

Determinazione del valore dell'immobile sito in: Sant'Anna Arresi (CI), piazza Martiri n. 3 - censito al C.F. sez. urbana F Foglio 11, particella 113, sub 15.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata del bene da stimare si rimanda alla relazione del CTU.

Si procede di seguito alla determinazione del valore del bene.

Il valore di mercato V_M (€/mq) del bene è stato determinato con il metodo comparativo diretto pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (di seguito MCA) di cui si fornisce di seguito una sintesi.

Procedimento Comparativo Diretto:

Il procedimento comparativo diretto così come definito dall' MCA è una metodologia di comparazione basata sulla ricerca di immobili di confronto (di seguito definiti comparabili), aventi prezzi noti e caratteristiche in tutto o in parte simili a quello oggetto di stima. Il metodo prevede che si proceda ad un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi dei comparabili presenti sul mercato in epoca prossima a quella della stima, in base alle caratteristiche per le quali differiscono dall'immobile oggetto di valutazione. Tali aggiustamenti sistematici portano le caratteristiche, e di conseguenza i prezzi dei comparabili, a valori equivalenti al bene di stima.

Gli aggiustamenti sistematici sono basati sull'analisi delle caratteristiche immobiliari, sui prezzi di vendita e/o di immissione sul mercato e sui redditi marginali derivanti dagli immobili e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi della stima sono le seguenti:

- 1) indagini del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 3) compilazione della tabella dei dati;
- 4) redazione della tabella di valutazione;
- 5) sintesi valutativa in cui si determina il valore dell'immobile oggetto di stima.

Preliminarmente alla introduzione delle tabelle di calcolo, si descrivono sinteticamente i passaggi sopra elencati al fine di facilitare la comprensione della metodologia applicata e delle ipotesi di base effettuate dal valutatore.

L'indagine di mercato è stata condotta, attraverso la ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare che fossero inseriti nel medesimo ambito territoriale, o in contesti territoriali limitrofi, andando a verificare gli annunci di vendita pubblicati da aziende del settore e gli atti di compravendita di immobili situati nella zona.

Gli immobili individuati al fine della comparazione sono quelli riportati nel prospetto sotto, essi ricadono nella zona OMI del:

Comune di Sant'Anna Arresi: ZONA B1 - Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO;

Comune di Teulada: ZONA B1- Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO;

n.	Comune	via	mq	piano	prezzo	zona OMI	stato dichiarato	€/mq	tipologia
1	Sant'Anna Arresi	Via Italia	60	T	44.000	B1	scarso	2.166,67	villetta
2	Sant'Anna Arresi	Via Is Cogottis	55	T	140.000	B1	ottimo	800,00	villetta
3	Teulada	via La Marmora	65	1	10.5000	B1	ottimo	2.384,62	appartamento
4	Teulada	via La Marmora	70	T	105.000	B1	ottimo	1.500,00	appartamento
5	Teulada	via Cagliari	55	T	65.000	B1	discreto	1.909,09	appartamento
6	Teulada	via La Marmora	120	T,1	114.000	B1	scarso	541,67	villetta

La scelta delle caratteristiche immobiliari (K), da prendere in considerazione si è basata su quelle ritenute maggiormente influenti nella determinazione del prezzo dell'immobile:

- 1) Caratteristiche quantitative K1: Superficie commerciale – Unità di misura: mq;
- 2) Caratteristiche qualitative K2: tipologia. - Nomenclatori: singola/villetta/casa a schiera (1,00), appartamento (0,90);
- 3) Caratteristiche qualitative dell'u.i. K3: Stato manutentivo - Nomenclatori: scadente (0); normale (0,5); ottimo (1);
- 4) Caratteristiche qualitative K4: Classe di superficie - superficie ≤ 65 mq (0,90); superficie > 65 mq e ≤ 90 mq (1,00), superficie > 90 mq (1,1);

La compilazione della tabella dei dati avviene inserendo i dati sintetici relativi agli immobili desunti dalla precedente analisi di mercato, integrati con quelli relativi all'intervallo di valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (ex O.M.I.), riferiti alla zona in cui ricadono i beni oggetto di stima e i comparabili, questi ultimi riferiti al semestre più prossimo alla data della stima.

Attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti è possibile rapportare i prezzi rilevati nei diversi mercati immobiliari, al contesto in cui è ubicato il bene oggetto di stima, nonché procedere all'eventuale allineamento temporale dei valori economici dei beni.

I prezzi rilevati su annunci provenienti da pubblicazioni specializzate del settore immobiliare, sono stati oggetto di un ribasso del 10% al fine di tener conto dell'incontro tra la domanda e l'offerta.

Invece i prezzi derivanti dagli atti notarili reperiti, non sono stati oggetto di ribasso del 10%.

La redazione della tabella di valutazione è stata effettuata applicando dei coefficienti atti a determinare delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e quelle di ciascun immobile comparabile e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati.

Alla fine del processo si otterrà per ciascun immobile di confronto il prezzo che costerebbe se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Sommando algebricamente per ciascun immobile di confronto le variazioni di prezzo originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si ottiene il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Infine è stata effettuata la **sintesi valutativa**, che consiste nell'analisi dei singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. Se tutti i prezzi corretti degli immobili di confronto fossero coincidenti o praticamente uguali si otterrebbe subito il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione che per la natura dei comparabili scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto creato da tale dispersione dei prezzi si procede alla sintesi valutativa mediante:

- 1) il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- 2) l'eventuale eliminazione degli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale dalla media maggiore del $\pm 10\%$;
- 3) il calcolo del prezzo del bene oggetto di stima come media dei prezzi dei comparabili superstiti.

Si riporta di seguito la tabella risultante dal procedimento di stima:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

TABELLA DEI DATI

		IMMOBILI DI RIFERIMENTO						IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
Tipologia		azienda	azienda	azienda	azienda	azienda	azienda	
Comune		Sant'Anna Arresi	Sant'Anna Arresi	Teulada	Teulada	Teulada	Teulada	Sant'Anna Arresi
		Via Italia	Via Is Cogottis	via La Marmora	via La Marmora	via Cagliari	via La Marmora	Piazza Martiri
Piano		T	T	1	T	T	T,1	2
Prezzo di offerta	P	€ 44 000	€ 140 000	€ 105 000	€ 105 000	€ 65 000	€ 114 000	
Coeff. abbatim. offerte	0,1							
Prezzo di offerta corretto		€ 39 600	€ 126 000	€ 94 500	€ 94 500	€ 58 500	€ 102 600	
Prezzo unitario	Pu	€ 733	€ 2 545	€ 1 615	€ 1 500	€ 1 182	€ 950	
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
Semestre di riferimento		1° 2025	1° 2025	1° 2025	1° 2025	1° 2025	1° 2025	1° 2025
Quotazione OMI max		1300	1300	1200	1200	1200	1200	1300
Quotazione OMI min		900	900	850	850	850	850	900
Quotazione OMI media		1100	1100	1025	1025	1025	1025	1100
Coeff. localizzazione		1,00	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	
Prezzo omog.		€ 39 600	€ 126 000	€ 88 057	€ 88 057	€ 54 511	€ 95 605	
Prezzo unitario omog.		€ 660	€ 2 291	€ 1 355	€ 1 258	€ 991	€ 797	
Superficie commerciale	K1	60	55	65	70	55	120	80,2
tipologia	K2	1	1	0,9	0,9	0,9	1	0,9
Stato manutentivo u.i.	K3	0	1	1	1	0,5	0	0,5
Classe di Superficie	K4	0,90	0,9	0,9	1,0	0,9	1,1	1

TABELLA DI VALUTAZIONE

P	Prezzo			€ 39 600	€ 126 000	€ 88 057	€ 88 057	€ 54 511	€ 95 605
	Caratteristica	Prezzo marginale							
Δ K1	Superficie commerciale	€ 660,00 Pumin	20	25,2	15,2	10,2	25,2	-39,8	
			€ 13 332,00	€ 16 632,00	€ 10 032,00	€ 6 732,00	€ 16 632,00	-€ 26 268,00	
Δ K2	tiplogia		0	0	0	0	0	0	
		50 S	-€ 401	-€ 401	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 401	
Δ K3	Stato manutentivo u.i.		0,5	-0,5	-0,5	-0,5	0	0,5	
		240 S	€ 9 624	-€ 9 624	-€ 9 624	-€ 9 624	€ 0	€ 9 624	
Δ K4	Classe di superficie		0,1	0,1	0,1	0	0,1	-0,1	
		5% P	€ 198	€ 630	€ 440	€ 0	€ 273	-€ 478	

SINTESI VALUTATIVA

Prezzo corretto	€ 62 353,00	€ 133 237,00	€ 88 905,10	€ 85 164,82	€ 71 415,92	€ 78 081,52	€ 86 526,23	€ 1 078,88	€/mq
Scostamento	-27,94%	53,98%	2,75%	-1,57%	-17,46%	-9,76%			
Prezzo corretto			€ 88 905,10	€ 85 164,82		€ 78 081,52	€ 84 050,48	€ 1 048,01	€/mq
Scostamento			5,78%	1,33%		-7,10%			
in cifra tonda							1 048,00		
totale:							84 050		

Il valore dell'immobile in c.t. risulta essere pari a: a €/mq 1.048,00 per un totale di € 84.050,00, e si posiziona attorno al valore medio pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (ex OMI) per le abitazioni di tipo civile ricadenti nell'ambito del Comune di Sant'Anna Arresi in zona B1 - Centrale/CENTRO ABITATO del Comune di Sant'Anna Arresi (riferiti al 1° semestre del 2025).

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