

### VALUTAZIONE - LOTTO 01 - IMMOBILE 3

La stima dell'immobile classificato come Parcheggio - Generico scoperto sito in IGLESIAS - Campo Romano, Via VITTORIO VENETO 116 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI la cui formula risolutiva è:

Valore=[DCFA]

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

### BILANCI ANNUI

#### ■ Bilancio estimativo annuale 2008

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
Canone lordo annuo: [0.50 - 4,00%] (50+30)*12	960,00	Quote di ammortamento (o reintegrazione) - range [0%-5%] del reddito padronale lordo; - (50+30)*12*0	0,00
		Spese di manutenzione a carico della proprietà - range [0-3,5%]; - (50+30)*12*0	0,00
		Spese o quote per l'assicurazione - range [0-0.50%] - (50+30)*12*0	0,00
		Imposte e altri oneri fiscali - ICI - 238,6*100*0.007	167,02
		Imposte e altri oneri fiscali - spese annue di registrazione - 36,00	36,00
		Sfitto e inesigibilità del canone - un canoni/anno - (50+30)*1	80,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>283,02 €</b>
		<b>Reddito Netto</b>	<b>676,98 €</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>960,00 €</b>	<b>Reddito Lordo</b>	<b>960,00 €</b>

## DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

### ■ Determinazione della variabile DCFA mediante il procedimento DCFA.

<b>Anno di riferimento</b>	2008
<b>Reddito netto primo anno</b>	676,98 €
<b>Orizzonte temporale</b>	15 anni
<b>Saggio di ricavo</b>	1,00 %
<b>Saggio di costo</b>	4,00 %
<b>Saggio di sconto</b>	4,00 %
<b>Saggio annuo di rivalutazione</b>	1,00 %

### ■ DCFA

Anno	Ricavo (€)	Saggio ricavo	Costo (€)	Saggio di costo	Netto (€)	VAN (€)
1	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
2	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
3	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
4	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
5	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
6	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
7	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
8	960,00	0,00 %	283,02	0,00 %	676,98	676,98
9	960,00	1,00 %	283,02	4,00 %	675,26	417,06
10	969,60	1,00 %	294,34	4,00 %	673,18	394,10
11	979,30	1,00 %	306,11	4,00 %	670,74	372,20
12	989,09	1,00 %	318,35	4,00 %	667,90	351,30
13	998,98	1,00 %	331,08	4,00 %	664,65	331,37
14	1 008,97	1,00 %	344,32	4,00 %	660,97	312,35
15	1 019,06	1,00 %	358,09	4,00 %	656,84	294,22
<b>Saggio direct capitalization</b>			<b>3,05 %</b>			

Il valore della variabile DCFA 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 22 198,78 €.

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

**CONCLUSIONI - LOTTO 01 - IMMOBILE 3**

**■ VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI**

Formula	[DCFA]	
Variabile	Procedimento	Importo
DCFA	DCFA	22 198,78 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **22 198,78 €**  
Diconsi Euro ventidue milacentonovantanove virgolasettantotto

## PROFILO IMMOBILIARE - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

L'immobile 1 oggetto di stima è classificato come Box sito in IGLESIAS, Sa Perdera Via METALLA 09016 con destinazione Terziaria.

Unità immobiliare con accesso al piano Interrato -1.

### ■ Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare risulta destinata ad autorimessa-deposito sita al piano primo interrato del maggior fabbricato ubicato a Iglesias in Località Sa Perdera;

Nello specifico l'unità è individuabile come quinto box alla sinistra per chi percorre il passaggio comune (distinto al subalterno 3) disimpegnato dalla rampa carrabile (subalterno 2) di accesso dalla Via Metalla.



### ■ Location map



**Consistenza superficiaria**

<b>Tipo di consistenza</b>	<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>			
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie posto auto coperto	SPA	45,35	0,5	22,68
<b>Totale Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>				22,68
<b>Totale Volume Commerciale m<sup>3</sup></b>				81,63



**■ Analisi di conformità immobiliare**

Analisi	Descrizione	Conformità
Conformità della titolarità	<p>In sede di sopralluogo in data 14/01/2009 il sig. [redacted] 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. Chi scrive richiedeva allora al sig. [redacted] 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 quindi la proprietà risulta ancora in capo al nominato [redacted].</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 [redacted] attraverso l'esibizione di copia dei rogiti dei nominati trasferimenti.</p>	Conforme
Ispezione interna dell'immobile	<p>il sottoscritto C.T.U. non ha potuto avere accesso in interni al bene in stima per i motivi di seguito indicati. Tuttavia per la tipologia e la funzione del bene in stima si ritiene di poter procedere ad una valutazione economica il cui livello di indeterminatezza ricada nel range di errore accettabile dalla disciplina estimativa (2-5%);</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;  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 posto auto coperto	45,35	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	22,68	m <sup>2</sup>

### ■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	3	1=montagna 2=collina 3=pianura
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
Strutture amministrative (uffici pubblici)	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	1	0=assenti 1=presenti
Tipologie immobiliari prevalenti	residenza e servizi	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra	servizi	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piani superiori al terra	residenza	(descrizione libera)
Stato di manutenzione prevalente	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	2	1=min 2=med 3=max

### ■ Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Distanza dal centro storico	500	m
Distanza dai mezzi pubblici di superficie	0	m

### ■ Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Vani totali	1	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max

### ■ Caratteristiche Compravendita

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

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

### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune</b> IGLESIAS		<b>Provincia</b> CA			
<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>
Fabbricati	2	988	45	C 2 -Magazzini e locali deposito	4
<b>Consistenza (vani)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>RA (€)</b>	<b>RD (€)</b>	<b>Quota/1000</b>
0	51	152,77	0,00	0,00	1000
<b>Protocollo</b>	1994	<b>Anno</b>	382413	<b>Tipo</b>	Edificio
<b>Note</b>	1.NCEU Fg. G/2 Mappale 988 sub 45, C/6, zc.1. piano S1;				

## SEGMENTO DI MERCATO

### ■ Denominazione

<b>Classificazione</b>	Box
<b>Destinazione</b>	Terziaria

### ■ Localizzazione

<b>Comune</b>	IGLESIAS	<b>Provincia</b>	CA
<b>Zona</b>	Sa Perdera		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica	<b>Contratto</b>	Compravendita

### ■ Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato	<b>Tipo categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Unità Immobiliare</b>	Magazzini e locali di deposito	<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

### ■ Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multiplano	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico %</b>
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	199,96%

### ■ Mercato

<b>Lato domanda</b>	Libero professionista	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Libero professionista	<b>Motivazione</b>	Disinvestimento
<b>Intermediari</b>	Mediatore		

### ■ Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica	<b>Livello di prezzo</b>	800,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	Down

### ■ Rapporti mercantili

<b>Rapporto complementare</b>	0,25	
<b>Saggio di rivalutazione annuo</b>	1 %	
<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Valore</b>
Superficie posto auto coperto	i(SPA)	0,50

### 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.

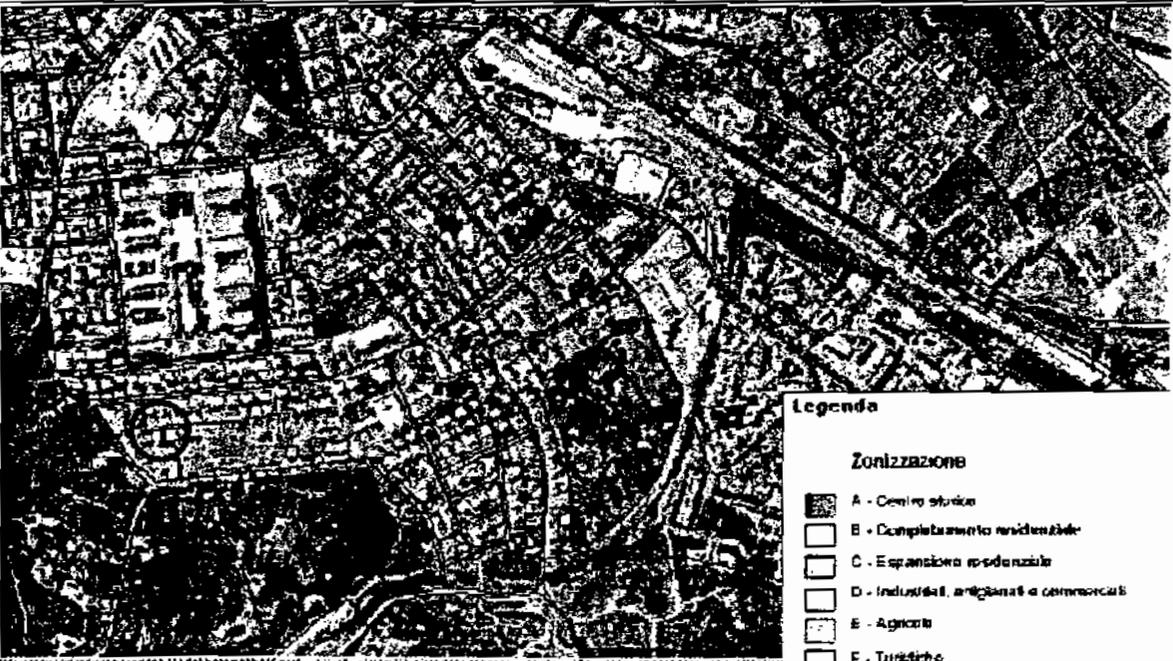
**DOCUMENTI**

**Documenti - Mappe di localizzazione**

<b>Descrizione</b>	stralcio foto aerea zenitale
<b>Provenienza</b>	Altro



<b>Descrizione</b>	zonizzazione di piano urbanistico generale
<b>Provenienza</b>	Altro



**Legenda**

**Zonizzazione**

- A - Centro storico
- B - Completamento residenziale
- C - Espansione residenziale
- D - Industriale, artigianale e commerciale
- E - Agricola
- F - Turistico
- G - Servizi pubblici

GTR-101 - Conabitazione PRG - ISLESIAS (CI) - Dati al: 08/10/2005

**Documenti - Fotografie esterne**

<b>Descrizione</b>	vista dell'intorno urbano
<b>Provenienza</b>	CTU
	

**Documenti - Fotografie interni**

<b>Descrizione</b>	vista dei box al sottopiano
<b>Provenienza</b>	CTU
	

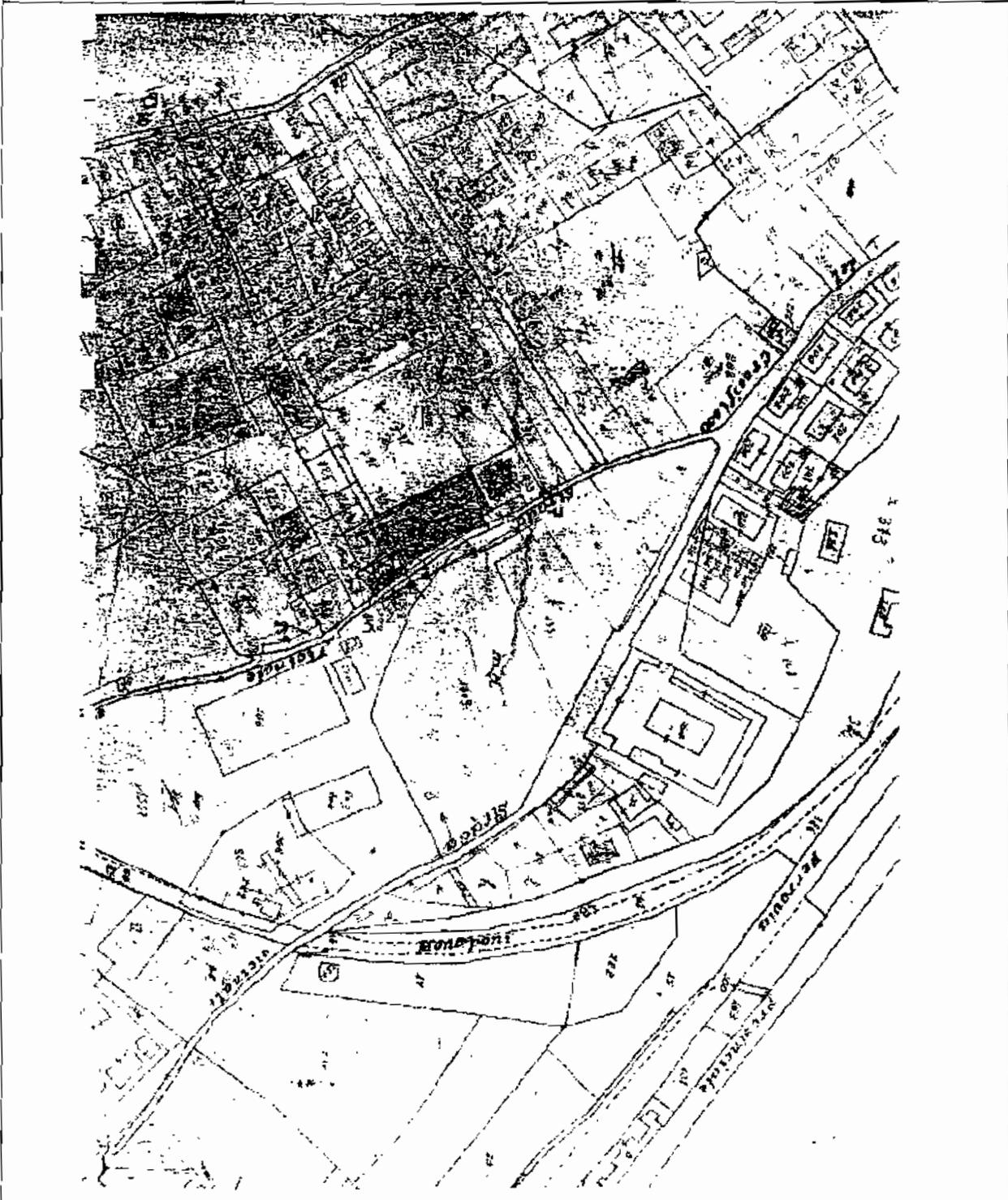


**Documenti - Planimetrie catastali**

Descrizione	estratto di mappa - catasto terreni -
Provenienza	Catasto
<p>N. 16903</p> <p>Foglio 702</p> <p>Scala originale 1:2000 Scala disegno 1:2000</p> <p>7 Cl. 20/28 42</p> <p>AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO DI LAVORI - UFFICIO TECNICO DEL TERRITORIO - UFFICIO TECNICO DEL TERRITORIO - UFFICIO TECNICO DEL TERRITORIO</p>	



<b>Descrizione</b>	estratto di mappa - catasto terreni -
<b>Provenienza</b>	Catasto



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

<b>Descrizione</b>	elaborato catastale - sottopiano -		
<b>Provenienza</b>	Catasto		



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

Mod. EP/2 CEU

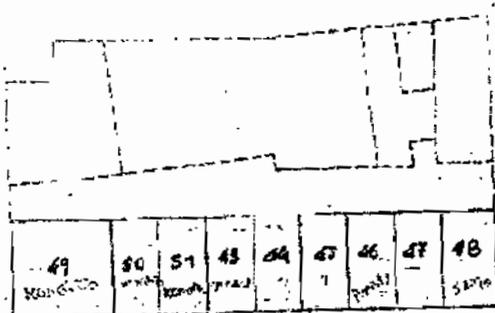
  

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Fig. n. 1 di 7

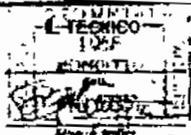
Comune <u>16166145</u>	Sezione <u>G</u>	Foglio <u>2</u>	Numero <u>988</u>	Tipo mappa n. _____
---------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	---------------------

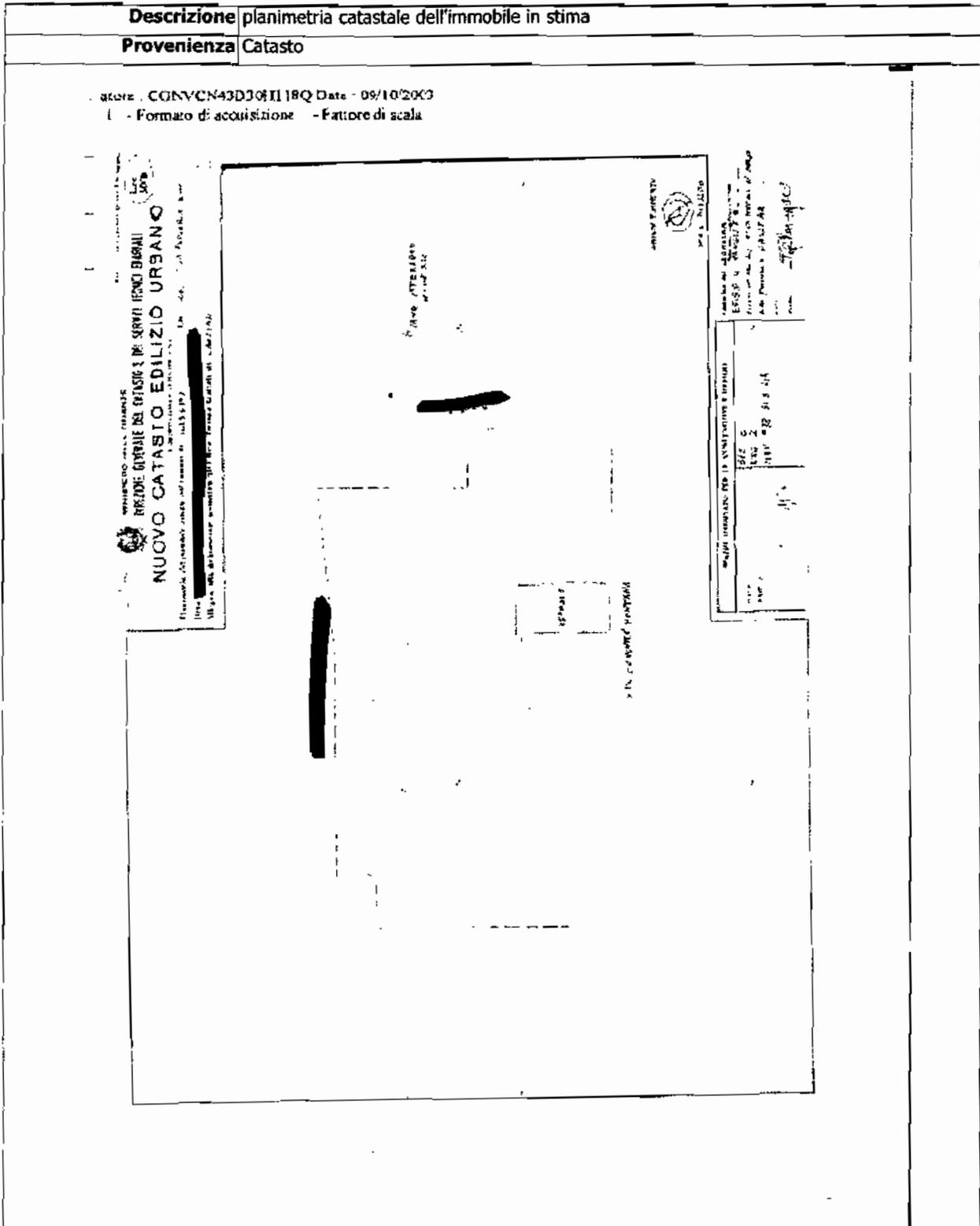
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI** scala 1: 500



49 MONTICATO	50 MONTICATO	51 MONTICATO	52 MONTICATO	53 MONTICATO	54 MONTICATO	55 MONTICATO	56 MONTICATO	57 MONTICATO	58 MONTICATO
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Presentato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>382613</u> Frantuisce il presente mod. EP/2 prot. _____ nullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____	L'operatore <u>[Signature]</u>	
---	-----------------------------------	---



**Documenti - Prospetti**

<b>Descrizione</b>	prospetto
<b>Provenienza</b>	Ufficio tecnico comunale

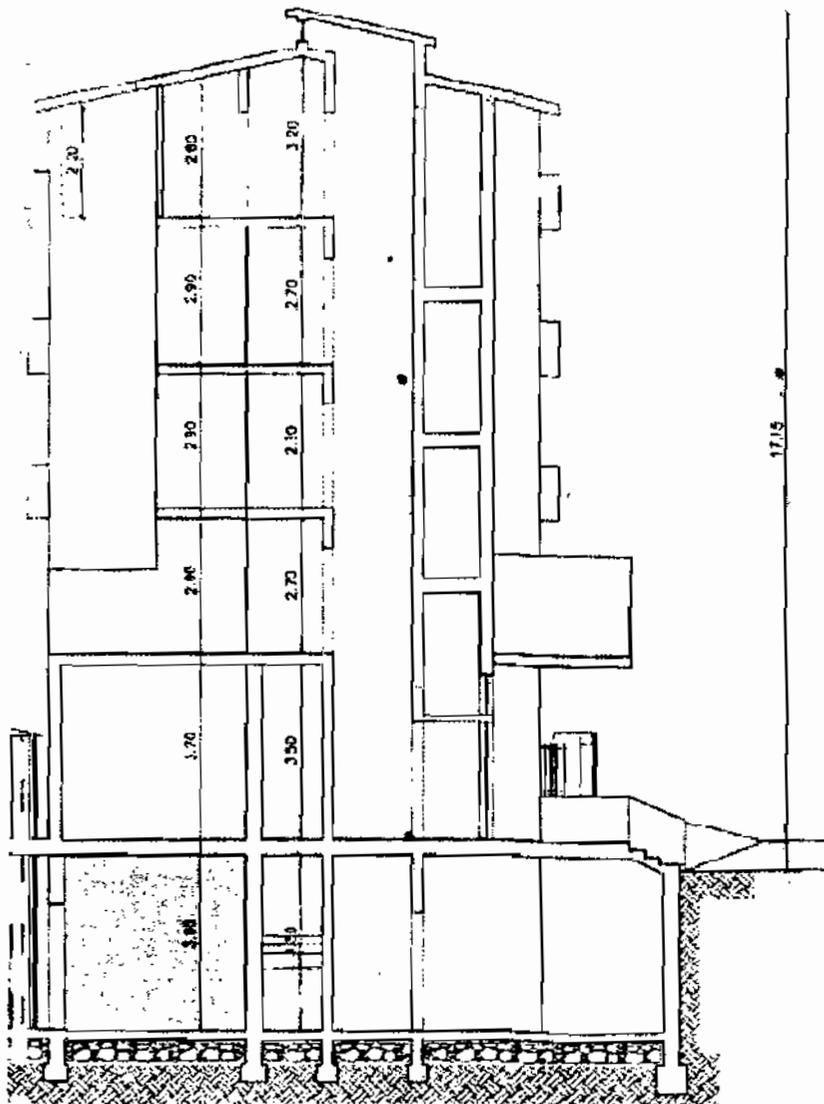
  

OSPETTO B -- B



■ Documenti - Sezioni

Descrizione	sezione dell'edificio
Provenienza	Ufficio tecnico comunale



SEZIONE A - A

**Documenti - Visure Catastali**

<b>Descrizione</b>		Foglio 2 Mappale 988 Sub 45	
<b>Provenienza</b>		Catasto	

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2008**

Visura n. 100724 Pag. 1/18

Doc. 06/10/2008 - Ora: 11:29:09

**LA LOCALITÀ**  
Fabbricati ed. nel comune di ICLESIAS (Codice: E281) (Provincia di CAGLIARI)

**Subgetto Indrozzato**  
[Redacted]

[Redacted] (Dati relativi all'immobile selezionato)

UNITÀ IMMOBILIARE				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Area	Metro	Classif. Catastale	Classe	Consistenza Superficie	Rendita	
1	012	918	T	1	C/0	3	1	480 m <sup>2</sup>	Esso 1.204,87 L. 2.340,900

Indirizzo: LOCALITÀ SA PERDERA paro 1S  
Notizia: Partita 3504 Mod.56

**INTESTATO**  
N. 1

**DATI DERIVANTI DA**  
[Redacted]  
COSTITUZIONE n. 100811503 del 22/12/1993 in atti dal 28/04/1998  
COSTITUZIONE n. 221121953 in atti dal 28/03/1976

Algha chi a lui della loc. matrone n. 17  
Ridestarsi 36472  
Introito della liquidazione Euro 1,26

DIRETTORE ONERI REALI  
PROZIO

## VALUTAZIONE - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

La stima dell'immobile classificato come Box sito in IGLESIAS - Sa Perdera, Via METALLA 09016 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI la cui formula risolutiva è:  
Valore=[DCFA]

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

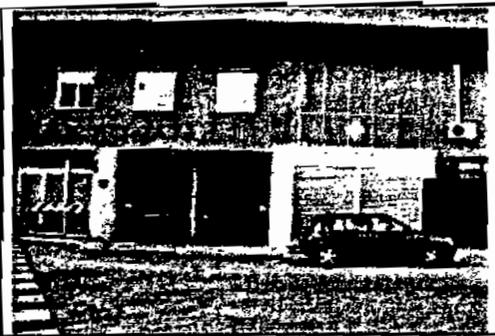
### COMPARABILI

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

#### ■ Box - IGLESIAS - semiperiferica - Via PAOLI, - Unità A

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Box auto in affitto Locali: Dimensioni: 13 mq € 8 / mq Importo: € 100 col tasso 0,47 valore euro 15319,00	
Destinazione	Mista	
Superficie commerciale (SUP)	1 m <sup>2</sup>	
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	Borsa Dati Immobiliari	
Data	22/06/2008	
Prezzo	15 319,00 €	

#### ■ Box - IGLESIAS - semiperiferica - Via ROMA - Unità B

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Box auto in vendita Dimensioni: 12 mq € 1.333 / mq Importo: € 16.000 affitto 8 €/mq tasso di capitalizzazione 4,7 - 5%	
Destinazione	Mista	
Superficie commerciale (SUP)	1 m <sup>2</sup>	
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	Borsa Dati Immobiliari	
Data	18/11/2008	
Prezzo	16 000,00 €	

### VALUTAZIONE - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

La stima dell'immobile classificato come Box sito in IGLESIAS - Sa Perdera, Via METALLA 09016 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI la cui formula risolutiva è:  
Valore=[DCFA]  
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:

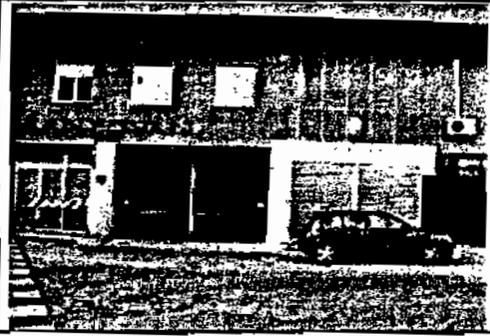
#### ■ Box - IGLESIAS - semiperiferica - Via PAOLI, - Unità A

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Box auto in affitto Locali: Dimensioni: 13 mq € 8 / mq Importo: € 100 col tasso 0,47 valore euro 15319,00
Destinazione	Mista
Superficie commerciale (SUP)	1 m <sup>2</sup>
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	Borsa Dati Immobiliari
Data	22/06/2008
Prezzo	15 319,00 €



#### ■ Box - IGLESIAS - semiperiferica - Via ROMA - Unità B

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Box auto in vendita Dimensioni: 12 mq € 1.333 / mq Importo: € 16.000 affitto 8 €/mq tasso di capitalizzazione 4,7 - 5%
Destinazione	Mista
Superficie commerciale (SUP)	1 m <sup>2</sup>
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	Borsa Dati Immobiliari
Data	18/11/2008
Prezzo	16 000,00 €





## BILANCI ANNUI

### ■ Bilancio estimativo annuale 2008

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
Canone lordo annuo: 100 euro/mq 100*12	1 200,00	Quote di ammortamento (o reintegrazione) - range [0%-5%] del reddito padronale lordo; - 100*12*0.01	12,00
		Spese di manutenzione a carico della proprietà - range [3,5% - 6%]; - 100*12*0.035	42,00
		Spese o quote per l'assicurazione - range [0%-2,5%] del reddito padronale lordo - 100*12*0.01	12,00
		Imposte e altri oneri fiscali - ICI - 152,77*100*1.05*0.007	112,29
		Imposte e altri oneri fiscali - Quota di registrazione a carico della proprietà - 36	36,00
		Spese di amministrazione - [0.50 - 4,00%] - 100*12*0.025	30,00
		Sfitto e inesigibilità del canone - 2 canoni/annuo - 100*2	200,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>444,29 €</b>
		<b>Reddito Netto</b>	<b>755,71 €</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>1 200,00 €</b>	<b>Reddito Lordo</b>	<b>1 200,00 €</b>

## DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

### ■ Determinazione della variabile DCFA mediante il procedimento DCFA.

Anno di riferimento	2008
Reddito netto primo anno	755,71 €
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	1 200,00	1,00 %	444,29	4,00 %	749,94	721,09
2	1 212,00	1,00 %	462,06	4,00 %	743,58	687,48
3	1 224,12	1,00 %	480,54	4,00 %	736,60	654,83
4	1 236,36	1,00 %	499,76	4,00 %	728,97	623,13
5	1 248,72	1,00 %	519,75	4,00 %	720,67	592,34
6	1 261,21	1,00 %	540,54	4,00 %	711,66	562,44
7	1 273,82	1,00 %	562,16	4,00 %	701,91	533,40
8	1 286,56	1,00 %	584,65	4,00 %	691,39	505,19
9	1 299,43	1,00 %	608,04	4,00 %	680,06	477,80
10	1 312,42	1,00 %	632,36	4,00 %	667,89	451,20
11	1 325,54	1,00 %	657,65	4,00 %	654,84	425,37
12	1 338,80	1,00 %	683,96	4,00 %	640,87	400,29
13	1 352,19	1,00 %	711,32	4,00 %	625,94	375,92
14	1 365,71	1,00 %	739,77	4,00 %	610,01	352,26
15	1 379,37	1,00 %	769,36	4,00 %	593,03	329,29
<b>Saggio direct capitalization</b>			<b>3,49 %</b>			

Il valore della variabile DCFA 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 21 646,06 €.

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

## CONCLUSIONI - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

### ■ VALORE DI MERCATO con procedimenti INDIRETTI

Formula	[DCFA]	
Variabile	Procedimento	Importo
DCFA	DCFA	21 646,06 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **21 646,06 €**  
Diconsi Euro ventiumilaseicentoquarantaseivirgolazerosei

## PROFILO IMMOBILIARE - LOTTO 03 - IMMOBILE 1

L'immobile 1 oggetto di stima è classificato come Cantina deposito sito in IGLESIAS, Palmari Via LAONI 09016 con destinazione Mista.

Unità immobiliare con accesso al piano Interrato -1.

### ■ Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente di circa 292 mq sita al piano primo interrato del maggior fabbricato ubicato a Iglesias in rione Palmari alla via Laconi; Al bene si accede dalla pubblica via tramite una rampa carrabile condominiale che sbocca in un'area, anch'essa comune, riservata a stalli auto e disimpegno autovetture;

L'unità in stima è composta da un'unico vano, internamente finita al rustico, utilizzato come deposito di materiale da cantiere edile.

All'interno del bene è sito il serbatoio idrico condominiale che tuttavia presenta anche un'accesso indipendente dal soprastante lastrico a mezzo di una scala da marinaio;

All'attualità una porzione del deposito è utilizzata senza titolo da un condomino che svolge l'attività di meccanico.



### ■ Location map



### ■ Confini

l'unità immobiliare confinante con cortile condominiale, rampa d'accesso dalla Via Laconi, Propr. ██████████ Propr. ██████████  
Propr. ██████████

**Consistenza superficaria**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)  Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.  La SIN include:  * gli spessori delle zoccolature;  * le superfici delle sottofinestre (sgusci);  * le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;  * le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;  * le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;  * lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);  * la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);  * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;  e non include:  * lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;  * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;  * lo spessore dei tramezzi;  * lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.</p>			
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria non quotata			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie lotto	SUL	292,00	0,5	146,00
<b>Totale Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>				<b>146,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale m<sup>3</sup></b>				<b>584,00</b>

**■ Analisi di conformità immobiliare**

Analisi	Descrizione	Conformità
Ispezione interna dell'immobile	<p>Il 14 gennaio 2009, previo accordo col sig. [redacted] si è avuto accesso al seminterrato dello stabile in via Laconi. Per l'occasione chi scrive, accompagnato dallo stesso Lai e dal suo tecnico, geometra Efsio Mongitto; ha potuto constatare una intervenuta intrusione nel bene in parola. Con l'intrusione è stato divelto l'avvolgibile in lamiera metallica e sottratti beni mobili depositati dal Sig. [redacted].</p> <p>Per l'occasione si è avuto inoltre modo di effettuare il rilievo fotografico-in interni e di avere chiarimenti circa la presenza, la localizzazione e l'accesso della cisterna idrica condominiale.</p>	Conforme
Conformità urbanistica	<p>La distribuzione planimetrica catastale risulta difforme da quella assentita in quanto parte del magazzino interessato risulta occupato da un locale deposito, in uso al Sig. [redacted].</p> <p>Ne deriva una difformità fra la situazione planimetrica di fatto e quella reale. Si significa inoltre che, il magazzino in esame, con le modifiche di delimitazione sopra citate, risulta accessibile dal disimpegno comune a mezzo di un cancello carrabile.</p> <p>La distribuzione planimetrica di concessione dell'intero piano seminterrato indica la presenza di due rampe simmetriche all'estremità del fabbricato ed un'area comune coperta di 178 mq da destinarsi a posti macchina, nella zona centrale. Quanto sopra risulta difforme tanto alla situazione rappresentata in catasto quanto da quella riscontrata in loco. Tali ultime configurazioni risultano invece pressoché coincidenti, se si eccettua la citata difformità nella localizzazione del mappale 1312/4, in capo al sig. [redacted].</p> <p>Risulta pertanto da sanare ed allineare tanto la situazione in catasto che quella presso l'U.T.C.; tuttavia, non essendo in presenza di incrementi di cubatura o di destinazione d'uso, le relative spese, tecniche e amministrative, verranno in fase di stima considerate mediante appositi decrementi del valore del bene.</p>	Non 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;  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 lotto	292,00	m <sup>2</sup>
Superficie magazzini	292,00	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	292	m <sup>2</sup>

### ■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	3	1=montagna 2=collina 3=pianura
Zona urbanizzata	1	0=no 1=sì
Prossimità a strade di grande comunicazione	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	1	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	0	0=assenti 1=presenti
Strutture amministrative (uffici pubblici)	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	0	0=assente 1=presente
Attività commerciali	1	0=assenti 1=presenti
Tipologie immobiliari prevalenti	edifici nel lotto	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piano terra	residenza	(descrizione libera)
Destinazione prevalente piani superiori al terra	residenziale	(descrizione libera)
Stato di manutenzione prevalente	3	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	2	1=min 2=med 3=max



### ■ Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Impianto elettrico fabbricato	1	0=assente 1=presente

### ■ Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Altezza interna prevalente	4	m
Numero di servizi	0	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Funzionalità dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Impiantistica dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max

### ■ Caratteristiche Compravendita

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

### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune</b> IGLESIAS		<b>Provincia</b> CA			
<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>
Fabbricati	1	1312	3	C 2 -Magazzini e locali deposito	4
<b>Consistenza (vani)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>RA (€)</b>	<b>RD (€)</b>	<b>Quota/1000</b>
0	292	874,67	0,00	0,00	1000
<b>Protocollo</b>	1992	<b>Anno</b>	34B1.1/92	<b>Tipo</b>	Edificio
<b>Servitù passiva</b>	presenza di un serbatoio idrico condominiale				
<b>Note</b>	L'unità immobiliare in stima risulta accatastata come magazzino Categoria C/2 - cl 4°, 292 mq., zc. 1, Piano S1, partita 1006193, confinante con cortile condominiale, rampa d'accesso dalla Via Laconi, Propr. ██████████, Propr. ██████████ e Propr. ██████████ Costituzione n. 34B1 1/1992 del 06/05/1992 in atti dal 29/03/1999);				

## SEGMENTO DI MERCATO

### ■ Denominazione

<b>Classificazione</b>	Cantina deposito
<b>Destinazione</b>	Mista

### ■ Localizzazione

<b>Comune</b>	IGLESIAS	<b>Provincia</b>	CA
<b>Zona</b>	Palmari		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica	<b>Contratto</b>	Compravendita

### ■ Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato	<b>Tipo categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Unità Immobiliare</b>	Magazzini e locali di deposito	<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

### ■ Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico %</b>
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie lotto	SUL/SUP	100,00%
Superficie magazzini	SMA/SUP	100,00%

### ■ Mercato

<b>Lato domanda</b>	Artigiano	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Commerciante	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Intermediari</b>	Mediatore		

### ■ Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica	<b>Livello di prezzo</b>	600,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	Down

### ■ Rapporti mercantili

<b>Rapporto complementare</b>	0,25	
<b>Saggio di rivalutazione annuo</b>	1 %	
<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Valore</b>
Superficie lotto	i(SUL)	0,50
Superficie magazzini	i(SMA)	0,65

### 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**

<b>Descrizione</b>	zonizzazione di piano urbanistico generale
<b>Provenienza</b>	Altro

**Legenda**

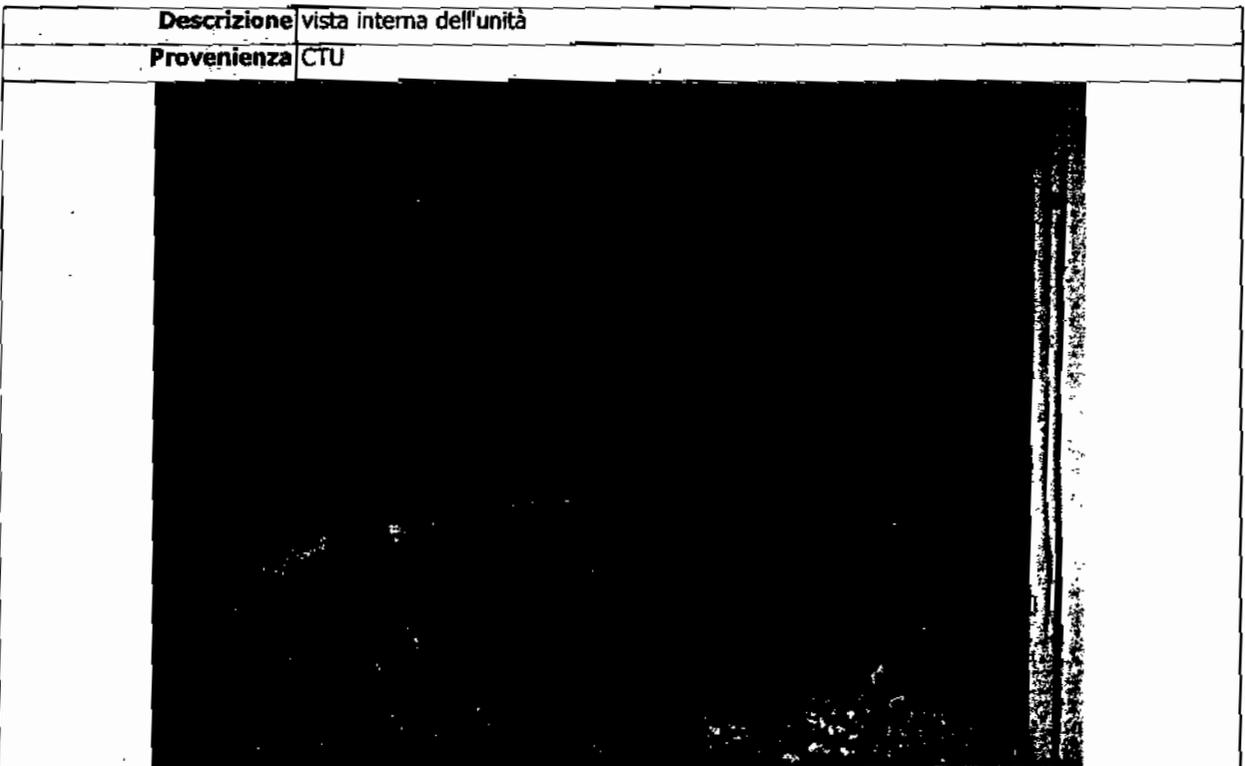
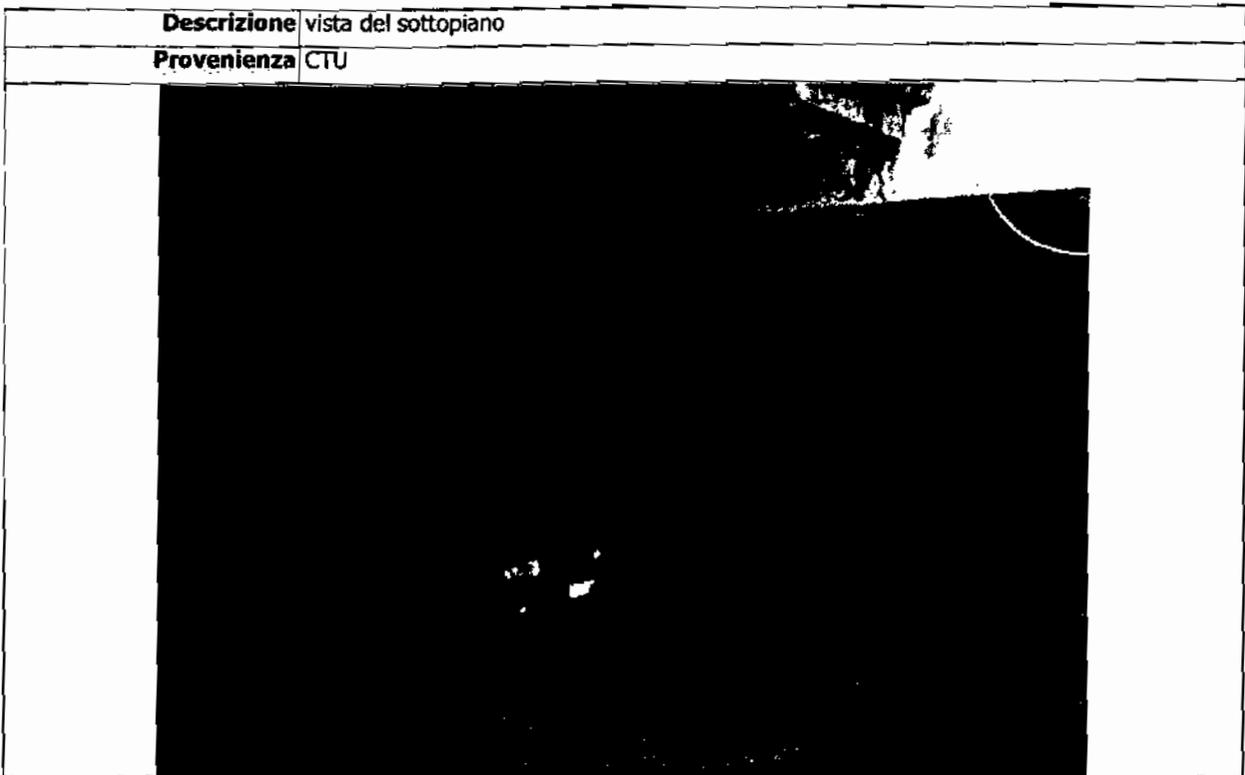
**Zonizzazione**

- A - Centro storico
- B - Completamento residenziale
- C - Espansione residenziale
- D - Industriali artigianali e commerciali
- E - Agricole
- F - Turistiche
- G - Servizi generali

STR-DT Consultazione PRG - IGLESIAS (CI) - Data: 08/10/2005

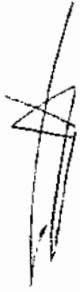
**Documenti - Fotografie esterne**

<b>Descrizione</b>	vista del maggior fabbricato e dell'accesso carrabile
<b>Provenienza</b>	CTU



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

<b>Descrizione</b>	l'area pubblica attrezzata adiacente lo stabile
<b>Provenienza</b>	CTU
	



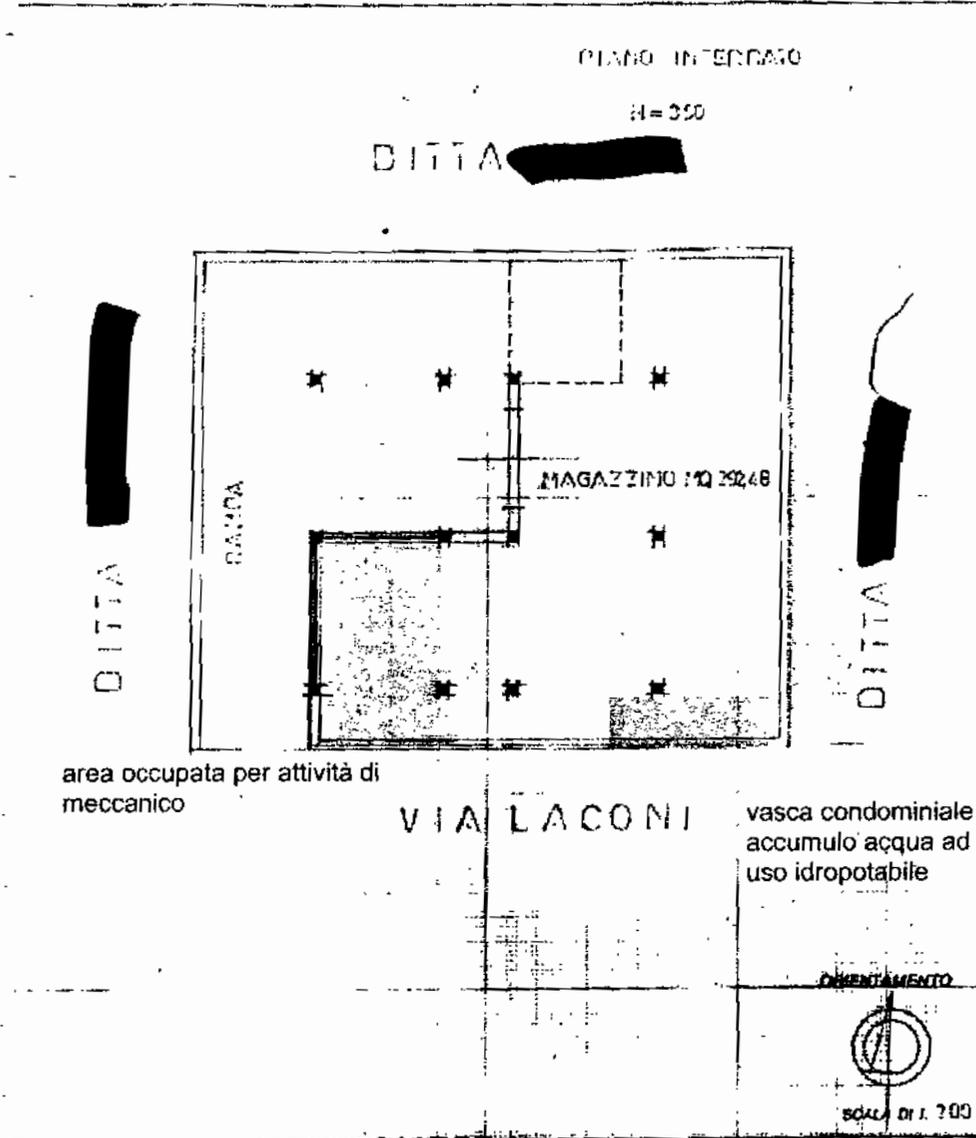
T.A.U Territorio Architettura Urbanistica  
 dott.ing. Pierluigi PETRUCCI  
 tel/fax 070/9193173 - 333/6139223

**Documenti - Planimetrie catastali**

<b>Descrizione</b>	Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Interrato -1
<b>Provenienza</b>	Catasto

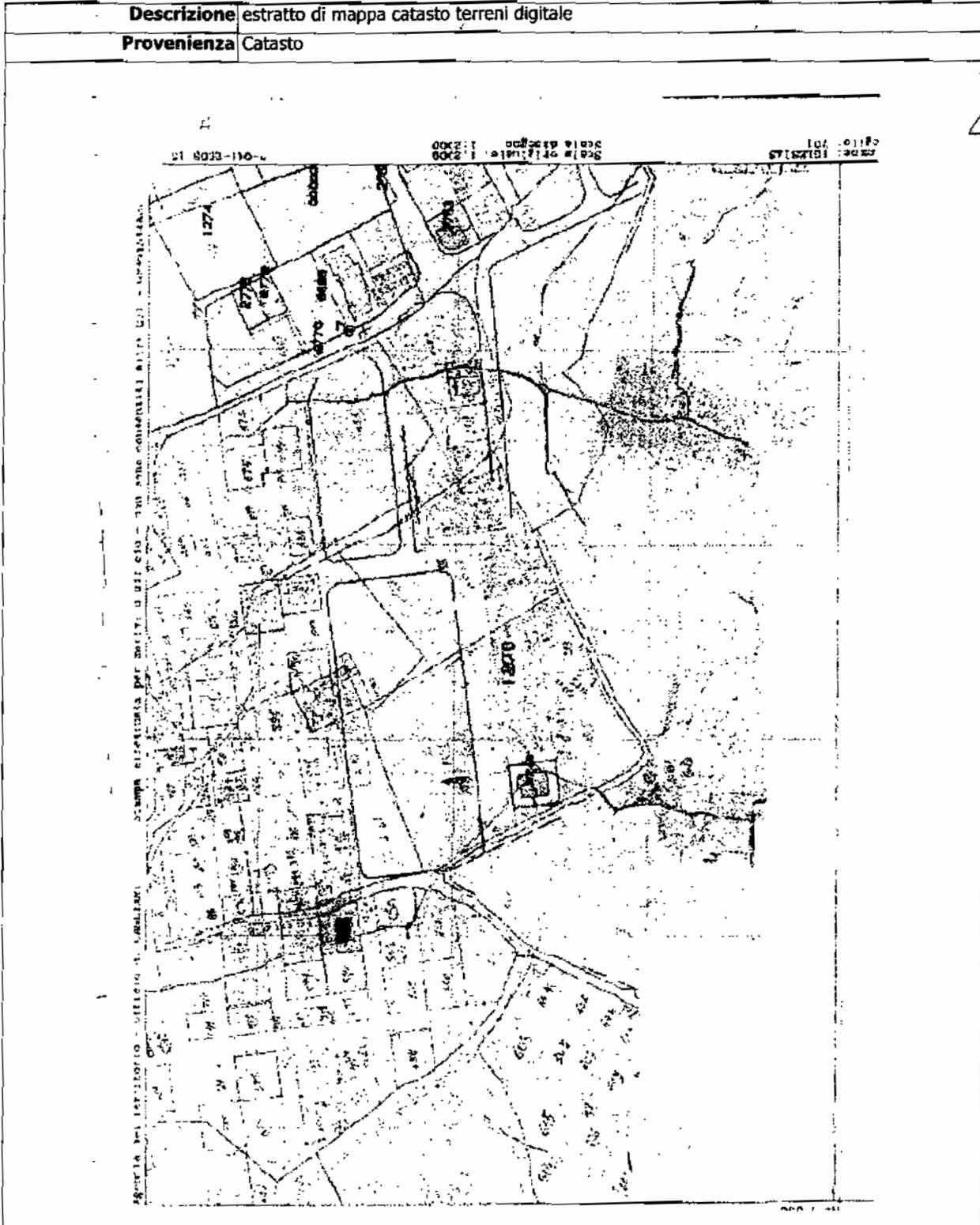

 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SEI T.T.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1939 n. 652)  
 Planimetria di v.l. in Comune di **IGLESIAS** via **LACONI**

MOD. BN ICE  
 L. 11/11/2000  
 art. 250



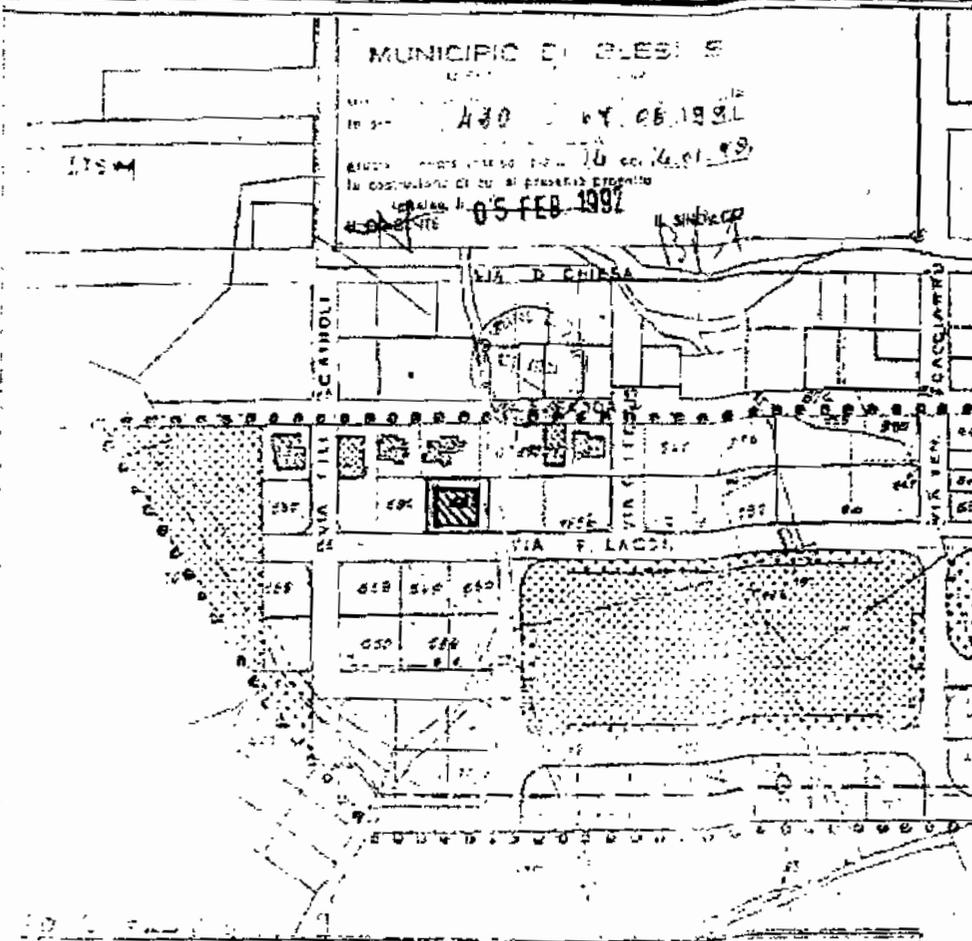
Denuncia di variazione   
 Identificativo catastale: G/A n. 4312 sub. 3  
 Compilata da: **GEOMETRA MURRO**  
 iscritto all'ordine dei Geometri nella provincia di **CAGLIARI**  
 Firma: *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 3h/4



**Documenti - Concessioni edilizie**

<b>Descrizione</b>	zonizzazione di piano attuativo
<b>Provenienza</b>	Ufficio tecnico comunale



**stralcio al p.p. palmari**

**scala 1:2000**

<b>Descrizione</b>	elaborato catastale ai fini del rilascio della concessione edilizia
<b>Provenienza</b>	Ufficio tecnico comunale

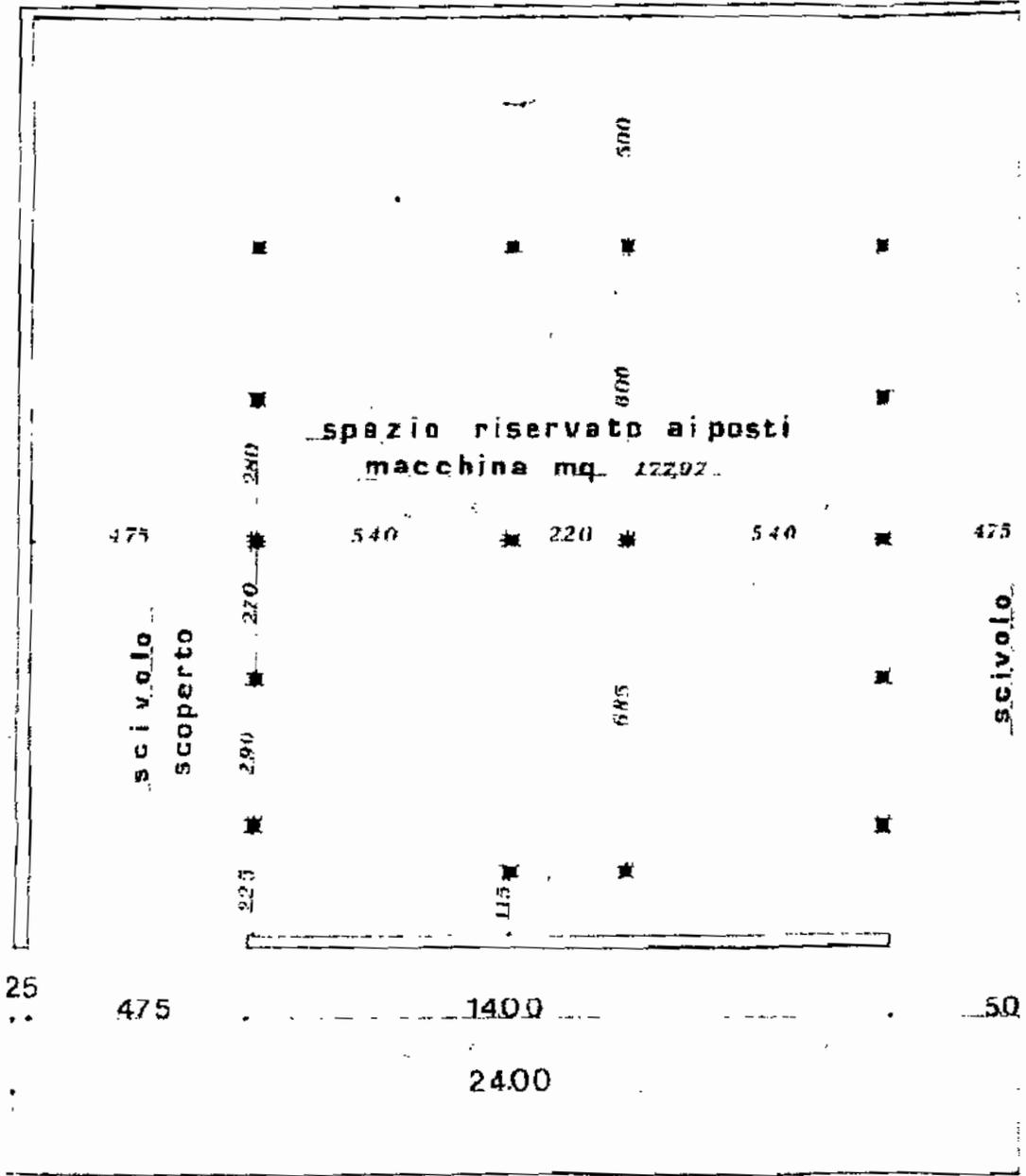


**planimetria catastale**

**scala 1:2000 sez. g fog. 1 mapp. 6**

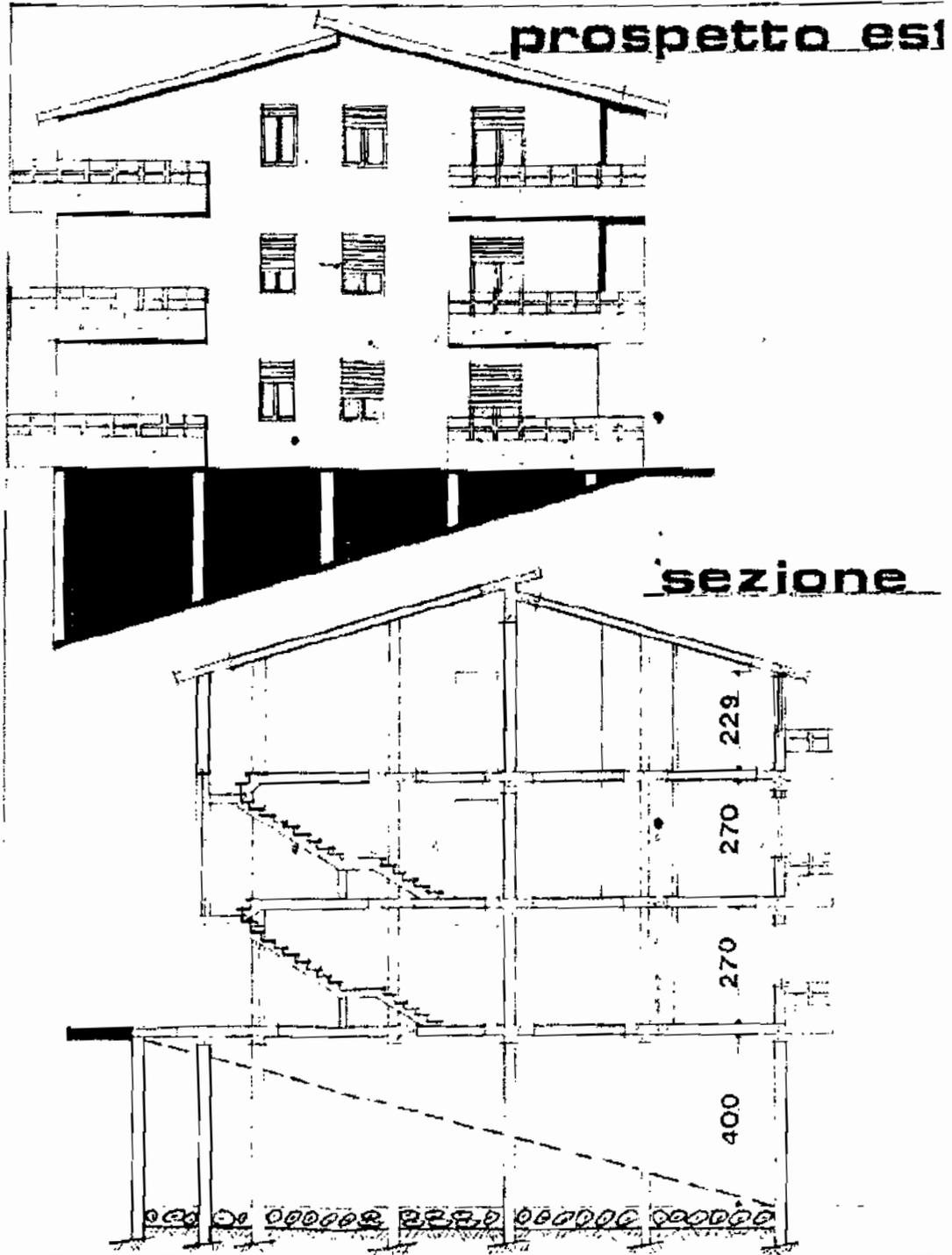
<b>Descrizione</b>	planimetria catastale piano seminterrato
<b>Provenienza</b>	Ufficio tecnico comunale

## pianta piano interrato



**Descrizione** prospetto e sezione lungo la rampa

**Provenienza** Ufficio tecnico comunale



**Documenti - Visure Catastali**

<b>Descrizione</b>	Foglio 1 Mappale 1312 Sub 3
<b>Provenienza</b>	Catasto

Dma: 06/08/2002 - Opz 1: 5713  
Certificato n. 281008 Pag. 1/10

**Certificato storico per immobile**

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 120/2003 n. 39, certifica che per l'immobile sito nel comune di **IGLESIAS (PZ81) - foglio G/1 - particella 1312 - subalterno 3**, la situazione degli atti informatizzati dall'incaricato meccanografico al 06/08/2002 nell'Ufficio provinciale di CAGLIARI è la seguente



**INTESTATO** [Redacted] Proprietà

Situazione dell'entità immobiliare dal 06/05/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie	Realtà	Realtà	Realtà
				Centr.	Zona				catastale				
1	G/1	1312	3	1		C/2	4	292 m <sup>2</sup>		Euro 874,87			CONSTITUZIONE n. 3481, 1/1992 art. L. 1.693.000 (05/05/1992) art. del 28/03/1996
Indirizzo													
Notifica													Mod. 08
													Partita 1003133

L'instaurazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
**Situazione degli intestati dal 06/05/1992**

N. [Redacted] **DATI ANAGRAFICI**

**DATI DERIVANTI DA** [Redacted] **DIRITTI E ONERI REALI** Proprietà

**CODICE FISCALE** [Redacted]

**ORIGINALE** Richiesta n. 255599

**DATI DERIVANTI DA** CONSTITUZIONE n. 3481, 1/1992 del 05/05/1992 in art. del 28/03/1996

**VALUTAZIONE - LOTTO 03 - IMMOBILE 1**

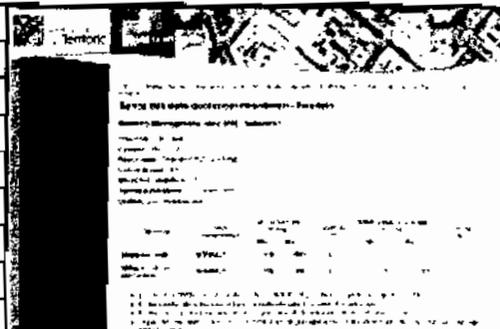
La stima dell'immobile classificato come Cantina deposito sito in IGLESIAS - Palmari, Via LACONI 09016 avviene mediante l'applicazione del criterio VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' la cui formula risolutiva è:  
 $Valore = ([ValoreMCA] + [ValoreDCFA]) / 2 - [ValoreCosto]$   
La determinazione 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:

**■ Cantina deposito - IGLESIAS - B1/Centrale/CENTRO STORICO - Zona B1, - Unità A**

Tipo di dato	Prezzo medio a m <sup>2</sup>
Descrizione	Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2008 semestre 1; magazzini 700 - 900 €/mq
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	1.00 m <sup>2</sup>
Superficie condominiale (S)	non definita
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 m <sup>2</sup>	800,00 €



## BILANCI ANNUI

### ■ Bilancio estimativo annuale 2008

Attivo		Passivo	
Voce - Commento - Formula	Importo	Voce - Commento - Formula	Importo
Canone lordo annuo $600 \cdot 12$	7 200,00	Quote di ammortamento (o reintegrazione) - range [0%-5%] del reddito padronale lordo; - $600 \cdot 12 \cdot 0$	0,00
		Spese di manutenzione a carico della proprietà - range [3,5% - 6%]; - $600 \cdot 12 \cdot 0,05$	360,00
		Spese o quote per l'assicurazione - range [0%-2,5%] - $600 \cdot 12 \cdot 0,01$	72,00
		Imposte e altri oneri fiscali - aliquota di registrazione a carico della proprietà - $600 \cdot 12 \cdot 0,01$	72,00
		Imposte e altri oneri fiscali - ICI - $874,63 \cdot 100 \cdot 1,05 \cdot 0,007$	642,85
		Spese di amministrazione - range [0,50% - 4,00%] - $600 \cdot 12 \cdot 0,025$	180,00
		Sfitto e inesigibilità del canone - 3 canoni annuo; - $600 \cdot 3$	1 800,00
		Interessi sulle anticipazioni di spese (spese precedenti effettivamente erogate) - $(9600 \cdot 0,04) / 2 - (9600 \cdot 0,04) / 2$	192,00
		<b>Totale Passivi</b>	<b>3 318,85 €</b>
		<b>Reddito Netto</b>	<b>3 881,15 €</b>
<b>Totale Attivi</b>	<b>7 200,00 €</b>	<b>Reddito Lordo</b>	<b>7 200,00 €</b>

---

## 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.

I depositi sono unità immobiliari dalle caratteristiche intrinseche piuttosto uniformi: prezzi e canoni locatizi variano moderatamente da zona a zona ma nell'ambito di uno stesso quartiere si mantengono sostanzialmente omogenei.

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: 4,85 %

### ■ 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 %

## DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

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

Anno di riferimento	2008
Reddito netto primo anno	3 881,15 €
Orizzonte temporale	30 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	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
2	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
3	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
4	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
5	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
6	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
7	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
8	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
9	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
10	7 200,00	0,00 %	3 318,85	0,00 %	3 881,15	3 881,15
11	7 200,00	1,00 %	3 318,85	4,00 %	3 820,40	2 481,66
12	7 272,00	1,00 %	3 451,60	4,00 %	3 755,06	2 345,40
13	7 344,72	1,00 %	3 589,66	4,00 %	3 684,92	2 213,07
14	7 418,17	1,00 %	3 733,25	4,00 %	3 609,77	2 084,55
15	7 492,35	1,00 %	3 882,58	4,00 %	3 529,39	1 959,75
16	7 567,27	1,00 %	4 037,88	4,00 %	3 443,55	1 838,54
17	7 642,94	1,00 %	4 199,40	4,00 %	3 351,99	1 720,82
18	7 719,37	1,00 %	4 367,38	4,00 %	3 254,49	1 606,51
19	7 796,56	1,00 %	4 542,08	4,00 %	3 150,76	1 495,49
20	7 874,53	1,00 %	4 723,76	4,00 %	3 040,56	1 387,67
21	7 953,28	1,00 %	4 912,71	4,00 %	2 923,59	1 282,97
22	8 032,81	1,00 %	5 109,22	4,00 %	2 799,55	1 181,28
23	8 113,14	1,00 %	5 313,59	4,00 %	2 668,14	1 082,53
24	8 194,27	1,00 %	5 526,13	4,00 %	2 529,04	986,63
25	8 276,21	1,00 %	5 747,18	4,00 %	2 381,90	893,49
26	8 358,97	1,00 %	5 977,07	4,00 %	2 226,41	803,04
27	8 442,56	1,00 %	6 216,15	4,00 %	2 062,19	715,20
28	8 526,99	1,00 %	6 464,80	4,00 %	1 888,87	629,89
29	8 612,26	1,00 %	6 723,39	4,00 %	1 706,06	547,05
30	8 698,38	1,00 %	6 992,33	4,00 %	1 513,34	466,59

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

<b>Saggio direct capitalization</b>	<b>3,41 %</b>
-------------------------------------	---------------

Il valore della variabile ValoreDCFA determinato tramite il procedimento della Discunt 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 113 843,04 €.

## COST APPROACH

### ■ Determinazione della variabile ValoreCosto mediante il procedimento Cost Approach.

#### ■ Fabbricati

N.	Descrizione	Formula	Prezzo unitario	Importo	Deprezzamento
1	Strutture murarie civile abitazione - manutenzione straordinaria	80	292,00	23 360,00	0,00
<b>Totali</b>				23 360,00	0,00

#### ■ Quadro riassuntivo

<b>Totale costi costruzione</b>	23 360,00 €
<b>Percentuale promotore</b>	50,00 %
<b>Utile promotore</b>	11 680,00 €
<b>Valore di vendita a nuovo</b>	35 040,00 €
<b>Totale deprezzamenti</b>	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 (35 040,00 €) e il totale dei deprezzamenti (0,00 €).  
Tale valore è uguale a 35 040,00 €.

## 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: m<sup>2</sup>;
- **Attività commerciali (ATC):** La caratteristica attività commerciali misura la presenza in zona (raggiungibili comodamente a piedi) di strutture commerciali quali: negozi, botteghe, bar, tabaccherie, ristoranti, etc. Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;

Classe	Nomenclatore	Punto
Assenti	In zona sono assenti attività commerciali.	0
Presenti	In zona sono presenti attività commerciali.	1

- **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 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

- **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

#### ■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

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

#### ■ Tabella dati

Caratteristica	Unità A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	800,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	02/11/2008		28/11/2008
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	1,00		292
Attività commerciali (ATC) 0=assenti 1=presenti			1
Stato di manutenzione prevalente (SMP) 1=min 2=med 3=max	2		3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2		2
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2		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 = 800,00 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 800,00 €/m<sup>2</sup>

##### 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 = - 16,67 €

##### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

$[i(SUP)] = 0,5$  indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 400,00 €

### 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	15 000,00 €
1	3	30 000,00 €
2	3	15 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

### Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A	
	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		800,00
Data (DAT)	(2-2)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(292-1)	116 400,00
Attività commerciali (ATC)	(1-0)	0,00
Stato di manutenzione prevalente (SMP)	(3-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-2)	0,00
Impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-2)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>117 200,00</b>

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 117 200,00 €.

## CONCLUSIONI - LOTTO 03 - IMMOBILE 1

### ■ VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA'

<b>Formula</b>	((ValoreMCA)+[ValoreDCFA])/2-[ValoreCosto]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Importo</b>
ValoreCosto	Cost	35 040,00 €
ValoreDCFA	DCFA	113 843,04 €
ValoreMCA	MCA	117 200,00 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **80 481,52 €**  
Diconsi Euro ottantamilaquattrocentottantaduevirgolacinquantadue

### QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Lotto 01

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Pr.	Valore
1	Auditorium	Via VITTORIO VENETO n. 116	Campo Romano	IGLESIAS	CA	106 683,53 €
2	Appartamento	Via VITTORIO VENETO n. 116	campo romano	IGLESIAS	CA	95 405,81 €
3	Parcheggio - Generico scoperto	Via VITTORIO VENETO n. 116	Campo Romano	IGLESIAS	CA	22 198,78 €
<b>Totale valore Lotto 01</b>						<b>224 288,12 €</b>

#### ■ Lotto 02

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Pr.	Valore
1	Box	Via METALLA n. 09016	Sa Perdera	IGLESIAS	CA	21 646,06 €
<b>Totale valore Lotto 02</b>						<b>21 646,06 €</b>

#### ■ Lotto 03

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Pr.	Valore
1	Cantina deposito	Via LACONI n. 09016	Palmari	IGLESIAS	CA	80 481,52 €
<b>Totale valore Lotto 03</b>						<b>80 481,52 €</b>

<b>Totale valore Rapporto</b>						<b>326 415,70 €</b>
-------------------------------	--	--	--	--	--	---------------------

## LIMITI E ASSUNZIONI

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
	<p><b>LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE</b> La presente relazione è stata effettuata nei termini rievuti, secondo le regole estimative correnti; ciononostante vi sono alcuni limiti relativi alla relazione stessa che sono di seguito segnalati.</p> <p><b>INDICATORI MONETARI</b> Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate, sia direttamente in loco, sia con il supporto di banche dati di chi scrive che di pubblicazioni di settore e sono riferibili alla data della presente valutazione. Le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori correnti.</p> <p><b>TEMPI</b> Nello sviluppo delle considerazioni valutative, oltre al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione in essere o potenziali, si sono considerati i tempi di ristrutturazione e rimessa a reddito e alienazione, ipotizzando l'intervento di soggetti operatori finalizzato alla ricerca della massima valorizzazione degli immobili.</p> <p><b>TASSI UTILIZZATI</b> Ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente. I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti: - tasso di attualizzazione del canone percepito; - tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione; tassi di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime. ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le parti di spread, illiquidità e rischio di settore, considerando un "equity" del 20% sul capitale investito;</p> <p><b>SUPERFICI</b> Le superfici degli immobili sono state determinate tramite planimetrie quotate, quando possibile convalidate da misurazione diretta a campione, al fine di verificare la congruità degli elaborati grafici utilizzati per la determinazione delle consistenze immobiliari.</p> <p><b>COSTI DI CESSIONE</b> E' prassi in Italia effettuare valutazioni dei cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. ne consegue che non è stato dedotto alcun costo che potrebbe emergere in caso di cessione quali, imposte, costi legali e di agenzia, etc.</p> <p><b>ONERI FISCALI</b> Sono stati effettuati accantonamenti o deduzioni a fronte di imposte o tasse, dirette o indirette, dell'imposizione ICI nonché dell'applicazione del disposto della legge n 248/06</p>

del 4 agosto 2006, che prevede l'introduzione di un'imposta di Registro pari all'1% del canone che grava al 50% sul locatario ed al 50% sul conduttore.

## CONCLUSIONI

### ASSEVERAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice. Il Sottoscritto, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi.

La presente stima viene depositata in originale per l'Ufficio oltre a due copie e documentazione completa allegata su supporto ottico;

Vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Quartu S. Elena lì 01 dicembre 2008

il C.T.U.  
dott. ing Pier Luigi Petrucci



### BIBLIOGRAFIA:

- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI - Italian Property Valuation Standard-, Ed. Tecnoborsa, terza edizione, dicembre 2005;
- ANNUARIO IMMOBILIARE, Francesco Tamborrino, il sole 24 ore Editore, edizione 2007;
- METODI DI STIMA IMMOBILIARE - APPLICAZIONE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, maggio 2006;
- LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE, Nomisma, Investment Property Databank (IPD), dicembre 2004;
- ESTIMO, Marcello Orefice, UTET, 1984;
- NORMA UNI 10750 - SERVIZI AGENZIE IMMOBILIARI. REQUISITI DEL SERVIZIO;

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

---

**FIRME**

---

**PETRUCCI Pier Luigi**

