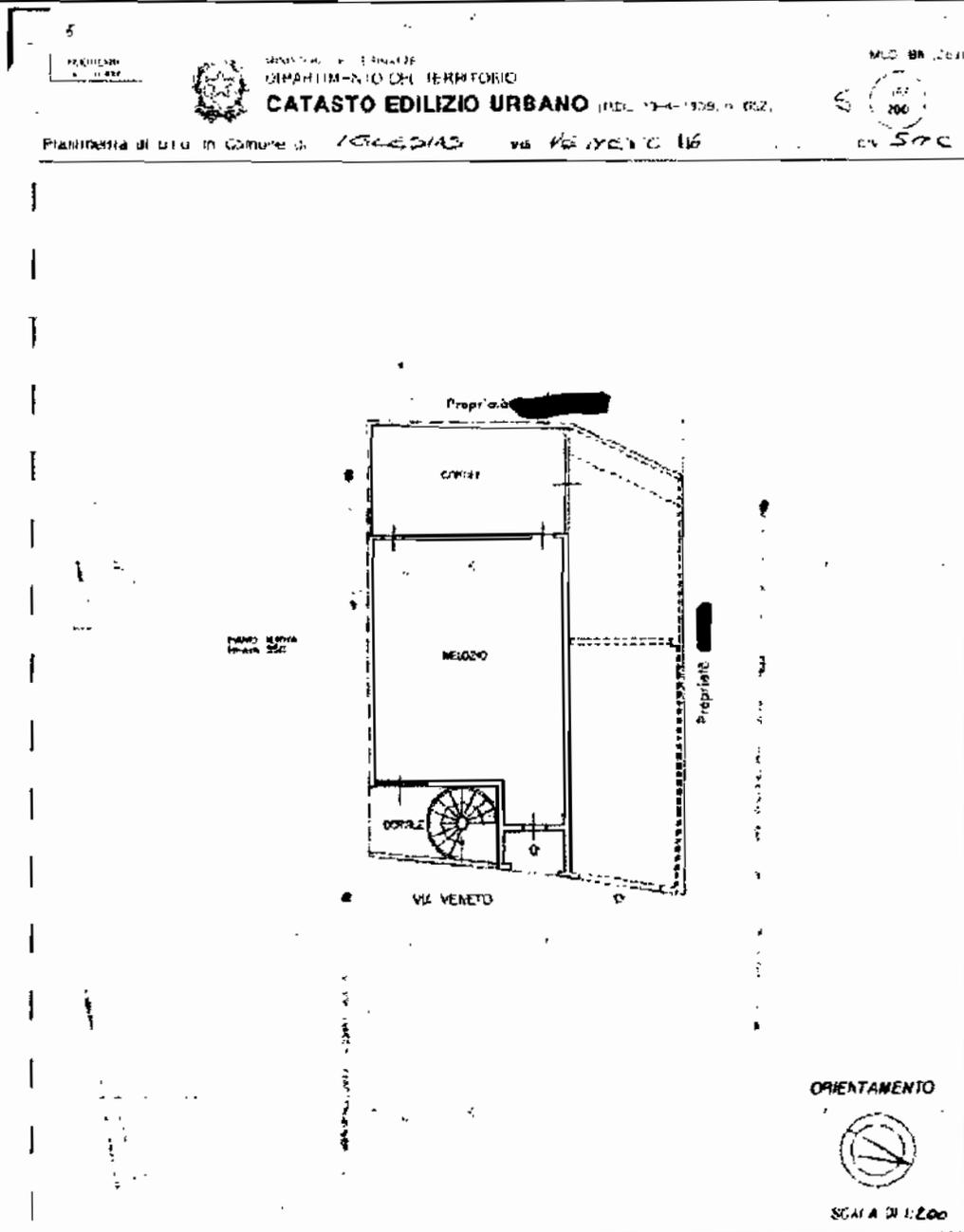


PIANTA PIANO TERRA



Documenti - Planimetrie catastali

Descrizione	planimetria catastale piano terra
Provenienza	Catasto



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Operazioni catastali: n. 222 del 2	Compilate da: GEOMETRI Iscritto all'Albo dei GEOMETRI data professione di CIGLIARI data 1968 Firma [Signature]	RISERVATO ALL'UFFICIO 850946 11 DIC. 2000
---	---	---

[Handwritten signature]

Documenti - Visure Catastali

Descrizione		Foglio 1 Mappale 2720 Sub 2	
Provenienza		Catasto	

5)

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2003

Data 03/10/2003 - Ora 15:30/19

Visura n. 4074/03 - Fog. 1 Fine

Dati della richiesta		LAI (OMAZIO)	
 soggetto Individuato		Fabbricati siti nel comune di IGLESIAS (Codice : E281) (Provincia di CAGLIARI)	
[Redacted]			
Dati relativi all'immobile spazializzato			

UNITA' IMMOBILIARE				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI					
N	Foglio	Particella	Sub	Muro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo
1	271	2720	2		CM	3	91 m ²	109 m ²	Euro 2.036,23 L. 3.942,790	VIA VITTORIO VENETO n. 5VC piano 1 Cassanese D. N. 70194	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 10721 1/2000 del 11/12/2000 in atti del 11/12/2000 (protocollo n. 250946)	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 11132000 (protocollo n. 250946)	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 11132000 (protocollo n. 250946)

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	Proprietà

Righe utili in data liquidazione n. 10 richiesta n. 353334 Importo della liquidazione Euro 1,29

VALUTAZIONE - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

La stima dell'immobile classificato come Auditorium sito in IGLESIAS - Campo Romano, Via VITTORIO VENETO 116 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' la cui formula risolutiva è: $Valore = ([ValoreMCA] + [ValoreDCFA]) / 2 - [ValoreCosto]$

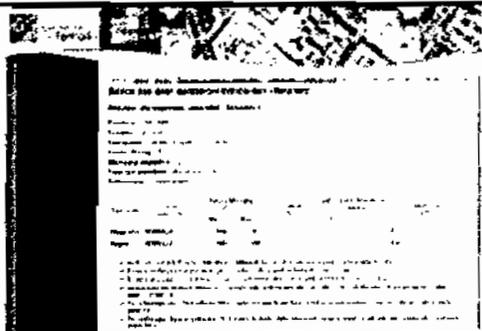
La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Negozio / locale commerciale / fondo - IGLESIAS - B1/Centrale/CENTRO STORICO - Zona B1 - Unità A

Tipo di dato	Prezzo medio a m ²
Descrizione	Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2008 semestre 1; Magazzini NORMALE 750-1100 /L 4,2 6 L Negozzi NORMALE 1050-1450 /L 6 8,2 L
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	1.00 m ²
Superficie condominiale (S)	0 m ²
Quota condominiale (Q)	non definita
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita
Area di sedime (Sd)	non definita
Fonte dato	Borsino immobiliare
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari
Data	02/11/2008
Prezzo medio a m²	1 250,00 €

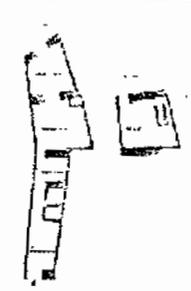


■ Ufficio privato o studio professionale - IGLESIAS - Centro storico - Via GIORDANO, 1 - Unità B

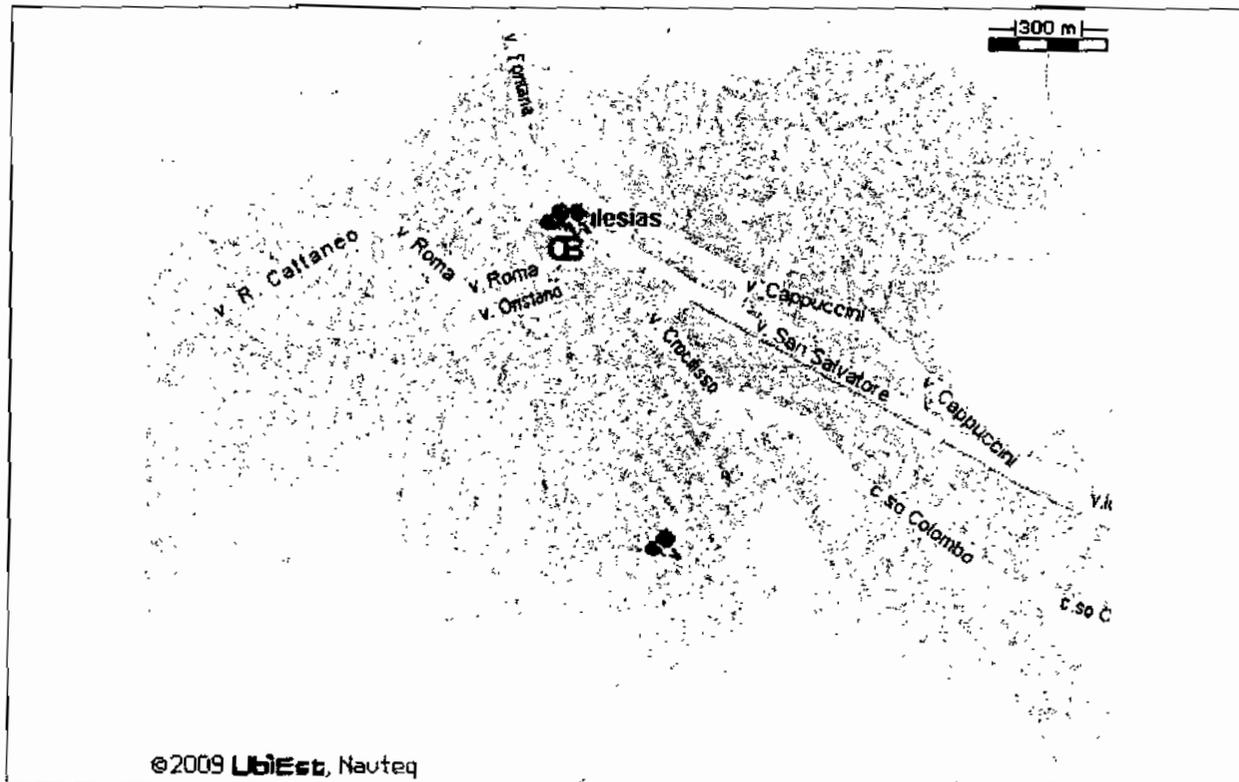
Tipo di dato	Offerta in Vendita
Descrizione	VIA GIORDANO. NEL CENTRO STORICO GRAZIOSO MONOLOCALE ARREDATO, RECENTEMENTE RISTRUTTURATO. IDEALE ANCHE COME UFFICO. O ALTRA ATTIVITA'
Destinazione	Terziaria
Superficie commerciale (SUP)	35.00 m ²
Superficie condominiale (S)	0 m ²
Quota condominiale (Q)	non definita
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita
Area di sedime (Sd)	non definita
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	Banca Dati Generica
Data	04/04/2008
Prezzo richiesto	40 000,00 €



■ Negozio / locale commerciale / fondo - IGLESIAS - Centro storico - Via Commercio, 1 - Unità C

Tipo di dato	Offerta in Vendita	
Descrizione	Locale commerciale in via Commercio 1 Numero di stanze: 2 Superficie: 100 mq Comune dove si trova: Iglesias	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	100.00 m ²	
Superficie condominiale (S)	0 m ²	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Banca Dati Generica	
Data	13/05/2008	
Prezzo richiesto	90 000,00 €	

■ Location map comparabili



BILANCI ANNUI

■ Bilancio estimativo annuale 2007

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
		Imposte e altri oneri fiscali - sanatoria - 10000	10 000,00
		Costi non recuperabili - manutenzione straordinaria degli interni, demolizione delle superfetazioni - $110 \cdot 103$	11 330,00
		Interessi su costi non recuperabili - $110 \cdot 103 \cdot 0,08 \cdot 0,04 \cdot 1/2$	226,78
		Totale Passivi	21 556,78 €
		Reddito Netto	- 21 556,78 €
Totale Attivi	0,00 €	Reddito Lordo	0,00 €

■ Bilancio estimativo annuale 2008

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
Canone lordo annuo: range [5 €/mq - 6,5 €/mq]; $5 \cdot 103,08 \cdot 12$	6 184,80	Quote di ammortamento (o reintegrazione) - range [0%-5%] del reddito padronale lordo; - $5 \cdot 103,08 \cdot 0,025$	12,89
		Spese di manutenzione a carico della proprietà - range [3,5% - 6%]; - $5 \cdot 103,08 \cdot 12 \cdot 0,035$	216,47
		Spese o quote per l'assicurazione - range [0%-2,5%] del reddito padronale lordo - $5 \cdot 103,08 \cdot 12 \cdot 0,025$	154,62
		Imposte e altri oneri fiscali - ICI - $2036,23 \cdot 34 \cdot 1,05 \cdot 0,007$	508,85
		Imposte e altri oneri fiscali - aliquota di registrazione a carico della proprietà - $5 \cdot 103,08 \cdot 12 \cdot 0,01$	61,85
		Spese di amministrazione - range [0.50 - 4,00%] - $5 \cdot 103,08 \cdot 12 \cdot 0,05$	309,24
		Sfitto e inesigibilità del canone - range [0 - 2%]: 1 canone annuo; - $5 \cdot 103,08 \cdot 1$	515,40
		Interessi sulle anticipazioni di spese (spese precedenti effettivamente erogate) - $4214,56 \cdot 0,04 \cdot 1/2$	84,29
		Totale Passivi	1 863,61 €
		Reddito Netto	4 321,19 €
Totale Attivi	6 184,80 €	Reddito Lordo	6 184,80 €

SAGGI

■ Saggio Noto

il mercato di unità immobiliari del tipo in oggetto è moderatamente attivo e trasparente.

Da accertamenti condotti su prezzi di mercato pagati recentemente nel quartiere in relazione a cespiti simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche; i calcoli effettuati hanno portato alla determinazione del saggio medio indicato.

Non essendo rilevabili per le unità da stimare particolari elementi di comodo o scomodo, il saggio trovato viene assunto senza modifiche come saggio di capitalizzazione.

Saggio Noto: 3,86 %

■ Saggio Mortgage and equity components

Indicando con i_1 il saggio di interesse del mutuo immobiliare e con i_2 il saggio di redditività che si ritiene equo ricavare dal particolare tipo di investimento immobiliare, il saggio di capitalizzazione i si calcola come media ponderata dei due saggi: $i = M \cdot i_1 + (1-M) \cdot i_2$.

Saggio interesse mutuo:	5,86 %
Percentuale del valore dell'immobile mutuato:	80,00 %
Saggio di rendimento equo per l'investimento:	4,00 %
Saggio Mortgage and equity components:	5,49 %

COST APPROACH

■ Determinazione della variabile ValoreCosto mediante il procedimento Cost Approach.

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Formula	Prezzo unitario	Importo	Deprezzamento
1	Strutture murarie civile abitazione - opere di manutenzione straordinaria alle finiture	103.08	120,00	12 369,00	2 473,00
Totali				12 369,00	2 473,00

Dettagli deprezzamenti:

1) vita: 50 anni, vetusta: 10 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Lineare coef. 0,20.

■ Spese

N.	Descrizione	Formula	Prezzo unitario	Importo	Deprezzamento
1	Spese - costi di sanatoria	1	10 000,00	10 000,00	0,00
Totali				10 000,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	22 369,00 €
Percentuale promotore	30,00 %
Utile promotore	3 710,00 €
Valore di vendita a nuovo	26 079,00 €
Totale deprezzamenti	2 473,00 €

Il valore della variabile ValoreCosto determinato tramite il procedimento Cost approach è posto pari alla differenza fra il valore di vendita a nuovo (26 079,00 €) e il totale dei deprezzamenti (2 473,00 €).

Tale valore è uguale a 23 606,70 €.

MARKET COMPARISON APPROACH

■ Determinazione della variabile ValoreMCA mediante il procedimento MCA.

■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie scale esterne (SSE): La caratteristica superficie scale esterne misura la dimensione delle aree occupate dalle scale esterne dell'immobile classificato. Unità di misura: m²;
- Quota condominiale (Q): La caratteristica quota condominiale indica la quantità di millesimi di proprietà a favore dell'unità immobiliare. Unità di misura: millesimi;
- Superficie esterna condominiale scoperta (SES): La superficie esterna condominiale scoperta è una caratteristica che misura la quantità di area comune a disposizione dell'unità immobiliare scoperta. Unità di misura: m²;
- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione prevalente (SMP): La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili della zona relativa all'immobile classificato. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	La zona è caratterizzata uno scarso grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	1
Med	La zona è caratterizzata un sufficiente grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	2
Max	La zona è caratterizzata un ottimo grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	3

- Stato manutenzione del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1
Med	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Max	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3

- Epoca di costruzione (ECT): La caratteristica epoca di costruzione indica l'anno o il periodo a cui si può far risalire l'epoca di edificazione dell'intero fabbricato. Unità di misura: anno/i;

Classe	Nomenclatore	Punto
epoca non precisabile	Costruito in epoca non precisabile	1
romano (fino al V° secolo)	Costruito in epoca romana precedente al V° secolo.	500
altomedioevale (VI - XI° secolo)	Costruito in epoca altomedioevale dal VI° al XI° secolo.	1000
medioevale (XII - XIV° secolo)	Costruito in epoca medioevale dal XII° al XIV° secolo.	1400

1400-1500	Costruito fra il 1400 e il 1500.	1500
1501-1700	Costruito fra il 1501 e il 1700.	1600
1701-1800	Costruito fra il 1701 e il 1800.	1750
1801-1907	Costruito fra il 1801 e il 1907.	1850
1908-1939	Costruito fra il 1908 e il 1939.	1930
Ante 1942	Costruito prima del 1942.	1942
1940-1950	Costruito fra il 1940 e il 1950.	1945
1951-1962	Costruito fra il 1951 e il 1962.	1960
Ante 1967	Costruito prima del 1967 e dopo il 1942.	1967
1963-1971	Costruito fra il 1936 e il 1971.	1970
dopo il 1971	Costruito dopo il 1971.	1975
Ante 1990	Costruito prima del 1990 e dopo il 1967.	1990

• **Prospicenza del fabbricato (PRO):** La caratteristica prospicenza del fabbricato rappresenta il livello di pregio storico e/o architettonico e/o ambientale dell'area posta in fronte al fabbricato nonché la qualità della viabilità e degli spazi pubblici e privati adiacenti. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	Il fabbricato sorge fronte ad un'area (edificata e non) di nessun livello storico e/o architettonico e/o ambientale con minima viabilità di zona, con marciapiedi mancanti e/o di ridotta estensione, con insufficienti spazi a verde pubblico o privato e minimi distacchi dal costruito limitrofo uniforme anonimo e/o degradato.	1
Med	Il fabbricato sorge fronte ad un'area (edificata e non) di normale livello storico e/o architettonico e/o ambientale con congrua viabilità di zona correttamente dimensionata per larghezza e sviluppo, con marciapiedi di normale ampiezza, con sufficienti spazi a verde pubblico o privato e adeguati distacchi dal costruito limitrofo comunque privo di degradi urbani.	2
Max	Il fabbricato sorge fronte ad un'area (edificata e non) di notevole pregio storico e/o architettonico e/o ambientale con importante viabilità di zona correttamente dimensionata per larghezza e sviluppo, con marciapiedi di rilevante ampiezza, con estesi spazi a verde pubblico o privato e ampi distacchi dal costruito limitrofo privo di degradi urbani.	3

• **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. (esempi: totale rifacimento intonaci interni, sostituzione di serramenti, sostituzione completa di pavimenti e rivestimenti, rifacimento/integrazione di servizi igienici, sostituzione di impianti termici, elettrici e di condizionamento, etc.)	1
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. (esempi: rifacimento parziale di intonaci interni, tinteggiature interne e dei serramenti, sostituzione parziale di pavimenti e rivestimenti, sostituzione di arredo bagno, adeguamento impiantistico etc.)	2
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3

■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Auditorium, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1 250,00	40 000,00	90 000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	02/11/2008	04/04/2008	13/05/2008	27/08/2008
Superficie scale esterne (SSE) m ²				
Quota condominiale (Q) millesimi				
Superficie esterna condominiale scoperta (SES) m ²				
Superficie commerciale (SUP) m ²	1,00	35,00	100,00	165,11
Stato di manutenzione prevalente (SMP) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	2
Stato manutenzione del fabbricato (SMF) 1=min 2=med 3=max	2	3	2	1
Epoca di costruzione (ECT) anno/i	1975	2000	1980	1975
Prospicienza del fabbricato (PRO) 1=min 2=med 3=max	2	3	2	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2	3	3	1

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

Rapporto complementare [c]	0,25	-
----------------------------	------	---

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 900,00 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1 250,00 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT) :

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: [PRZ]*-[i(DAT)]/12

[i(DAT)]=0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = - 26,04 €

Unità B = - 833,33 €

Unità C = - 1 875,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

La formula che determina il prezzo marginale è: [PMM]*[i(SUP)]

[i(SUP)]=1 indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 900,00 €

Unità B = 900,00 €

Unità C = 900,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[i(STM)]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo $[i(STM)]$
1	2	20 000,00 €
1	3	30 000,00 €
2	3	20 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 20 000,00 €

Unità B = 30 000,00 €

Unità C = 30 000,00 €

Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		1 250,00		40 000,00		90 000,00
Data (DAT)	(5-2)	- 78,13	(5-9)	3 333,33	(5-8)	5 625,00
Superficie scale esterne (SSE)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Quota condominiale (Q)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Superficie esterna condominiale scoperta (SES)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(165,11-1)	147 699,00	(165,11-35)	117 099,00	(165,11-100)	58 599,00
Stato di manutenzione prevalente (SMP)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Stato manutenzione del fabbricato (SMF)	(1-2)	0,00	(1-3)	0,00	(1-2)	0,00
Epoca di costruzione (ECT)	(1975-1975)	0,00	(1975-2000)	0,00	(1975-1980)	0,00
Prospicienza del fabbricato (PRO)	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00	(2-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-2)	- 20 000,00	(1-3)	- 30 000,00	(1-3)	- 30 000,00
Prezzo corretto		128 870,88		130 432,33		124 224,00

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari al $[V_{max}-V_{min}]/V_{min} \cdot 100 = [348 115,91-29 589,00]/29 589,00 \cdot 100 = 1 076,50\%$

Il valore della variabile ValoreMCA determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach è posto pari alla media matematica dei prezzi corretti degli immobili comparabili.

Tale valore è uguale a 127 842,40 €.

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

■ **Determinazione della variabile ValoreDCFA mediante il procedimento DCFA.**

Anno di riferimento	2008
Reddito netto primo anno	4 321,19 €
Orizzonte temporale	15 anni
Saggio di ricavo	1,00 %
Saggio di costo	4,00 %
Saggio di sconto	4,00 %
Saggio annuo di rivalutazione	1,00 %

■ **DCFA**

Anno	Ricavo (€)	Saggio ricavo	Costo (€)	Saggio di costo	Netto (€)	VAN (€)
1	0,00	4,00 %	0,00	8,00 %	0,00	0,00
1	6 184,80	4,00 %	1 863,61	8,00 %	4 419,49	4 257,70
1	0,00	4,00 %	14 556,78	8,00 %	- 15 721,32	- 15 145,78
2	6 432,19	1,00 %	2 012,70	4,00 %	4 403,30	4 071,10
2	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
2	0,00	1,00 %	15 721,32	4,00 %	- 16 350,17	- 15 116,65
3	0,00	1,00 %	16 350,17	4,00 %	- 17 004,18	- 15 116,65
3	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
3	6 496,51	1,00 %	2 093,21	4,00 %	4 384,54	3 897,84
4	0,00	1,00 %	17 004,18	4,00 %	- 17 684,35	- 15 116,65
4	6 561,48	1,00 %	2 176,94	4,00 %	4 363,08	3 729,58
4	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
5	0,00	1,00 %	17 684,35	4,00 %	- 18 391,72	- 15 116,66
5	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
5	6 627,09	1,00 %	2 264,02	4,00 %	4 338,78	3 566,16
6	0,00	1,00 %	18 391,72	4,00 %	- 19 127,39	- 15 116,65
6	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
6	6 693,36	1,00 %	2 354,58	4,00 %	4 311,53	3 407,47
7	6 760,29	1,00 %	2 448,76	4,00 %	4 281,18	3 253,35
7	0,00	1,00 %	19 127,39	4,00 %	- 19 892,49	- 15 116,65
7	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
8	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
8	6 827,89	1,00 %	2 546,71	4,00 %	4 247,59	3 103,67
8	0,00	1,00 %	19 892,49	4,00 %	- 20 688,19	- 15 116,66
9	0,00	1,00 %	20 688,19	4,00 %	- 21 515,72	- 15 116,66
9	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
9	6 896,17	1,00 %	2 648,58	4,00 %	4 210,61	2 958,32
10	6 965,13	1,00 %	2 754,52	4,00 %	4 170,08	2 817,16
10	0,00	1,00 %	21 515,72	4,00 %	- 22 376,35	- 15 116,66
10	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00

11	7 034,78	1,00 %	2 864,70	4,00 %	4 125,84	2 680,07
11	0,00	1,00 %	22 376,35	4,00 %	- 23 271,40	- 16 811,76
12	0,00	1,00 %	23 271,40	4,00 %	- 24 202,26	- 16 974,98
12	7 105,13	1,00 %	2 979,29	4,00 %	4 077,72	2 546,93
13	0,00	1,00 %	24 202,26	4,00 %	- 25 170,35	- 17 139,78
13	7 176,18	1,00 %	3 098,46	4,00 %	4 025,54	2 417,64
14	7 247,94	1,00 %	3 222,40	4,00 %	3 969,12	2 292,07
14	0,00	1,00 %	25 170,35	4,00 %	- 26 177,16	- 17 306,19
15	7 320,42	1,00 %	3 351,30	4,00 %	3 908,27	2 170,12
15	0,00	1,00 %	26 177,16	4,00 %	- 27 224,25	- 17 474,21
16	0,00	1,00 %	27 224,25	4,00 %	- 28 313,22	- 17 643,86
17	0,00	1,00 %	28 313,22	4,00 %	- 29 445,75	- 17 815,16
18	0,00	1,00 %	29 445,75	4,00 %	- 30 623,58	- 17 988,13
19	0,00	1,00 %	30 623,58	4,00 %	- 31 848,52	- 18 162,77
20	0,00	1,00 %	31 848,52	4,00 %	- 33 122,46	- 18 339,10
Saggio direct capitalization			3,26 %			

Il valore della variabile ValoreDCFA determinato tramite il procedimento della Discount Cash Flow Analysis è posto pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza, dei redditi e dei costi per la durata prevista dell'investimento (orizzonte temporale) al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione. Tale valore è uguale a 132 738,05 €.

CONCLUSIONI - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

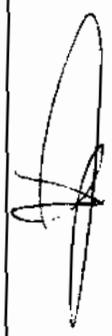
■ VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA'

Formula	((ValoreMCA)+[ValoreDCFA])/2-[ValoreCosto]	
Variabile	Procedimento	Importo
ValoreCosto	Cost	23 606,70 €
ValoreDCFA	DCFA	132 738,05 €
ValoreMCA	MCA	127 842,40 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **106 683,53 €**
Diconsi Euro centoseimilaseicentoottantaquattro

Consistenza superficaria

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>			
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	73,47	1	73,47
Superficie balconi	SUB	12,29	0,5	6,15
Superficie esterna condominiale	S	18,29	0,1	1,83
Totale Sup. Commerciale m²				81,45
Totale Volume Commerciale m³				0,00



■ **Analisi di conformità immobiliare**

Analisi	Descrizione	Conformità
Esame documentale	<p>REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE</p> <p>Dalle indagini effettuate si attesta la corrispondenza fra la distribuzione planimetrica dello stato di fatto con quanto rappresentato dalle planimetrie catastali; si specifica inoltre che:</p> <p>a) non risulta sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artici, storici, di destinazione d'uso, di inalienabilità, indivisibilità; allo stesso modo non risulta l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale;</p> <p>b) la documentazione catastale che si è potuto esaminare è aggiornata, completa e allineata con l'quella reperita presso U.T.C.; la stessa risulta ugualmente conforme allo stato dei luoghi; .</p>	Conforme
Ricerca dati immobiliari comparabili	<p>Si è provveduto ad eseguire indagini di mercato presso tecnici locali operatori immobiliari, uffici pubblici, listini immobiliari e riviste di settore in ordine a compravendite realizzate, offerte di vendita ritenute attendibili, e prezzi medi di zona relativi ad immobili simili a quelli in esame.</p> <p>A seguire verranno riportati nell'ordine:</p> <p>a) le CARATTERISTICHE IMMOBILIARI intrinseche ed estrinseche dell'Unità Immobiliare in stima;</p> <p>b) I DATI IMMOBILIARI DEI CESPITI DI CONFRONTO ritenuti più aderenti all'unità in stima;</p> <p>c) IL SEGMENTO DI MERCATO in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione;</p> <p>d) DOCUMENTAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA di inquadramento e descrizione del bene;</p>	Conforme
Sopralluogo al bene immobile	<p>in data 23 luglio 2008 il Sottoscritto C.T.U., accompagnato dal Custode Giudiziario, Dott.ssa [REDACTED], ha provveduto a effettuare un sopralluogo a Iglesias presso il bene oggetto di stima.</p> <p>In quell'occasione, alla presenza dei conduttori, è stato possibile accedere agli interni, esaminarne lo stato delle finiture, delle dotazioni ed degli impianti, oltre che effettuare il relativo rilievo fotografico.</p> <p>Successivamente, in data 12 dicembre 2008, in occasione della riconsegna al Custode Giudiziario dell'appartamento da parte degli inquilini uscenti, il sottoscritto ha eseguito un'ulteriore ispezione dell'unità immobiliare. In quell'occasione, nel confermare la sua precedente impressione ha potuto inoltre annotare:</p> <p>a) l'approssimativa mano tinteggiatura delle pareti eseguita dagli inquilini uscenti; la qual cosa che richiederà ulteriori interventi ai fini del successivo uso abitativo;</p> <p>b) la presenza di quadri di umidità localizzati in corrispondenza della parete cucina-letto, maggiormente esposta agli agenti atmosferici;</p> <p>c) l'assenza della macchina esterna della pompa di calore e della caldaia murale, portate con se dagli inquilini uscenti.</p>	Conforme

Commerciabilità	<p>RAPPORTI DI CONDUZIONE L'immobile risulta all'attualità libero;</p> <p>ASPETTI DI CARATTERE CONDOMINIALE A seguito di ricerche condotte è emerso che in capo ai precedenti conduttori dell'immobile non esistono pendenze per quote ordinarie o straordinarie in relazione al bene in stima. Allo stesso modo non esiste l'imminente previsione di interventi condominiali straordinari.</p>	Conforme
Commerciabilità	<p>CONSIDERAZIONI GENERALI DI MERCATO Si osserva, in generale, che localmente, a fronte di un costante incremento tanto nell'offerta di vendita che di acquisto di residenza, i prezzi si mantengono tuttora su valori alti, rispetto alla capienza economica della domanda, facendo registrare nei primi sei mesi del 2008 una contrazione delle vendite pari al 1,9% (fonte Centro Studi Tecnocasa). Analoga situazione colpisce anche i cespiti immobiliari a destinazione commerciale e terziaria. Parallelamente si registra una situazione di "tenuta" dei canoni di locazione, legata al modesto volume dell'offerta rispetto alla domanda di affitti.</p> <p>IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE In linea generale si riscontrano contrattazioni andate a buon fine di immobili nuovi con prezzi oscillanti fra i 1.400 e i 1.600 euro a mq di superficie commerciale. Allo stesso modo per un costruito di quindici-venti anni il prezzo di mercato oscilla tra i 1000,00 - 1100,00 euro al metro quadrato.</p> <p>Le zone di maggior richiesta per il residenziale sono i quartieri Col di Lana, Palmari e Campo Romano, per la presenza di aree verdi, parcheggi, e la possibilità di facile raggiungibilità del centro;</p> <p>La tipologia immobiliare maggiormente richiesta è la casa indipendente, mentre quella con minor periodo di collocamento (6-9 mesi) è rappresentata dagli appartamenti trivani, seguita dai quadrivani.</p> <p>Le attese per il futuro si appuntano sulle potenzialità ancora inesprese del turismo, legate alla costa ma anche alla valorizzazione ai fini ludico-culturali del patrimonio minerario. Un capitolo recentemente aperto è quello della prossima realizzazione della Zona Franca Urbana, che aporrà innegabili vantaggi alle attività produttive, e quindi all'economia della cittadina.</p>	Conforme

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

■ Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Superficie principale	73,47	m ²
Superficie balconi	12,29	m ²
Superficie esterna condominiale	18,29	m ²
Superficie commerciale	81,45	m ²

■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Tipologie immobiliari prevalenti	a blocco in linea fronte strada	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra	residenziale	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piani superiori al terra	residenziale	(descrizione libera)

■ Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Epoca di costruzione	1960	anno/i
Strutture portanti verticali	intelaiate in c.a.	(descrizione libera)
Strutture portanti orizzontali	miste in laterocemento	(descrizione libera)

■ Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Altezza interna prevalente	2,80	m
Vani totali	4	n.
Vani principali	3	n.
Numero di servizi	1	n.
Cucina abitabile	0	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	3	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	2	n.
Funzionalità dell'unità immobiliare	3	1=min 2=med 3=max
Impiantistica dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Impianto riscaldamento	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo

■ Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato locativo	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero

■ Caratteristiche Compravendita

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Data	02/11/2008	giorno/mese/anno

T.A.U Territorio Architettura Urbanistica
dott. ing. Pierluigi PETRUCCI
tel/fax 070/9193173 - 333/6139223

CONSISTENZA CATASTALE

Comune IGLESIAS		Provincia CA			
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe
Fabbricati	29	364	3	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4
Consistenza (vani)	Superficie (m²)	Rendita (€)	RA (€)	RD (€)	Quota/1000
6	145	480,30	0,00	0,00	0
Protocollo	0	Anno		Tipo	



SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione

Comune	IGLESIAS	Provincia	CA
Zona	campo romano		
Posizione	Centrale - semiperiferica	Contratto	Compravendita

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato	Tipo categoria	Usato
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano	
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico %
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	90,20%
Superficie balconi	SUB/SUP	15,09%
Superficie esterna condominiale	S/SUP	22,46%

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Intermediari	Mediatore		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica	Livello di prezzo	1 100,00 €/m ²
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Down

■ Rapporti mercantili

Rapporto complementare	non determinato	
Saggio di rivalutazione annuo	non determinato	
Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Valore
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,50
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,10

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

DOCUMENTI

Documenti - Mappe di localizzazione

Descrizione	inquadramento territoriale
Provenienza	CTU



Descrizione	il settore urbano di riferimento
Provenienza	CTU



A handwritten mark or signature in the right margin of the page, consisting of several overlapping loops and lines.

Descrizione	zonizzazione di piano urbanistico generale
Provenienza	Altro

Legenda

- B - Completamento residenziale
- C - Espansione residenziale
- D - Industriali artigianali e commerciali
- E - Agricole
- F - Terziche
- G - Servizi generali
- H - Spazi pubblici
- Spazi pubblici
- Altre destinazioni

STRADOT - Osservatorio PRG - IGLESIAS (CA) - Dati al: 08/11/2007

Descrizione	mercato omogeneo di riferimento dell'O.M.I.
Provenienza	Catasto

Osservatorio Mercato Immobiliare

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: RESIDENZIALE

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: TERZIARIA

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: COMMERCIALE

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: PRODUTTIVA

Osservatorio Mercato Immobiliare

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: RESIDENZIALE

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: TERZIARIA

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: COMMERCIALE

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: PRODUTTIVA

Osservatorio Mercato Immobiliare

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: RESIDENZIALE

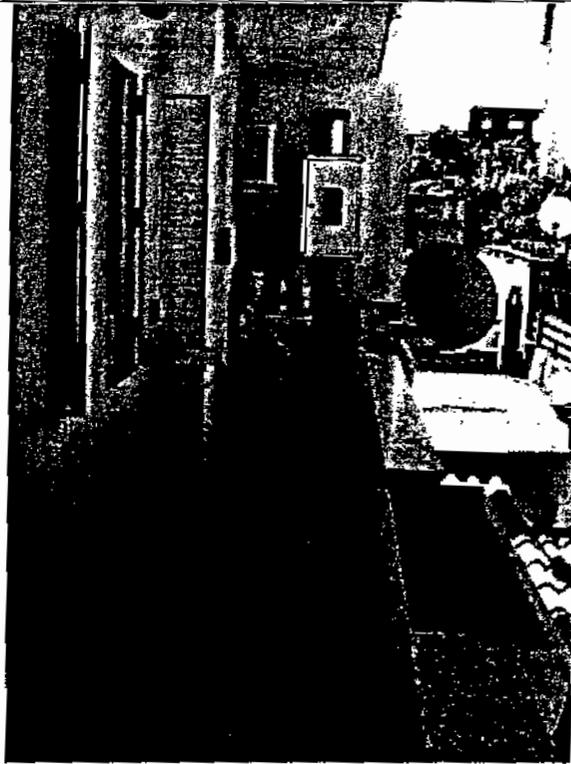
IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: TERZIARIA

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: COMMERCIALE

IGLESIAS (CA) - Zona CM. DI Destinazione: PRODUTTIVA

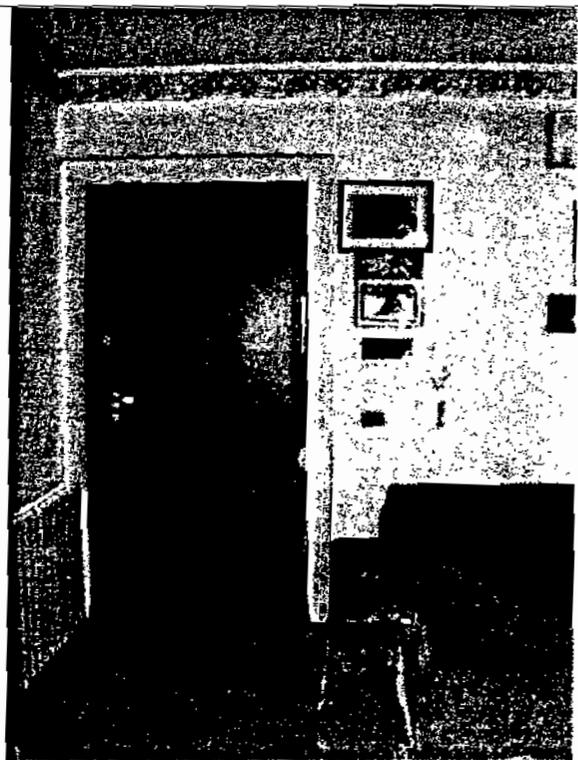
Documenti - Fotografie esterne

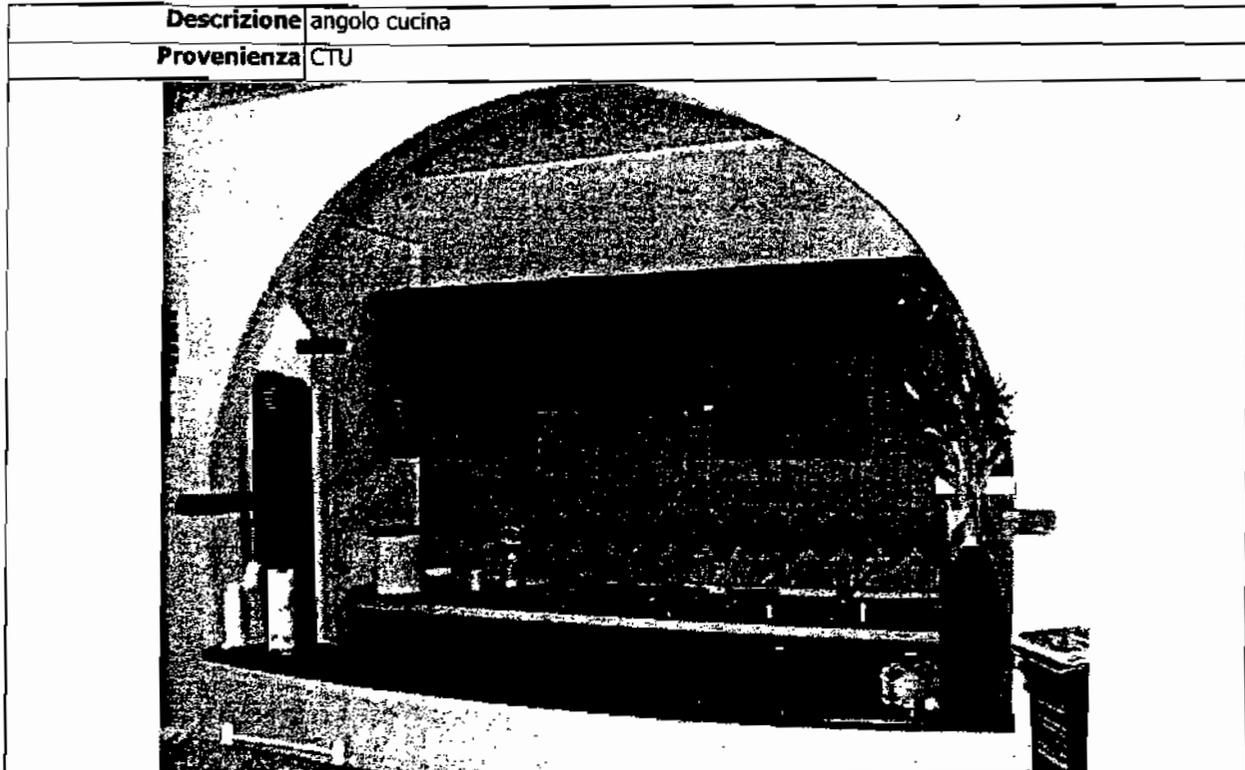
Descrizione
balcone posteriore
Provenienza
CTU

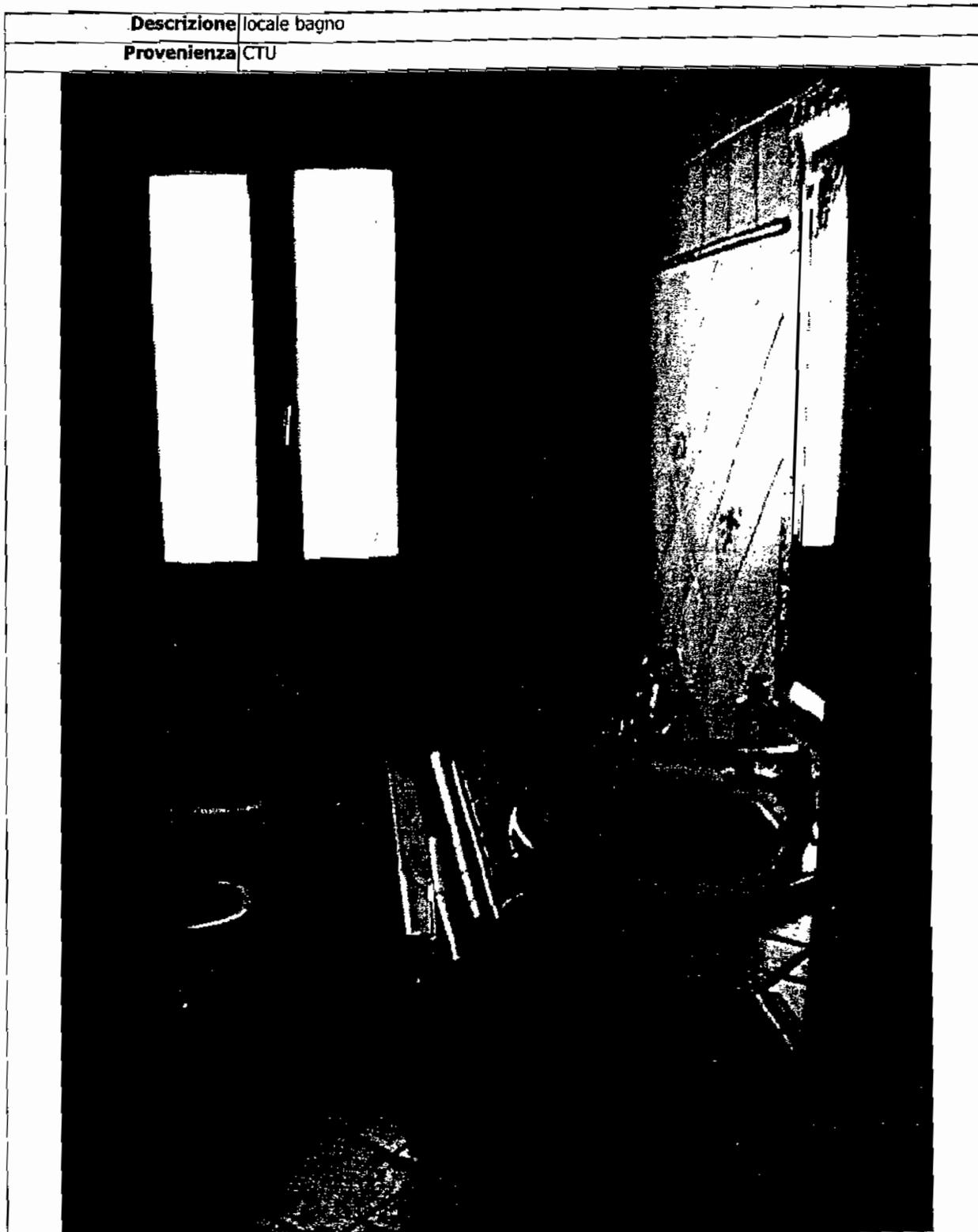


Documenti - Fotografie interni

Descrizione
accesso all'immobile, soggiorno-pranzo
Provenienza
CTU







A

Documenti - Visure Catastali

Descrizione	Foglio 29 Mappale 364 Sub 3	
Provenienza	Catasto	

Data: 19/11/2004 - Ora: 11:16:15

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2004

Visura n. CA0445489 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta

LATICIAZZO
Fattoriati atti nel comune di LICESIAS (Codice: E281) Provincia di CAGLIARI
Dati relativi all'immobile selezionato 190 nel comune di LICESIAS Sezione di [REDACTED]

Soggetto Individuato

Venta immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSE		DATI DI CLASSE		DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Conservatori	Superficie catastale	Rendita
1	1	2720	4	3	45/9999	38	Euro 335,37 L. 400/1999

Indirizzo: [REDACTED]
Annotazioni: [REDACTED]

INTESTATO

MASTROTORIO VENUSTO SNC (Imp. S.p.A.)
[Classificazione D.M. 5/1/94]

DATI ANAGRAFICI

Comune Fiscale: [REDACTED]
Città: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA

REPLICAZIONE SU AREA URBANA B 10711/10236 del
11/12/2000 in data del 11/12/2000 protocollo 2/48409
REPLICAZIONE SU AREA URBANA

Regole utili ai fini della liquidazione n. 18 Ricevuta n. 472316 Importo della liquidazione Euro 1,20

VALUTAZIONE - LOTTO 01 - IMMOBILE 2

La stima dell'immobile classificato come Appartamento sito in IGLESIAS - campo romano, Via VITTORIO VENETO 116 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' la cui formula risolutiva è:
 $\text{Valore} = ([\text{ValoreMCA}] + [\text{ValoreDCFA}]) / 2 - [\text{ValoreCosto}]$
La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - IGLESIAS - Centro storico - Via GIORDANO - Unità A

Tipo di dato	Offerta in Vendita
Descrizione	appartamento trivano, ingresso, salone con zona cottura, due camere, bagno; ristrutturato
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	65 m ²
Superficie condominiale (S)	non definita
Quota condominiale (Q)	non definita
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita
Area di sedime (Sd)	non definita
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	Banca Dati Generica
Data	02/11/2008
Prezzo richiesto	65 000,00 €



■ Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - IGLESIAS - Centro storico - Via MANNO, 1 - Unità B

Tipo di dato	Offerta in Vendita
Descrizione	appartamento ingresso, salotto, due camere, cucina, bagno, ripostiglio; ristrutturato
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	65 m ²
Superficie condominiale (S)	non definita
Quota condominiale (Q)	non definita
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita
Area di sedime (Sd)	non definita
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	Banca Dati Generica
Data	02/11/2008
Prezzo richiesto	65 000,00 €



■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - IGLESIAS - Centro storico - Zona Centro - Unità C**

Tipo di dato	Offerta in Vendita	
Descrizione	appartamento in minicondominio al secondo e ultimo piano dotato di ingresso, salotto con zona cottura, due camere bagno, ripostiglio e box	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	70 m ²	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Banca Dati Generica	
Data	02/11/2008	
Prezzo richiesto	90 000,00 €	

■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - IGLESIAS - Col di Lana - Via Loi - Unità D**

Tipo di dato	Offerta in Vendita	
Descrizione	appartamento composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, posto auto coperto e cantina; buone condizioni, riscaldamento centralizzato	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	100 m ²	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Banca Dati Generica	
Data	02/11/2008	
Prezzo richiesto	130 000,00 €	

BILANCI ANNUI

■ Bilancio estimativo annuale 2009

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
Canone lordo annuo: (3-4 €/mq) 320*12	3 840,00	Quote di ammortamento (o reintegrazione) - range (0%-5,0%) - 320*12*0,05	192,00
		Spese di manutenzione a carico della proprietà - range [3.50% - 6%]; - 320*12*0.025	96,00
		Spese o quote per l'assicurazione - range [0%-2,5%] - 320*12*0,006	23,04
		Imposte e altri oneri fiscali - IRPEF - 320*12*0	0,00
		Imposte e altri oneri fiscali - ICI - 320*105*0.0065	218,40
		Imposte e altri oneri fiscali - imposta di registrazione - 320*12*0.01	38,40
		Spese di amministrazione - range [0.50% - 4,00%]; - 320*12*0,05	192,00
		Sfitto e inesigibilità del canone - 1 canone/anno (0%-2%) - 320*1	320,00
		Totale Passivi	1 079,84 €
		Reddito Netto	2 760,16 €
Totale Attivi	3 840,00 €	Reddito Lordo	3 840,00 €

SAGGI

■ Saggio Noto

il mercato di unità immobiliari del tipo in oggetto è moderatamente attivo e trasparente.
Da accertamenti condotti su prezzi di mercato pagati recentemente nel quartiere in relazione a cespiti simili per
caratteristiche intrinseche ed estrinseche; i calcoli effettuati hanno portato alla determinazione del saggio medio
indicato.

Non essendo rilevabili per le unità da stimare particolari elementi di comodo o scomodo, il saggio trovato viene assunto
senza modifiche come saggio di capitalizzazione.

Saggio Noto: 4,00 %

Classe	Nomenclatore	Punto
Assente	Il vano adibito a cucina, seppur presente per la preparazione dei cibi, non è abitabile cioè non consente la permanenza delle persone, utilizzatrici l'unità immobiliare, sedute al tavolo per i normali pasti quotidiani.	0
Presente	Il vano adibito a cucina è presente e abitabile, cioè consente sia la preparazione dei cibi che la permanenza delle persone, utilizzatrici l'unità immobiliare, sedute al tavolo per i normali pasti quotidiani.	1

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. (esempi: totale rifacimento intonaci interni, sostituzione di serramenti, sostituzione completa di pavimenti e rivestimenti, rifacimento/integrazione di servizi igienici, sostituzione di impianti termici, elettrici e di condizionamento, etc.)	1
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. (esempi: rifacimento parziale di intonaci interni, tinteggiature interne e dei serramenti, sostituzione parziale di pavimenti e rivestimenti, sostituzione di arredo bagno, adeguamento impiantistico etc.)	2
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3

• Numero di affacci (AFF): La caratteristica numero di affacci misura il numero di affacci che caratterizza l'unità immobiliare. Unità di misura: n.;

• Funzionalità dell'unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.	1
Med	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.	2
Max	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.	3

• Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	Il livello della qualità impiantistica relativamente agli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., sono di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1
Med	Il livello della qualità impiantistica relativamente agli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., sono di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Max	Il livello della qualità impiantistica relativamente agli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., sono di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3

MARKET COMPARISON APPROACH

■ Determinazione della variabile ValoreMCA mediante il procedimento MCA.

■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione prevalente (SMP): La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili della zona relativa all'immobile classificato. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	La zona è caratterizzata uno scarso grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	1
Med	La zona è caratterizzata un sufficiente grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	2
Max	La zona è caratterizzata un ottimo grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	3

• Epoca di costruzione (ECT): La caratteristica epoca di costruzione indica l'anno o il periodo a cui si può far risalire l'epoca di edificazione dell'interno fabbricato. Unità di misura: anno/i;

Classe	Nomenclatore	Punto
epoca non precisabile	Costruito in epoca non precisabile	1
romano (fino al V° secolo)	Costruito in epoca romana precedente al V° secolo.	500
altomedioevale (VI - XI° secolo)	Costruito in epoca altomedioevale dal VI° al XI° secolo.	1000
medioevale (XII - XIV° secolo)	Costruito in epoca medioevale dal XII° al XIV° secolo.	1400
1400-1500	Costruito fra il 1400 e il 1500.	1500
1501-1700	Costruito fra il 1501 e il 1700.	1600
1701-1800	Costruito fra il 1701 e il 1800.	1750
1801-1907	Costruito fra il 1801 e il 1907.	1850
1908-1939	Costruito fra il 1908 e il 1939.	1930
Ante 1942	Costruito prima del 1942.	1942
1940-1950	Costruito fra il 1940 e il 1950.	1945
1951-1962	Costruito fra il 1951 e il 1962.	1960
Ante 1967	Costruito prima del 1967 e dopo il 1942.	1967
1963-1971	Costruito fra il 1936 e il 1971.	1970
dopo il 1971	Costruito dopo il 1971.	1975
Ante 1990	Costruito prima del 1990 e dopo il 1967.	1990

• Vani principali (VAN): Il numero di vani principali descrive il numero di stanze in cui è suddivisa la superficie principale. Unità di misura: n.;

• Cucina abitabile (CUC): La caratteristica cucina abitabile descrive se il vano adibito a cucina risulta abitabile ovvero si tratta di un semplice ambiente destinato alla cottura dei cibi e al lavaggio delle stoviglie e non consente la permanenza delle persone, utilizzatrici l'unità immobiliare, sedute al tavolo per i normali pasti quotidiani. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

- Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo. Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Assente	L'impianto di riscaldamento è assente.	0
Centralizzato	L'impianto idraulico è presente con un impianto centralizzato ad altre unità immobiliari.	1
Autonomo	L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.	2

- Stato locativo (STL): La caratteristica stato locativo descrive se l'unità immobiliare in oggetto è libera o occupata e a che titolo. Unità di misura: 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero;

Classe	Nomenclatore	Punto
Occupato senza titolo	Chi occupa l'unità immobiliare non ha nessun titolo contrattuale, ne tanto meno garantisce un fitto certo.	0
Occupato in comodato d'uso	Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito.	1
Occupato dal richiedente	L'unità immobiliare è occupata dal richiedente la valutazione e dispone di un titolo contrattuale valido.	2
Occupato dal proprietario	L'unità immobiliare è occupata dal legittimo proprietario.	3
Locato	L'unità immobiliare è locata con regolare contratto d'affitto.	4
Libero	L'unità immobiliare è libera e nell'immediata disponibilità.	5

■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	65 000,00	65 000,00	90 000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	02/11/2008	02/11/2008	02/11/2008	02/11/2008
Superficie commerciale (SUP) m ²	65	65	70	81,45
Stato di manutenzione prevalente (SMP) 1=min 2=med 3=max	2	2	1	
Epoca di costruzione (ECT) anno/i	1942	1950	1970	1960
Vani principali (VAN) n.	3	4	2	3
Cucina abitabile (CUC) 0=assente 1=presente	0	1	0	0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	3	3	2	3
Numero di affacci (AFF) n.	1	1	1	2
Funzionalità dell'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	3
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	3	2	2
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	0	0	2	2
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero	5	5	5	5
Caratteristica	Unità D			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130 000,00			-
Data (DAT) giorno/mese/anno	02/11/2008			02/11/2008
Superficie commerciale (SUP) m ²	100			81,45
Stato di manutenzione prevalente (SMP) 1=min 2=med 3=max	2			
Epoca di costruzione (ECT) anno/i	1980			1960
Vani principali (VAN) n.	4			3
Cucina abitabile (CUC) 0=assente 1=presente	1			0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2			3
Numero di affacci (AFF) n.	2			2
Funzionalità dell'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max	3			3

Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2			2
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	1			2
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero	5			5

■ Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1 000,00 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1 300,00 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * [i(DAT)] / 12$

$[i(DAT)] = 1$ indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = - 5 416,67 €

Unità B = - 5 416,67 €

Unità C = - 7 500,00 €

Unità D = - 10 833,33 €

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PMM] * [i(SUP)]$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

Unità B = 0,00 €

Unità C = 0,00 €

Unità D = 0,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[i(STM)]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo [i(STM)]
1	2	25 000,00 €
1	3	50 000,00 €
2	3	10 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

Unità B = 0,00 €

Unità C = 10 000,00 €

Unità D = 10 000,00 €

Prezzo marginale della caratteristica Impianto riscaldamento (IMR)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[i(IMR)] * (1 - [Vet]/[Vit])$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo [i(IMR)]
0	1	5 000,00 €
0	2	10 000,00 €
1	2	5 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 6 666,67 €

Unità B = 6 666,67 €

Unità C = 0,00 €

Unità D = 3 333,33 €

Tabella di valutazione



Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		65 000,00		65 000,00		90 000,00
Data (DAT)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(81,45-65)	0,00	(81,45-65)	0,00	(81,45-70)	0,00
Stato di manutenzione prevalente (SMP)	(0-2)	0,00	(0-2)	0,00	(0-1)	0,00
Epoca di costruzione (ECT)	(1960-1942)	0,00	(1960-1950)	0,00	(1960-1970)	0,00
Vani principali (VAN)	(3-3)	0,00	(3-4)	0,00	(3-2)	0,00
Cucina abitabile (CUC)	(0-0)	0,00	(0-1)	0,00	(0-0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00	(3-2)	10 000,00
Numero di affacci (AFF)	(2-1)	0,00	(2-1)	0,00	(2-1)	0,00
Funzionalità dell'unità immobiliare (FUI)	(3-2)	0,00	(3-2)	0,00	(3-2)	0,00
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00	(2-2)	0,00
Impianto riscaldamento (IMR)	(2-0)	6 666,67	(2-0)	6 666,67	(2-2)	0,00
Stato locativo (STL)	(0)	0,00	(0)	0,00	(0)	0,00
Prezzo corretto		71 666,67		71 666,67		100 000,00
Caratteristica	Unità D					
	Differenza	Aggiustamento				
Prezzo totale (PRZ)		130 000,00				
Data (DAT)	(2-2)	0,00				
Superficie commerciale (SUP)	(81,45-100)	0,00				
Stato di manutenzione prevalente (SMP)	(0-2)	0,00				
Epoca di costruzione (ECT)	(1960-1980)	0,00				
Vani principali (VAN)	(3-4)	0,00				
Cucina abitabile (CUC)	(0-1)	0,00				
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	10 000,00				
Numero di affacci (AFF)	(2-2)	0,00				
Funzionalità dell'unità immobiliare (FUI)	(3-3)	0,00				
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(2-2)	0,00				
Impianto riscaldamento (IMR)	(2-1)	3 333,33				
Stato locativo (STL)	(0)	0,00				
Prezzo corretto		143 333,33				

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari al $[V_{max}-V_{min}]/V_{min} \cdot 100 = [348\ 115,91-29\ 589,00]/29\ 589,00 \cdot 100 = 1\ 076,50\%$

T.A.U Territorio Architettura Urbanistica
dott ing. Pierluigi PETRUCCI
tel/fax 070/9193173 - 333/6139223

media matematica dei prezzi corretti degli immobili comparabili.
Tale valore è uguale a 96 666,67 €.



DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

■ Determinazione della variabile ValoreDCFA mediante il procedimento DCFA.

Anno di riferimento	2009
Reddito netto primo anno	2 760,16 €
Orizzonte temporale	15 anni
Saggio di ricavo	1,00 %
Saggio di costo	4,00 %
Saggio di sconto	4,00 %
Saggio annuo di rivalutazione	1,50 %

■ DCFA

Anno	Ricavo (€)	Saggio ricavo	Costo (€)	Saggio di costo	Netto (€)	VAN (€)
1	3 840,00	1,00 %	1 079,84	4,00 %	2 755,37	2 649,39
1	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
2	3 878,40	1,00 %	1 123,03	4,00 %	2 749,23	2 541,82
2	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
3	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
3	3 917,18	1,00 %	1 167,95	4,00 %	2 741,68	2 437,35
4	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
4	3 956,35	1,00 %	1 214,67	4,00 %	2 732,66	2 335,89
5	3 995,91	1,00 %	1 263,26	4,00 %	2 722,08	2 237,35
5	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
6	4 035,87	1,00 %	1 313,79	4,00 %	2 709,89	2 141,66
6	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
7	4 076,23	1,00 %	1 366,34	4,00 %	2 696,00	2 048,74
7	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
8	4 116,99	1,00 %	1 420,99	4,00 %	2 680,33	1 958,49
8	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
9	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
9	4 158,16	1,00 %	1 477,83	4,00 %	2 662,80	1 870,85
10	0,00	1,00 %	0,00	4,00 %	0,00	0,00
10	4 199,74	1,00 %	1 536,94	4,00 %	2 643,32	1 785,73
11	4 241,74	1,00 %	1 598,42	4,00 %	2 621,80	1 703,07
12	4 284,16	1,00 %	1 662,36	4,00 %	2 598,15	1 622,80
13	4 327,00	1,00 %	1 728,85	4,00 %	2 572,27	1 544,84
14	4 370,27	1,00 %	1 798,00	4,00 %	2 544,05	1 469,13
15	4 413,97	1,00 %	1 869,92	4,00 %	2 513,39	1 395,60
Saggio direct capitalization			2,84 %			

Il valore della variabile ValoreDCFA determinato tramite il procedimento della Discount Cash Flow Analysis è posto pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza, dei redditi e dei costi per la durata prevista dell'investimento (orizzonte temporale) al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione. Tale valore è uguale a 97 264,95 €.

COST APPROACH

■ Determinazione della variabile ValoreCosto mediante il procedimento Cost Approach.

■ Impianti

N.	Descrizione	Formula	Prezzo unitario	Importo	Deprezzamento
1	Impianti edifici residenziali - tinteggiature e manutenzioni	1	1 200,00	1 200,00	0,00
Totali				1 200,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	1 200,00 €
Percentuale promotore	30,00 %
Utile promotore	360,00 €
Valore di vendita a nuovo	1 560,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

Il valore della variabile ValoreCosto determinato tramite il procedimento Cost approach è posto pari alla differenza fra il valore di vendita a nuovo (1 560,00 €) e il totale dei deprezzamenti (0,00 €).
Tale valore è uguale a 1 560,00 €.

CONCLUSIONI - LOTTO 01 - IMMOBILE 2

■ VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA'

Formula	([ValoreMCA]+[ValoreDCFA])/2-[ValoreCosto]	
Variabile	Procedimento	Importo
ValoreCosto	Cost	1 560,00 €
ValoreDCFA	DCFA	97 264,95 €
ValoreMCA	MCA	96 666,67 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **95 405,81 €**
Diconsi Euro novantacinquemilaquattrocentoseivirgolaottantaun

PROFILO IMMOBILIARE - LOTTO 01 - IMMOBILE 3

L'immobile 3 oggetto di stima è classificato come Parcheggio - Generico scoperto sito in IGLESIAS, Campo Romano Via VITTORIO VENETO 116 con destinazione Mista.

■ Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di area di sosta composta da due posti auto in linea, siti a ridosso della "sala riunioni". I posti auto sono accessibile a mezzo di varco carrabile, dotato passo carraio, aperto sulla via pubblica. Il posto auto adiacente alla viabilità risulta coperto, il retrostante è a cielo libero.
In corrispondenza dell'estremità opposta del lotto è presente un deposito bombole di gas combustibile a servizio delle rimanenti unità condominiali, cui è dovuta servitù di passaggio.



■ Location map



■ Confini

Confina con cortile condominiale, nel quale insiste la scala comune, proprietà Lai, proprietà Serci.

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale. 			
Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie posto auto coperto	SPA	56,17	0,3	16,85
Superficie posto auto scoperto	SPS	37,77	0,3	11,33
Totale Sup. Commerciale m²				28,18
Totale Volume Commerciale m³				0,00

■ Analisi di conformità immobiliare

Analisi	Descrizione	Conformità
Ricerca dati immobiliari comparabili	<p>Si è provveduto ad eseguire indagini di mercato presso tecnici locali operatori immobiliari, uffici pubblici, listini immobiliari e riviste di settore in ordine a compravendite realizzate, offerte di vendita ritenute attendibili, e prezzi medi di zona relativi ad immobili simili a quelli in esame. A seguire verranno riportati nell'ordine:</p> <p>a) le CARATTERISTICHE IMMOBILIARI intrinseche ed estrinseche dell'Unità Immobiliare in stima; b) I DATI IMMOBILIARI DEI CESPITI DI CONFRONTO ritenuti più aderenti all'unità in stima; c) IL SEGMENTO DI MERCATO in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione; d) DOCUMENTAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA di inquadramento e descrizione del bene;</p>	Conforme
Conformità della titolarità	<p>In data 14/01/2009, in sede di sopralluogo il sig. Lai , dichiarava al sottoscritto che i beni in stima distinti in catasto al foglio g/2 mappali 988 /45 (lotto 2) e 2720/3 (lotto 3) sarebbero stati da lui alienati, e quindi non più nella sua disponibilità come rilevato e più volte indicato da chi scrive. Il sottoscritto richiedeva allora al sig. di esibire copia dei riferiti atti traslativi; il tutto subordinato, considerata l'imminenza dell'udienza, ad uno scambio di informazioni per le vie brevi. Il citato scambio non è mai avvenuto a causa del mancato riscontro dell'esecutato alle successive istanze di chi scrive.</p> <p>Stante quanto sopra detto, chi scrive provvedeva ancora una volta a effettuare una verifica ipotecaria sui beni nominati concludendo che, a partire dall'anno 1991, NON ESISTONO FORMALITÀ, ED IN PARTICOLARE TRASCRIZIONI CONTRO, I BENI SOPRA INDICATI e che pertanto la proprietà risulta ancora in capo al nominato.</p> <p>Ad ogni buon fine, pur risultando al sottoscritto che i citati beni siano in capo all'esecutato, si sottolinea che stante il coacervo di errori di identificazione catastale che caratterizzano i beni de quo, (e di cui si dà atto nel relativo excursus ipo-catastale) non è possibile escludere a priori l'esistenza di trasferimenti non sfociati in atti o portanti identificativi errati. Escludere alla radice un'ipotesi di tal genere, comporterebbe un'indagine da condursi per tentativi, e quindi impegnativa anche economicamente, a meno di una collaborazione fattiva dello stesso attraverso l'esibizione di copia dei rogiti dei nominati trasferimenti.</p>	Conforme

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

■ Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Superficie posto auto coperto	56,17	m ²
Superficie posto auto scoperto	37,77	m ²
Superficie commerciale	28,18	m ²

■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	1	0=no 1=sì
Verde pubblico	1	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	0	0=assenti 1=presenti
Attività commerciali	0	0=assenti 1=presenti
Tipologie immobiliari prevalenti	residenziale	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra	residenza	(descrizione libera)
Stato di manutenzione prevalente	3	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	2	1=min 2=med 3=max

■ Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato locativo	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero

■ Caratteristiche Compravendita

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Data	28/11/2008	giorno/mese/anno

CONSISTENZA CATASTALE

Comune		IGLESIAS			Provincia		CA	
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria		Classe		
Fabbricati	1	2720	3	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)		2		
Consistenza (vani)	Superficie (m ²)	Rendita (€)	RA (€)	RD (€)	Quota/1000			
81	77	238,60	0,00	0,00	1000			
Protocollo	2000	Anno	250946	Tipo	Edificio			
Servitù passiva	servitù di passaggio per la manutenzione							
Note	AREA PARCHEGGIO 2720 Subalterno 3; -ATTRIBUTI CATASTALI- Part. 2720 sub 3, zc 1, Cat. C/6, cl 2, consistenza mq 77 (sup. cat. 81 mq.), rendita € 238,6, P.T, -CONFINI cortile condominiale, comune, proprietà ██████, proprietà ██████ -ORIGINE: costituito con edificazione su area urbana in data 11/12/2000 con prot. n° 250946. -INTESTAZIONE E PROVENIENZA: in capo a ██████							

SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Parcheggio - Generico scoperto
Destinazione	Mista

■ Localizzazione

Comune	IGLESIAS	Provincia	CA
Zona	Campo Romano		
Posizione	Centrale - semiperiferica	Contratto	Compravendita

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Tipo categoria	Usato
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Tipologia edile

Edificio		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico %
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	199,33%
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	134,03%

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica	Livello di prezzo	650,00 €/m ²
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Down

■ Rapporti mercantili

Rapporto complementare	0,25	
Saggio di rivalutazione annuo	1 %	
Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Valore
Superficie posto auto coperto	i(SPA)	0,30
Superficie posto auto scoperto	i(SPS)	0,30

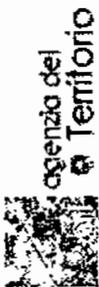
NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

DOCUMENTI

Documenti

Descrizione	Foglio 1 Mappale 2720 Sub 3
Provenienza	



Certificato storico per immobile
 Al sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 1202/93 n. 39, certifica che per l'immobile sito nel
comune di IGLESIAS (E281) - foglio G/1 - particella 2720 - subalterno 3,
 la situazione degli atti informatizzati da Impianto meccanografico al 06/08/2002 nell'Ufficio provinciale di CAGLIARI è la
 seguente

Chis 06/08/2002 - Ora 11.37.25
 Certificato n. 281/02 Pag. 1 Segue

INTESTATO

1 **Proprietà**

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
N	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Classif. Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	G/1	2720	3	1	-	2	77 m ²	Euro 238,6 L. 462.000	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 50721 12/2000 del 11/12/2000 in atti dal 11/12/2000 (protocollo n. 250846) EDIFICAZIONE SU AREA URBANA

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 501/504
 Classamento D. M. 701/94

L'instatazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

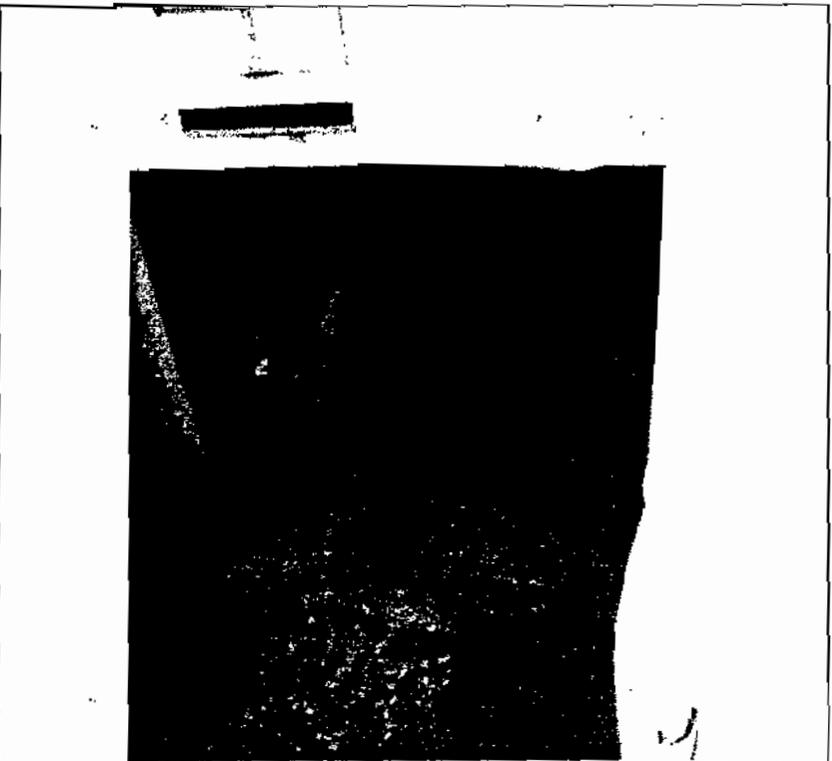
Documenti - Fotografie esterne

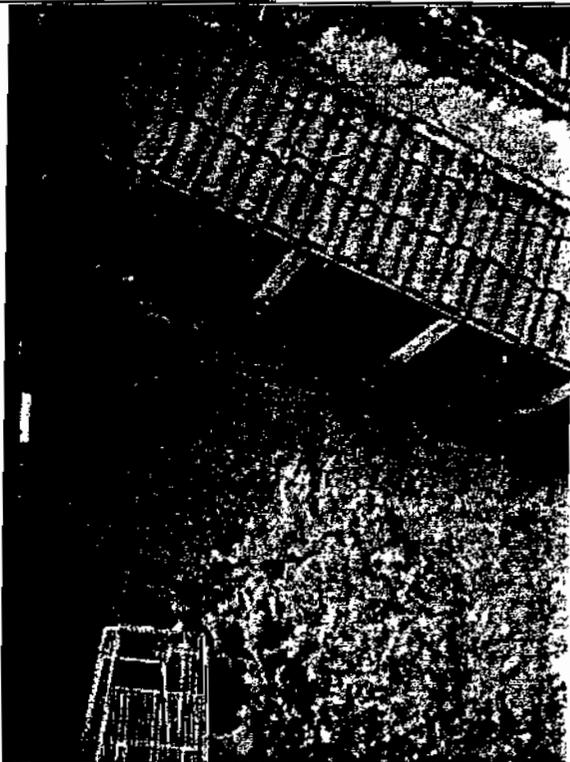
Descrizione	accesso al parcheggio dalla via V. Veneto
Provenienza	CTU



Descrizione
vista dell'area parcheggio dalla sovastante unità
Provenienza

CTU



Descrizione	
vista del ricovero bombole sul retro dell'area parcheggio;	
Provenienza	
CTU	



Documenti - Planimetrie catastali

Descrizione	Planimetria Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Terra
Provenienza	Catasto



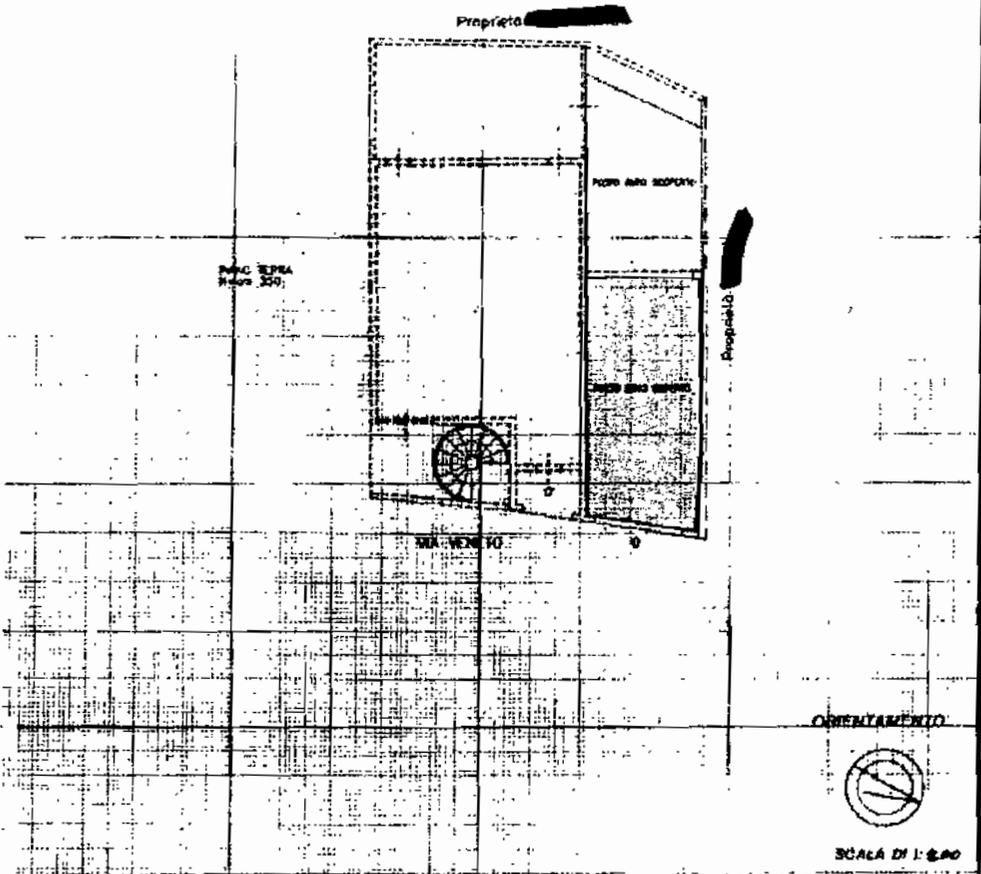
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (DOL 13-4-1939 n. 634)

MINISTERO DELLE FINANZE

SCALE 500

Planimetria di U.T.U. in Comune di IGLESIAS via IGNAZIO civ. 579

Proprietà XXXXXXXXXX



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Indicazione di P.L.C.

denuncia di variazione

Identificativo catastale
G-1
2720 sub 3

Completata dal GEOMETRA
(Firma, cognome e nome)
MONDITTO EFISIO GIUSEPPE 1068
scritto all'atto de L. GEOMETRA
della provincia di CAGLIARI
data 13 DIC 2000 Firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

250946
13 DIC 2000

Documenti - Visure Catastali

Descrizione	Foglio Mappale Sub
Provenienza	Catasto


Agenzia del Territorio
Certificato storico per immobile
Al sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 202/93 n. 39, certifica che per immobile sito nel
comune di IGLESIAS (E281) - foglio G/1 - particella 2720 - subalterno 3,
la situazione degli atti intermessi da l'Impianto meccanografico al 06/06/2002 nell'Ufficio provinciale di CAGLIARI è la
seguente

INTESIATO

1  Proprietà

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Cause Consuetudina	Superficie catastale	Rendita	
1	G/1	2720	3	-	C/6	2	77 m ²	Euro 238,6 L. 463/000	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 1672 - 1/2000 del 11/12/2000 in atti dal 11/12/2003 (protocollo n. 250846)

Indirizzo: **VIA VITTORIO VENETO n. SNC piano 1**
Annotazioni: **Classamento D. M. 753/94**

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: