

Prot. 7995 del 09/11/2012

Relazione di stima, di due unità immobiliari ubicate in piazza d'Armi n°17/a in abitato di Sassari. Scheda inventariale n°10.**INDICE**

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI	2
1 Descrizione immobili.....	2
2 Dati identificativi	11
2.1 Dati catastali	11
3 Consistenza.....	11
3.1 Determinazione della superficie convenzionale.....	11
4 Urbanistica	12
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
5 Scopo della Stima	12
6 Criteri e metodologie estimative.....	12
7 Analisi del mercato.....	13
8 Metodologia estimativa adottata	13
8.1 Esposizione del procedimento	14
8.2 Costituzione del campione e test di ammissibilità	16
8.3 Compilazione tabella dei dati e dei prezzi marginali	19
8.4 Compilazione della tabella di valutazione con sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	21
9 Determinazione dei valori dei beni.....	23
Conclusioni	24

PREMESSA

Con nota prot. n. 28652 in data 25.09.2012 l'Università degli Studi di Sassari ha chiesto a questo ufficio la valutazione del proprio patrimonio immobiliare ed in particolare ha richiesto per gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile, che saranno oggetto di futura alienazione, una stima sommaria, mentre per gli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile una stima da utilizzare ai soli fini dell'introduzione nella contabilità economico-patrimoniale (*desk valuation*), così come indicato nell'elenco pervenuto.

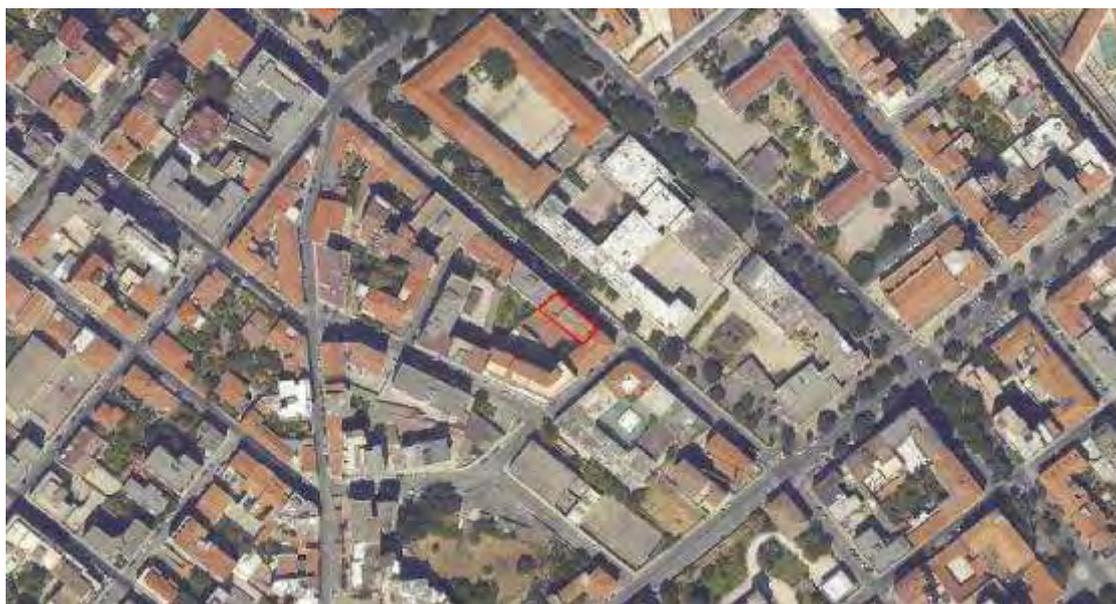
In data 09.11.2012 prot. n°7995 è stato sottoscritto l'Accordo di collaborazione tra l'Ufficio Provinciale di Sassari e l'Università degli Studi di Sassari per l'espletamento della richiesta pervenuta.

In data 28/01/2013 è stato compiuto il sopralluogo presso le unità immobiliari urbane di cui alla presente relazione, appartenenti al patrimonio disponibile, al fine di ottemperare a quanto richiesto.

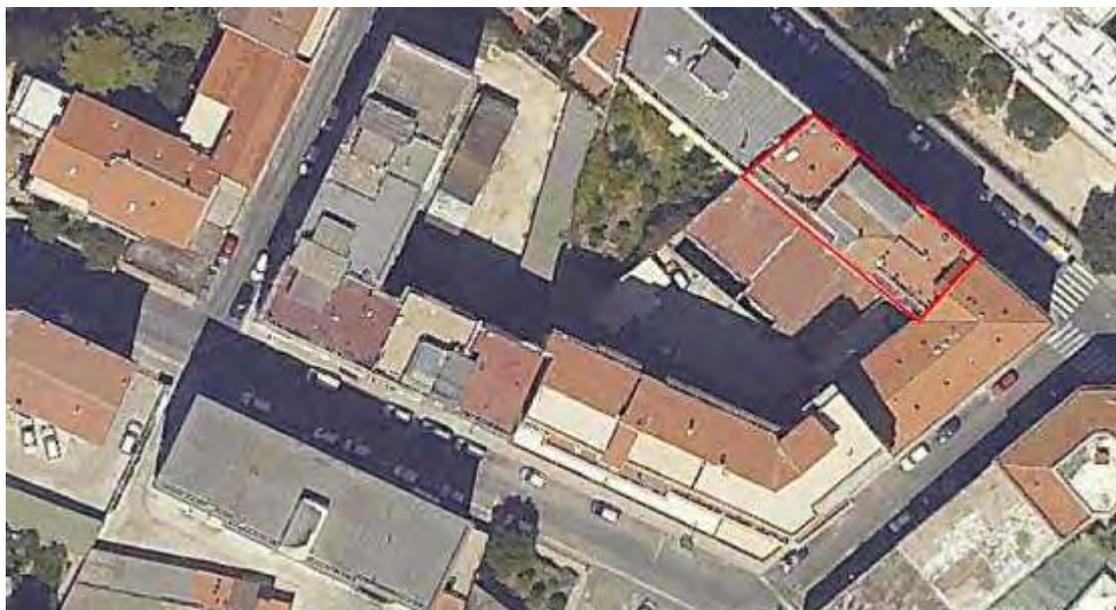
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono situati in piazza d'Armi al civico 17/a, in posizione centrale rispetto all'abitato di Sassari.



Aerofoto generale.



Dettaglio aerofoto.

Sono porzioni di immobile ubicate ai piani terra e primo facenti parte di un grosso edificio edificato **all'incirca nel '75**.

Il contesto socio-economico della zona è buono. Sono presenti, infatti, nelle adiacenze, svariate e molteplici attività commerciali, istituti di credito, scuole medie inferiori e superiori. Viabilità e trasporti pubblici più che adeguati sia per varietà di scelta, autobus, metropolitana di superficie, taxi che per frequenze di passaggio.

Il manufatto si sviluppa su sei piani fuori terra più le coperture.

L'edificio è parallelo al prospiciente asse viario sul quale insiste la facciata principale, è in aderenza su due lati ed ha un affaccio su cortile interno riguardo al prospetto posteriore.

E' caratterizzato da una struttura portante in C.A. e laterizio con muri perimetrali di tamponatura.

I prospetti delle facciate esterne e quelli dei terrazzini, sono parzialmente protetti dagli agenti atmosferici con piccole piastrelle di materiale ceramico in opera nei colori marrone e bianco (**foto 1**).

I parapetti dei balconi e dei lastrici solari sono in ferro.

La facciata principale al piano terra è caratterizzata da appariscenti e robuste inferriate in estensione per tutto lo sviluppo con due porte di sicurezza antipanico di ferro, il tutto ha una funzione di protezione e persuasione.

Lo stato di conservazione generale è mediamente scadente; ovvero il manufatto ha bisogno di lavori finalizzati al ripristino degli intonaci su tutte le porzioni di edificio non rivestite dal materiale ceramico e richiede opere di manutenzione atte **all'eliminazione dei** fenomeni ossido riduttivi dalle ringhiere tutte.

Anche gli infissi degli ingressi, delle finestre e delle portefinestre hanno necessità di manutenzione (**foto 2, 3, 4, 5**).



Foto n°1–Vista prospettica sulla piazza d'Armi



Foto n°2–Dettaglio ingresso civico 17/a



Foto n°3, 4, 5–Ingresso civico 17/a, ingresso carrabile, inferriate di protezione.

Il manufatto presenta tre accessi e rispettivamente da destra a sinistra; passo carrabile, ingresso alle restanti unità residenziali del manufatto, ingresso ai beni immobili oggetto di valutazione.

Nello specifico, a destra, il **passo carraio** permette l'accesso a una grande area destinata a parcheggio ubicata al piano interrato.

Al centro, il portone principale **permette l'accesso** alle rimanenti unità immobiliare del manufatto attraverso un lungo corridoio dal quale si sviluppa il corpo del vano scale e ascensore.

A sinistra, in modo distinto ed esclusivo, abbiamo l'accesso ai beni in valutazione.

Il portone di legno (**foto 6, 7**) **permette l'accesso all'atrio** scale, è caratterizzato da rivestimenti tipici del periodo quali il marmetto in opera sia per le pavimentazione che per le alzate e pedate delle scale, le rifiniture degli intonaci e delle tinteggiature sono al "civile" (**foto 8, 9**).



Foto n°6, 7–Ingresso, vista esterna ed interna.

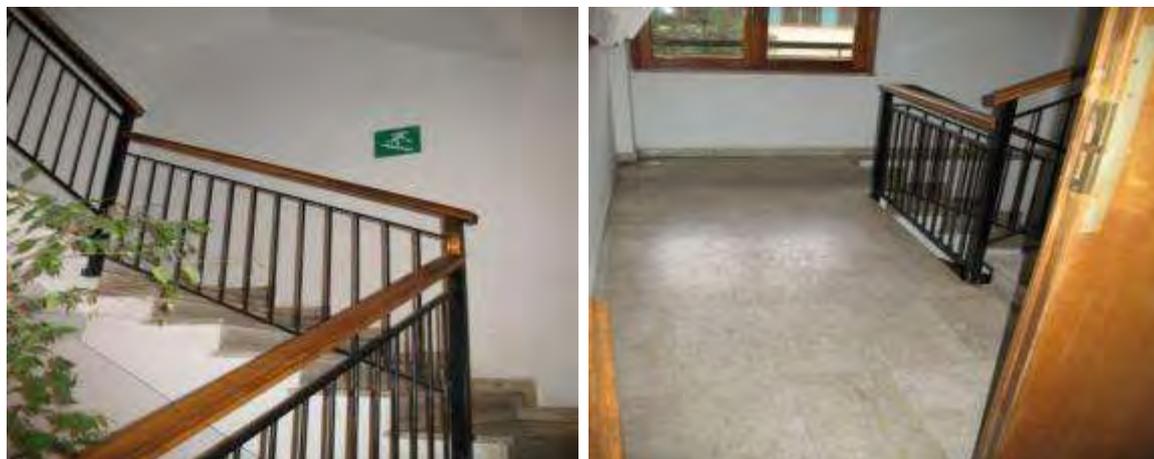


Foto n°8, 9–Vano scala e pianerottolo di riposo.

Sia il vestibolo in entrata che tutte le scale si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione normale. Il portone di ingresso si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Si descriveranno e analizzeranno, in appresso, le specifiche caratteristiche delle due unità immobiliari in esame ricordando che le fattezze metriche degli ambienti sono dettagliatamente riportate con successivo prospetto esplicativo.

Unità immobiliare n°1 Foglio 126, mappale 2105, subalterno 3.

Bene ad uso ufficio ubicato al piano terra (**fig. 1**).

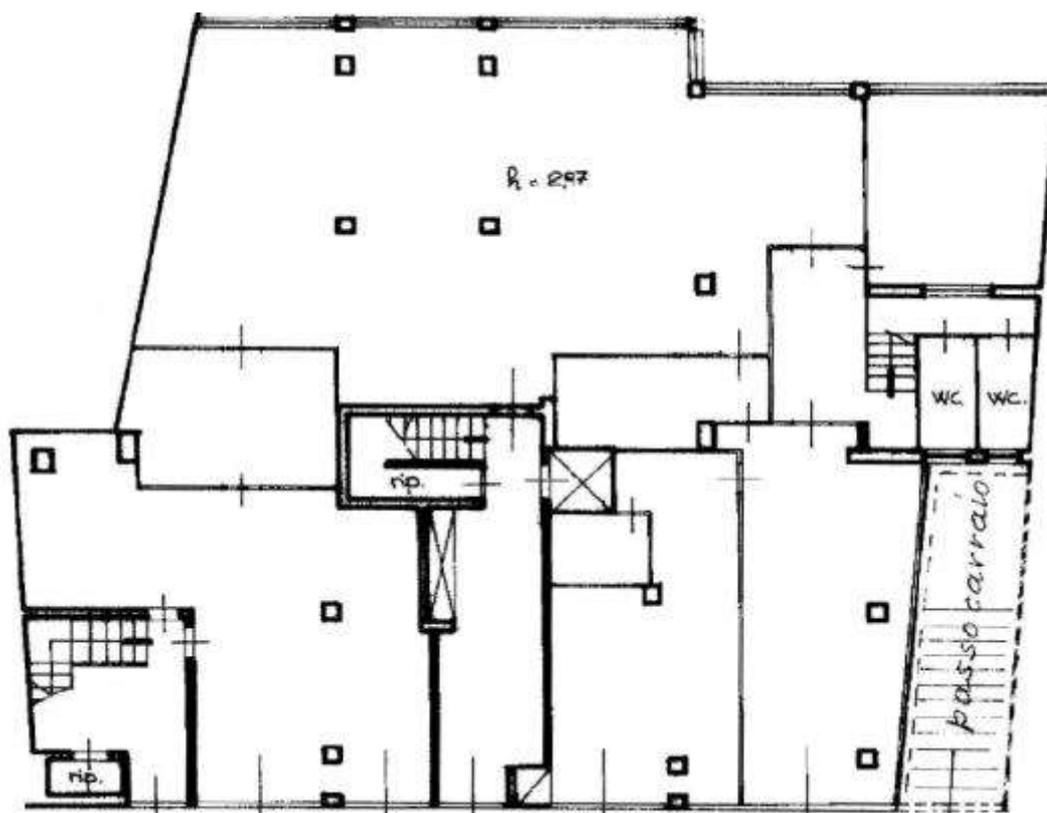


Fig. 1–Planimetria catastale in atti. Foglio 126, mappale 2105, subalterno 3.

Il subalterno in considerazione è suddiviso in molteplici ambienti tutti in funzione dell'attività di monitoraggio, verifica e archiviazione dei flussi informatici della committenza.

I sinuosi corridoi che lo caratterizzano uniscono tutti i vari ambienti, fra loro complanari, ad eccezione dei due piccoli bagni che sono posti a una quota di +1,00 metri circa rispetto ai primi.

E' presente anche un piccolo ripostiglio sul vano scale prospiciente l'ingresso.

Col sopralluogo si è riscontrata una differente distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti di questo Ufficio.

Ovvero, all'attualità, il bene è stato ulteriormente porzionato per la creazione

di un **ambiente destinato all'archiviazione** di documentazione cartacea catalogata su normali scaffalature e/o armadi in metallo (**fig. 2**).

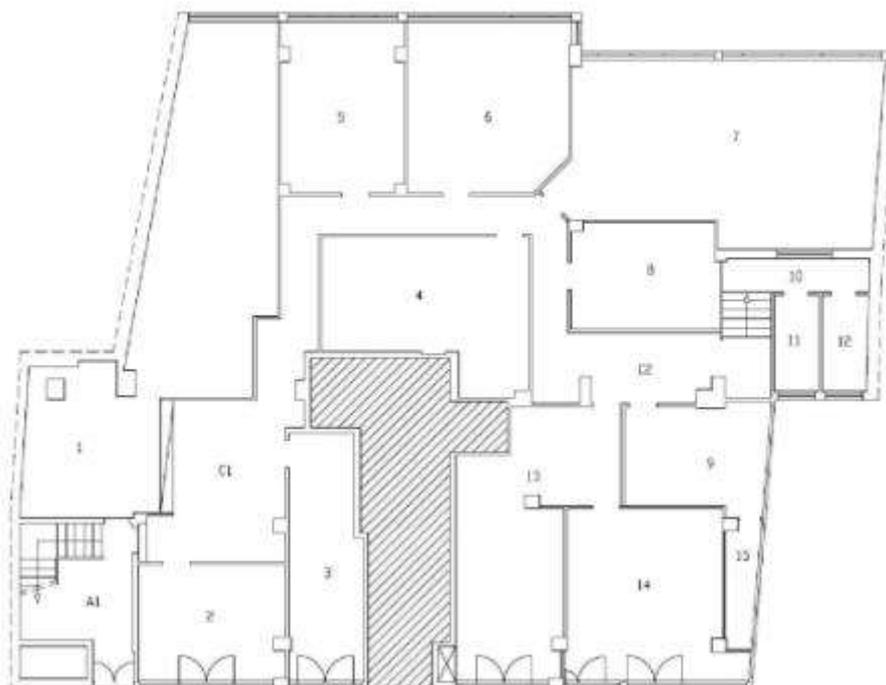


Fig. 2 – Planimetria dello stato attuale.

Il grado delle rifiniture dei vani nel loro insieme è gradevole, tutti gli infissi di finestra sono in alluminio con vetro camera di nuova concezione, le porte **interne, anch'esse di tipo moderno**, sono in legno tamburato. Le pavimentazioni, in opera su tutta la superficie calpestabile, sono in "marmetto" di buona fattura. I bagni sono dotati degli elementari pezzi di comune utilizzo. Gli impianti idrici ed elettrici sono a norma.

Si sono riscontrati degli ammaloramenti alle tinteggiature ed agli intonaci sulle pareti interne prospicienti **la piazza d'Armi**.

Nel complessivo il bene si presenta comunque in un normale stato di conservazione e manutenzione.

L'altezza del bene è di metri 3,00 circa.

Unità immobiliare n°2 Foglio 126, mappale 2105, subalterno 1.

Il bene, utilizzato per la gestione del personale tecnico-amministrativo della committenza, si trova al primo piano (**fig. 3**).

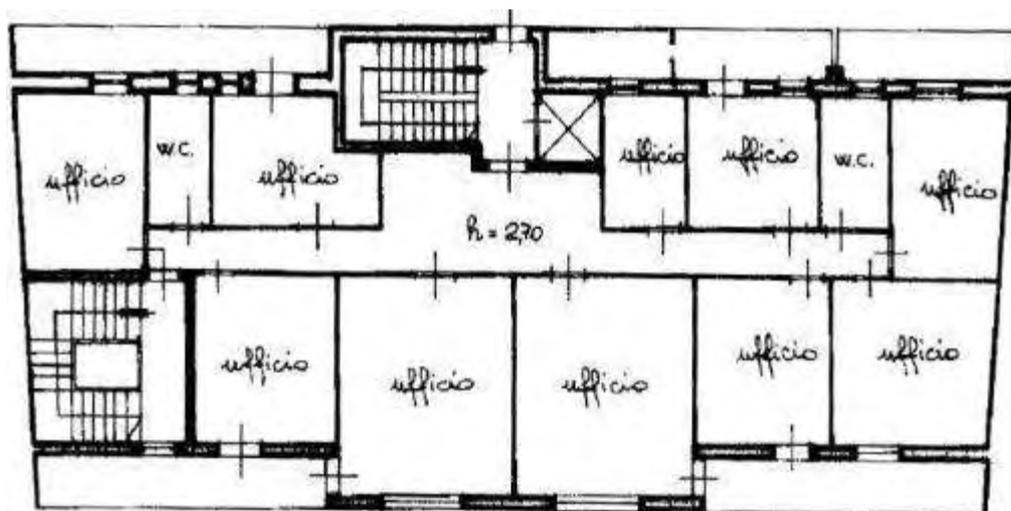


Fig. 3 – Planimetria catastale in atti. Foglio 126, mappale 2105, subalterno 1.

Esso è costituito da un corridoio centrale dal quale si diramano dieci vani, due bagni, quattro terrazzini.

Sebbene sia utilizzato come ufficio, le rifiniture, le fattezze degli ambienti interni nonché il contesto generale tutto, colloca, **l'unità immobiliare fra le** tipologie di tipo residenziale-abitativo.

Si sono controllate e verificate le relative unità abitative dei piani superiori che hanno ulteriormente avvalorato quanto prima indicato, ovvero, **che l'esteso** ufficio sia il risultato della fusione di due appartamenti fra loro contigui.

Si evidenzia, in aggiunta, che la condizione prima evidenziata è reversibile, ovvero dal grosso ufficio si possono ricreare due unità immobiliari totalmente indipendenti l'una dall'altra.

Il grado delle rifiniture è tipico del periodo di costruzione, gli infissi di finestra sono in legno con monovetro, le porte interne di legno tamburato. Le pavimentazioni, in opera su tutta la superficie calpestabile, sono in "marmetto" di media fattura. I bagni sono dotati dei normali sanitari. Gli impianti idrici ed elettrici sono a norma. I locali sono climatizzati (**foto 12, 13,**

14, 15).



Foto n°12, Corridoio.



Foto n°13, Camera tipo, lato piazza d'Armi



Foto n°14, Bagno.



Foto n°15, Terrazzo lato piazza d'Armi

Nel complessivo il bene si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione delle necessarie opere di manutenzione e ripristino da eseguirsi sui terrazzini prospicienti la **via piazza d'Armi**.

L'altezza del bene, costante, è di metri 2,70 circa.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

I beni sono individuati al nuovo catasto edilizio urbano come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza catastale in vani	Superficie D.P.R. 138/98	Rendita catastale	Ditta catastale attualmente in atti
126	2105	1	A/10	1	11	239	€ 2.698,49	UNIVERSITA DEGLI STUDI DI SASSARI Proprieta` per 1000/1000
126	2105	3	A/10	1	15	454	€ 3.679,76	UNIVERSITA DEGLI STUDI DI SASSARI Proprieta` per 1000/1000

3 CONSISTENZA

3.1 Determinazione della superficie convenzionale.

Si allega di seguito un prospetto riepilogativo di tutte le superfici ragguagliate delle unità immobiliari in valutazione come da disposizioni del D.P.R.138/98 e calcolate sul *data base* censuario e planimetrico di questo Ufficio.

PROGR. BENE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	UBICAZIONE DEI BENI	DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO AL SOVRALLUOGO	SUPERFICI STATO ATTUALE BENI IN MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PER CATEGORIA	SUPERFICI EFFETTIVE E/O RAGGUAGLIATE IN MQ. COME DA D.P.R. 138/98
1	126	2105	1	Piazza d'Armi n°17/a. Piano 1°	A/10 Cl. 1° Ufficio Vani 11,0	Ufficio	226,50	100%	226,50
						Terrazzino 1	10,00	30%	3,00
						Terrazzino 2	10,50	30%	3,15
						Terrazzo 3	9,00	30%	2,70
						Terrazzo 4	10,00	30%	3,00
						Ripostiglio	4,50	25%	1,13
Totale in mq.							239,00		
2	126	2105	3	Piazza d'Armi n°17/a. Piano terra	A/10 Cl. 1° Ufficio Vani 15,0	Ufficio	365,00	100%	365,00
						Archivio	87,50	100%	87,50
						Ripostiglio	4,50	25%	1,13
Totale in mq.							454,00		

4 URBANISTICA

Urbanisticamente i beni in stima ricadono in zona **B**, sottozona **B₃**.

Sono ambiti di completamento esterni al centro matrice (**fig. 3**).



Fig. n°3–Stralcio dallo strumento urbanistico del Comune di Sassari.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione estimale ricadono fra quelli soggetti ad alienazione, quindi si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso una stima sommaria.

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Gli aspetti economici, sotto i quali può essere riguardato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in esame

l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione
- metodologie indiretta, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

7 ANALISI DEL MERCATO

All'attualità il mercato immobiliare *in toto* risente dell'avversa situazione economica generale.

Non si sono registrate rilevanti contrazioni delle quotazioni dei fabbricati, di contro si è registrata una rilevante riduzione dei volumi di vendita, così come si rileva dalle statistiche del mercato immobiliare residenziale relativo al primo semestre 2012 che per la zona O.M.I. (B1) in cui è sito l'immobile vi una diminuzione delle compravendite rispetto al semestre precedente del 11,3%.

8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Nel caso in esame tenuto conto che lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni per futura vendita e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico. In particolare, si adotta il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach* (MCA), basato sull'effettiva realtà del mercato di immobili con caratteristiche simili.

Si è proceduto, pertanto, a un'indagine di mercato, pervenendo all'individuazione degli immobili da prendere in considerazione, *comparables*, per compiere i relativi confronti con l'immobile oggetto di stima, *subject*, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Dopo aver attentamente vagliato valori di mercato per la particolare tipologia edilizia *de quo*, si è ritenuto valido utilizzare i dati economici di cui alle proposte di compravendita in questo momento in essere nelle contrattazioni immobiliari locali. Tale scelta mira a soddisfare la più importante delle condizioni per il buon esito della tipologia stimale scelta, in altre parole, la ricerca di beni il più possibile vero somiglianti tra *subject* e *comparables*.

8.1 Esposizione del procedimento

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- Quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente es. metri quadri, percentuale, numero, ecc.
- Qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori ad es. scadente, normale, ottimo.
- Qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica ad es.: presente, non presente.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto *prezzo marginale*.

Tale *prezzo*, esprime per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio *quantità* ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si porta a termine il confronto tra l'immobile in stima *subject* e quelli di paragone *comparables*.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro, un campione omogeneo costituito dai *comparables* dei quali devono

essere noti il prezzo, il periodo temporale di riferimento e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo di un immobile sono:

Con riferimento all'edificio:

C1 Localizzazione di dettaglio; in riferimento all'ubicazione dell'immobile, considerato il livello di urbanizzazione della zona, nonché le situazioni socio-economiche.

C2 Tipologia architettonica; riguardo alla qualità architettonica della facciata.

C3 Stato manutentivo dell'immobile; in riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Con riferimento all'unità immobiliare:

C4 Consistenza ragguagliata in riferimento alla superficie dei beni secondo il DPR 138/98.

C5 Livello di piano.

C6 Orientamento prevalente, in base all'esposizione prevalente.

C7 Qualità dell'affaccio prevalente.

C8 Stato manutentivo dell'unità immobiliare; in riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo svolgimento del procedimento comparativo relativo ad una stima sommaria, il numero minimo di dati di mercato necessari è assunto pari a tre, sebbene sia auspicabile averne il maggior numero possibile.

Ciò posto, ciascun dato di mercato è costituito da:

A) Il prezzo.

B) La quantità/qualità di tutte le caratteristiche rilevanti ai fini del prezzo.

Le operazioni da compiere in sequenza sono le seguenti:

- **costituzione del campione e test di ammissibilità dei dati rilevati.**
- **compilazione delle tabelle.**
 - 1) dei dati.
 - 2) dei prezzi marginali.
 - 3) di valutazione.
- **sintesi valutativa e verifica dei risultati.**

8.2 Costituzione del campione e test di ammissibilità

Nel caso in esame la costituzione del campione è effettuata utilizzando come *comparables*, quattro immobili aventi caratteristiche temporali, costruttive e architettoniche similari, ubicati nella medesima zona OMI, con riferimenti temporali economici differenti da quelli del *subject*.

Le superfici ragguagliate, come da **D.P.R. 138/98**, dei *comparables* e del *subject* comprendono tutte le superfici residenziali e non residenziali.

Ciò detto si riporta un prospetto riepilogativo completo delle fondamentali informazioni economiche (**tab. n°1**).

IMMOBILI AD USO UFFICIO IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE - FONTE, SCHEDE OMI

PRERISULTATI COMPARABILI S	SCHEDE OMI	AGENZIA IMMOBILIARE	UBICAZIONE BENE	N.C.E.U.			EPOCA STATO DI CONSERVAZIONE E/O MANUTENZIONE	VALORE DICHIARAT O IVATO	SUP. PACQ. (100% TERRENI)	VALORE UNITARIO AL MQ
				Fog.	Map	Sub.				
C1	2012885761	KEY ESTATE	Via Temple				Edificale 1970	620000,00	150,00	61.466,67
Valore medio delle compravendite al metro quadro per u.i.u. in normale stato conservativo										€ 1.466,67

IMMOBILI AD USO UFFICIO IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE - FONTE, ATTI DI COMPRAVENDITA

PRERISULTATI COMPARABILI S	DATA STIPULA	NOTAIO	PERCENTUALE RACCOLTA	UBICAZIONE BENE	N.C.E.U.			EPOCA STATO DI CONSERVAZIONE E/O MANUTENZIONE	VALORE DICHIARAT O IVATO	SUP. PACQ. (100% TERRENI)	VALORE UNITARIO AL MQ
					Fog.	Map	Sub.				
C2	100911	Aiberle PIRELLA	1000 8840	Via Degli Astronomi n°204	87	1605	28	Edificale 1986	6785000,00	19,00	61.708,96
C3	040412	Aiberle PIRELLA	1212 7488	Via Orlandi n°5	138	183	1	Edificale 1978	6210000,00	133,00	61.578,95
C4	301013	Giannini CARLINI	25381 8535	Via IV Novembre n°57	126	142	9	Edificale 1970	6785000,00	164,00	61.489,02
Valore medio delle compravendite al metro quadro per u.i.u. in normale stato conservativo										€ 1.492,28	

Tab. n°1 - Prospetto economico dei comparables.

Valori O.M.I. e valori di mercato.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questo Ufficio che, nel caso specifico, uguale sia per il *subject* che per i *comparables*; in riferimento al secondo semestre 2012, *microzona 2, zona B1, fascia centrale*; riporta i seguenti valori dei minimi e massimi per la tipologia ad uso ufficio suddiviso per le seguenti tipologie

Uffici in normali condizioni d'uso e manutenzione:

- **Uffici** - Valore minimo di €.**1.500**/mq, massimo di €.**2.000**/mq.
- **Uffici strutturati**- Valore minimo di €.**1.500**/mq, massimo di €.**2.300**/mq.

Gli elementi riguardanti il *subject* e i *comparables* sono riassunti nella seguente *tabella immobili*, che riporta le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche apprezzate dal mercato locale, per la specifica tipologia.

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7		
Fonte		Scheda OMI 2012/SS5782	Atto di vendita 11300 6840	Atto di vendita 12122 7488	Atto di vendita 25381 8535					
Prezzo o valore		220.000	135.000	210.000	195.000					
Dati identificativi	Indirizzo	Via Tempio	Via Degli Astronauti	Via Oriani	Via IV Novembre				P.zza d'Armi	
	CIVICO									
	identificativi catastali	foglio	87	108	126				126	
	mappale	1605	1133	142					2105	
	subalterno	28	1	19					3	
epoca dato	semestre	2	1	1	2				2	
	anno	2012	2011	2012	2012				2012	
zona OMI	zona OMI	B1	B1	B1	B1				B1	
	abitazioni i uso ufficio	val.min. €/mq	1500	1500	1500	1500				1500
		val.max €/mq	2000	2100	2100	2000				2000
edificio	localizzazioni di dettaglio	degradata								
		normale	x	x	x	x			x	
		ricercata								
	tipologia architettonica	economica								
		civile	x	x	x	x			x	
		signorile								
	stato manutentivo	scadente								
		normale	x	x	x	x			x	
ottimo										
superfici commerci ciali (mq) (DPR 138/98)	superfici coperte	150	79	133	164				239	
	balconi e terrazzi									
	giardini									
	cantine e soffitte comunicanti									
	cantine e soffitte non comunicanti									
	Totali									
consistenze ragguagliate		150	79	133	164				239	
livello di piano	con ascensore									
	senza ascensore	x	x	x	x				x	
	n°piano fuori terra	primo	primo	primo	primo				primo	
	ultimo									
orientamento prevalente	attico									
	Nord									
	Nord-Est/Nord-Ovest			x					x	
	Est/Ovest	x	x							
	Sud-Est-Sud-Ovest				x					
qualità dell'affaccio prevalente	Sud									
	scadente									
	normale	x	x	x	x				x	
stato manutentivo	di pregio									
	scadente									
	normale	x	x	x	x				x	
	ottimo									

Il campione dei **comparables** è costituito da immobili ricadenti tutti nella medesima zona OMI da ricondurre alla medesima epoca di stima del **subject**. Si procederà in seguito al test di ammissibilità, al fine di verificare che i valori unitari, **omogeneizzati, rientrino nell'intervallo dei valori** economici riscontrati in fase d'indagine, **provvedendo ad eliminare dall'elaborazione** quelli che non rientrano nel predetto intervallo. Si terrà in giusto conto il costo di ristrutturazione per il diverso grado manutentivo dei beni.

I costi sono stati assunti pari alla metà dei costi di ristrutturazione, ordinariamente quantificati, per la specifica tipologia costruttiva da operatori del settore edile pari a **€ 1.200,00/mq**, ritenuti necessari per portare le caratteristiche di tali immobili da uno stato di manutenzione scadente a quello di ottimo.

La verifica di ammissibilità, va eseguita riallineando cronologicamente i prezzi **mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima tramite l'adozione di un coefficiente temporale**

Ke pari a:

$$Ke = \frac{V_{omi} \text{ (epoca stima)}}{V_{omi} \text{ (epoca comparables)}}$$

I conteggi riguardanti il test di ammissibilità sono riportati nella seguente tabella denominata appunto "test di ammissibilità".

TEST DI AMMISSIBILITA'									
DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA	
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	SUBJET	
ZONA OMI	B1	B1	B1	B1				B1	
Prezzo/Valore Rilevato (€)								V _{omi min} €/m ²	1500
								V _{omi max} €/m ²	2000
	220.000	135.000	210.000	195.000				C' costo da scadente a normale €/m ²	€ 600
								C'' costo da normale a ottimo	€ 600
epoca dato	semestre Omi di riferimento	1/2012	1/2012	1/2012	1/2012			epoca stima	1 2013
	Valore centrale OMI residenziale (€/m ²) (zona ed epoca comparabile)	1.750,00	1.800,00	1.800,00	1.750,00			valore centrale OMI residenziale (€/m ²)	1.750
	Coefficiente d'epoca K _o (valore Omi epoca di stima/Valore OMI epoca comparabile)	1,00	0,97	0,97	1,00			X	
localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/m ²) (epoca stima e zona comparabile)	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00				
	Coefficiente di localizzazione K ₁ all'epoca della stima (valore Omi zona subiet /Valore OMI zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00				
consistenze ragguaglia	150	79	133	164					239
prezzo unitario [p] (pci= Pci/Sr)	1.467	1.709	1.579	1.189				prezzo minimo ammissibile €/m ² V _{omi min} - C'	900
prezzo unitario omogeneizzato [p'] (Pci x Ke x Ki)	1.467	1.661	1.535	1.189				prezzo massimo ammissibile €/m ² V _{omi max} - C''	2.600
dato ammissibile	Amnesso	Amnesso	Amnesso	Amnesso					
prezzo complessivo omogeneizzato [P'] (P'ci x St)	220.050	131.200	204.200	195.000					

8.3 Compilazione tabella dei dati e dei prezzi marginali

Verificata l'ammissibilità degli elementi comparabili, accertandosi che i prezzi unitari omogeneizzati rientrino all'interno dell'intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (V_{OMI}min. - C'), con C' (€/mq) che rappresenta il costo unitario di ristrutturazione da scadente a normale, ed il prezzo massimo ammissibile (V_{OMI}max + C''), con C'' (€/mq) che rappresenta il costo unitario di ristrutturazione da normale a ottimo, è possibile procedere alla valutazione

del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento preveda la compilazione della tabella dei dati, utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta, con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili.

TABELLA DEI DATI													
CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE							immobile in stima		
				C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7			
elemento	n	nome	detaglio o nome originale	unità di misura	quantità	quantità							
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degrado normale	0	1	1	1	1				1	
			mercato	1									
				2									
	C2	tipologia architettonica	economico	0	1	1	1	1					1
			cantina	1									
			signoria	2									
C3	tributo manutentivo dell'im	scadenza normale	0	1	1	1	1					1	
			1										
		altro	2										
C4	consistenza raggiungibile				100	70	100	104	11	11	11	20	
unità immobiliare	C5	livello di piano	tipologia edificio	colloc. senza asc.									
			semplice	0	0								
			linea	3	3								
			intermedio	5	5								
			primo	6	6	6	6	6	6				6
			secondo	7	5								
			intermedio	8	7-n								
			ultimo	9	8-n								
C6	orientamento prevalente	Nord		0	2	2	1	3				1	
		Nord Est/Nord Ovest		1									
		Est/Ovest		2									
		Sud Est/Sud Ovest		3									
		Sud		4									
C7	qualità dell'illuminazione	scadenza normale	0	1	1	1	1					1	
			1										
		di peggio	2										
C8	stato di manutenzione	scadenza normale	0	1	1	1	1					1	
			1										
		altro	2										

Considerato l'intero campione selezionato, si deve procedere alla compilazione della tabella dei prezzi marginali; per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo dei comparables (Pc *min*) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al

prezzo complessivo del singolo comparables (Pci) per le altre caratteristiche, per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti k che sintetizzano i diversi apprezzamenti di mercato delle singole caratteristiche.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI												
CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI								
elemento	n.	nome	simbologia	unità di misura	coeff. Kc1	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	Kc1 * Pci	€	0,05	11003	6.560	10.500	9.750			
	C2	tipologia architettonica	Kc2* Pci	€	0,05	11003	6.560	10.500	9.750			
	C3	stato manutentivo dell'immobile	Kc3 * Pci	€	0,10	22.005	13.120	21000	19.500			
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	Kc4*Pc min	€/m ²	1	1.189	1.189	1.189	1.189			
	C5	livello di piano	Kc5 * Pci	€	0,05	11003	6.560	10.500	9.750			
	C6	orientamento prevalente	Kc6 * Pci		0,03	6.602	3.936	6.300	5.850			
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	Kc7 * Pci		0,1	22.005	13.120	21000	19.500			
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	Kc8 * Sls	€	€600	143.400	143.400	143.400	143.400			

8.4 Compilazione della tabella di valutazione con sintesi valutativa e verifica dei risultati

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra i *comparables* ed il *subject*.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del singolo *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità, o lo stesso punteggio, che possiede il *subject* con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{Variazione di prezzo del} \\ \text{comparable riferito alla j-ma} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{Variazione di prezzo del} \\ \text{comparable riferito alla j-ma} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{Variazione di prezzo del} \\ \text{comparable riferito alla j-ma} \\ \hline \end{array}$$

La sintesi valutativa comprende le seguenti operazioni:

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti p_{ci} di ciascun comparable;
2. Calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
3. Calcolo dello scostamento $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;

4. Eliminazione dei **comparables** che presentano uno scostamento maggiore +/- del 10% dal p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli **comparables** non eliminati, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei pci dal valore medio p_{medio} non sia superiore + o - al 10%;
5. Determinazione del valore unitario del **subject** P_c pari al valore medio risultante dal punto precedente.

I risultati sono riportati nella tabella di valutazione.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE							immobile in stima	
			C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7		
edificio	C1	localizzazione e di dettaglio	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
	C2	tipologia architettonica	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
	C3	stato manutentivo immobile	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
unità immobiliare	C4	consistenze ragguagliate	differenza di quantità di punteggio S-Ci	89	160	106	75				
		correzione prezzi ΔP^i	105.821	190.240	126.034	89.175					
	C5	livello di piano	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
	C6	orientamento prevalente	differenza di quantità di punteggio S-Ci	-1	-1	0	-2				
		correzione prezzi ΔP^i	-6601,5	-3936	0	-11700					
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
	C8	stato manutentivo uiu	differenza di quantità di punteggio S-Ci	0	0	0	0				
		correzione prezzi ΔP^i	0	0	0	0					
	sommatoria delle correzioni del prezzo $\Sigma \Delta P_j$			99.220	186.304	126.034	77.475				
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_o			220.050	131.200	210.000	195.000				
prezzo corretto $P^c = P_o + \Sigma \Delta P_j$			319.270	317.504	336.034	272.475					
prezzo unitario corretto $p^c0 = P^c / S_{sub}$			1.336	1.328	1.406	1.140				€ 1.300	
scostamento percentuale dalla media $\Delta\%$			2,76%	2,19%	8,15%	-12,30%					
prezzo unitario corretto $p^c0 = P^c / S_{sub}$			1.336	1.328	1.406					€ 1.360,00	
scostamento percentuale dalla media $\Delta\%$			-1,78%	-2,32%	3,38%						

9 DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI BENI

Tenuto conto di quanto relazionato in precedenza questo Ufficio ritiene equo adottare un valore unitario di **€. 1.350,00/mq** per l'unità immobiliare al piano primo; un valore unitario di **€. 1.100,00/mq** per l'unità immobiliare al piano terra in considerazione della grande superficie e per il fatto che molti ambienti non hanno luce diretta.

Si allegano in seguito i prospetti economici relativamente ai valori di ogni singolo subalterno:

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI BENI IMMOBILI						
Foglio	Mappale	Subalterno	Ubicazione di piano dei beni	Valore unitario €/mq	Superficie D.P.R. 138/98	Valore immobili €/mq
126	2105	1	P.1°	€ 1.350,00	239,00	€ 322.650,00
126	2105	3	P. Terra	€ 1.100,00	454,00	€ 499.400,00
TOTALE DI STIMA IN C.T.						€ 822.000,00

CONCLUSIONI

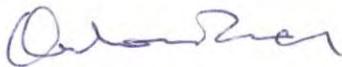
Sulla base delle considerazioni esposte, della metodologia estimale impiegata e dai relativi calcoli evidenziati in precedenza, quest'Ufficio, esprime che il più probabile valore di mercato dei beni in stima, sia quello risultato dal prospetto riepilogativo antecedentemente indicato.

Si rimarca che il tutto è in riferimento all'attualità, nel presupposto che gli immobili, siano esenti da ulteriori pesi, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale; dal sopralluogo non è emerso nulla che possa invalidare tale presupposto.

Si rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione di quest'Amministrazione per eventuali chiarimenti.

Sassari lì 02/04/2013

IL RESPONSABILE TECNICO
Antonio ZICHI



IL DIRETTORE
Paola CANU

