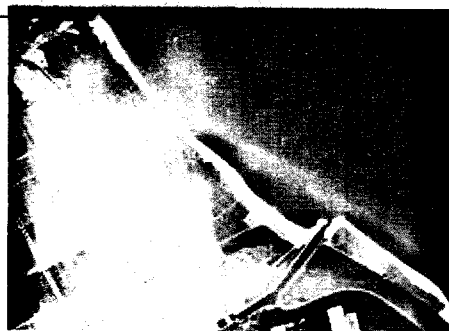


# Perizia di stima

## ■ Oggetto

La stima ha come oggetto un lotto di terreno edificabile in zona costiera sito nel Comune di Cassano allo Ionio in Località Marina di Sibari.



## ■ Committente

C.I.T. Compagnia Italiana Turismo S.p.A.

## ■ Valutatore

Geom. Flavio Proietti  
Via Vitaliano Rotellini, 61 - 00128 ROMA

## ■ Data Valutazione

martedì 15/02/2011

Data rapporto martedì 15/02/2011

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Contrada Marina di Sibari - Costiera - CASSANO ALL'IONIO (CS), CALABRIA di seguito denominato "**Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)**" ovvero "**Subject**" è determinato il Prezzo di offerta in vendita alla data di stima del 15/02/2011.

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Detta procedura nella presente perizia di stima è stata sostituita con una valutazione monoparametrica applicando dunque un valore a mq di riferimento che tiene in considerazione aspetti economici volti ad influenzare negativamente il valore turistico/commerciale della zona in oggetto.

Si fa presente in oltre che nella zona in oggetto, il valore medio di mercato è in ribasso, in quanto vi sono numerose unità immobiliari oggetto di esecuzioni immobiliari e rimesse sul mercato a prezzi inferiori attraverso bandi d'asta del Tribunale di Castrovillari.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il perito riceveva l'incarico in data 12 Maggio 2010 di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile sito nel comune di Cassano allo Ionio in Marina di Sibari.

Il perito ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione al lotto sopramenzionato, nè con la

parte richiedente la valutazione immobiliare stessa.

### SOGGETTI

<b>Ruolo</b>	<b>Descrizione</b>
Valutatore	Geom. Flavio Proietti Via Vitaliano Rotellini, 61 - 00128 ROMA - RM Cel. +393483894098 Nato il 25/06/1979 a ROMA CF: PRTFLV79H25H501M
Committente	C.I.T. Compagnia Italiana Turismo S.p.A. ,
Richiedente valutazione	C.I.T. Compagnia Italiana Turismo S.p.A. ,
Proprietario	Cala Achea S.r.l. , PIVA: 07587241006

### FASE E OPERAZIONI PERITALI

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
12/05/2010	<b>Incarico o mandato</b> Proietti Flavio (Valutatore)
05/07/2010	<b>Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale</b> Proietti Flavio (Valutatore)
11/10/2010	<b>Ricerca dati immobiliari comparabili</b> Proietti Flavio (Valutatore)

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Prezzo di offerta in vendita

Il Prezzo di offerta in vendita rappresenta il massimo prezzo realizzabile in una trattativa.

<b>Valore Prezzo di offerta in vendita =</b>	[Stima Monoparametrica]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima Monoparametrica	Stima Monoparametrica Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

## LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione			
01		Lotto 1			
N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Terreno edificabile	Contrada Marina di Sibari	Costiera	CASSANO ALL'IONIO	CS

**SCHEDA IMMOBILE****LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)****■ Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	15/02/2011	<b>Data ultima modifica</b>	16/02/2011
<b>Codice</b>	SUB.001		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Destinazione</b>	Turistica		
<b>Proprietà</b>			
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	76.425,00 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Esterna Lorda ...		

**■ Ubicazione**

Contrada Marina di Sibari,  
Costiera CASSANO ALL'IONIO - (CS)

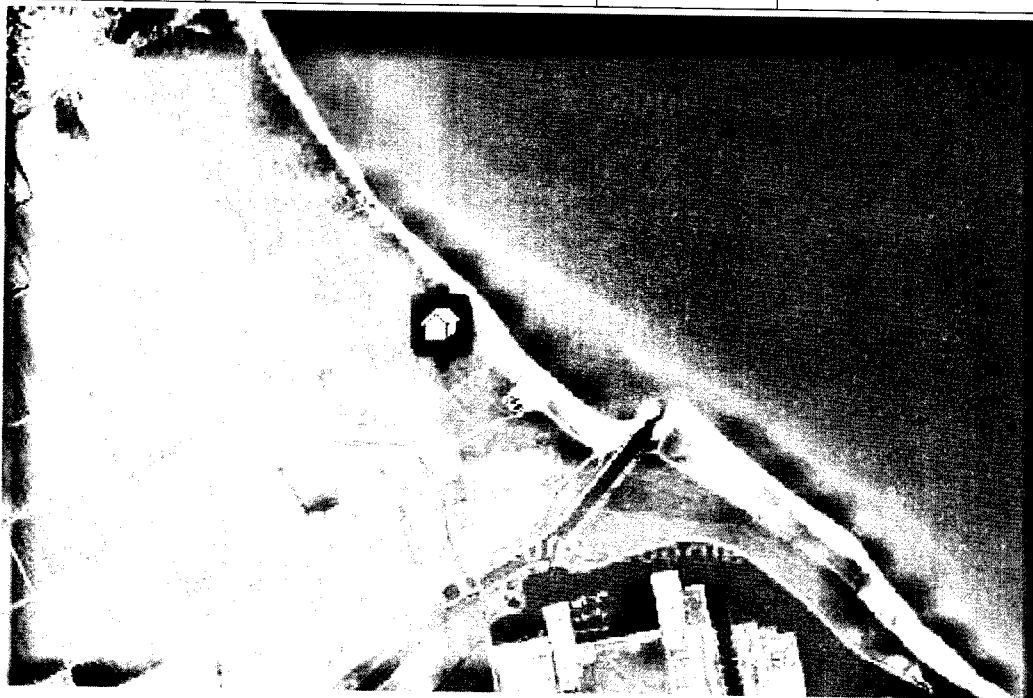
**■ Descrizione principale****■ Descrizione pertinenze****■ Parti comuni****■ Provenienza e titolarità****■ Urbanistica e vincoli**

## GEOGRAFIA

### LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

#### ■ Mappa

<b>Regione</b>	CALABRIA	<b>Provincia</b>	CS
<b>Comune</b>	CASSANO ALL'IONIO		
<b>Zona</b>	Costiera		
<b>Indirizzo</b>	Contrada Marina di Sibari		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	
<b>Latitudine</b>	39° 44' 12,3443"	<b>Longitudine</b>	16° 30' 7,7453"



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)**

■ **Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici 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, disimpegni, 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>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) 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>
----------------------------	---

■ **Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Misure da estratto di mappa catastale			
<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	76.425,00	1,00	76.425,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		76.425,00		76.425,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**■ Consistenza per il Lotto**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie Scoperta	76.425,00	SUL	1,00	76.425,00
<b>Totale per piano</b>	<b>76.425,00</b>			<b>76.425,00</b>



**CARATTERISTICHE****LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)****■ Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile Prezzo marginale (€)</b>
Superficie lotto	SUL	76.425,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	76.425,0	m <sup>2</sup>	1,00

**SEGMENTO DI MERCATO****LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)****■ Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	Turistica

**■ Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	CASSANO ALL'IONIO	<b>Provincia</b>	CS
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Costiera		
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

**■ Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno edificabile	<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>			
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	

**■ Tipologia edile**

<b>Edificio</b>			
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	76.425,00/76.425,00	100,00
Superficie lotto	SUL/SUP	76.425,00/76.425,00	100,00

**■ Mercato**

<b>Lato domanda</b>		<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>		<b>Motivazione</b>	Liquidazione
<b>Intermediari</b>			

**■ Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>			
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>		<b>Filtering</b>	

**■ Rapporti mercantili**

<b>Prezzo unitario terreni edificabili [pu]</b>	-		
<b>Rapporto area edificata/edificabile [r]</b>	-		
<b>Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]</b>	-		
<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b>	-	<b>Rapporto di posizione (sigma)</b>	1,00
<b>Rapporto compl. del terreno edificato [c]</b>	-	<b>Saggio di rival. annuo</b>	-

<b>Rapporti superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie lotto	i(SUL)	1,00

**■ Analisi di mercato**

## VALUTAZIONE

### Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

Il Prezzo di offerta in vendita dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in CASSANO ALL'IONIO (CS) - Costiera, avviene mediante la seguente formula:

Prezzo di offerta in vendita = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è martedì 15/02/2011.

## COMPARABILI DI

### LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

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

#### ■ Terreno edificabile - Costiera - Contrada Marina di Sibari - CASSANO ALL'IONIO (CS) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale	
Descrizione	-	
Destinazione	Turistica	
Superficie commerciale (SUP)	1,00 m <sup>2</sup>	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Personale	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Definizione Prezzo	19,00 €	

## MONOPARAMETRICA

### LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

#### ■ Stima Monoparametrica.

#### ■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- 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>;

#### ■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno edificabile, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

**■ Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	19,00			-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	1,0			76.425,0

**■ Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	19,00	1,00	19,00
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	19,00	1,00	19,00

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (19,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (76.425,00 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

**Tale valore è uguale a 1.452.075,00 €.**

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

#### ■ Prezzo di offerta in vendita

Prezzo di offerta in vendita =	[Stima Monoparametrica]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	1.452.075,00

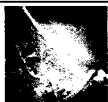
In conclusione il Prezzo di offerta in vendita dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

**1.452.075,00 €**

Diconsi Euro unomilionequattrocentocinquantaduemilasettantacinque

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS) <b>il Prezzo di offerta in vendita alla data di stima del 15/02/2011</b> è pari a 1.452.075,00 € per 76.425,00 m <sup>2</sup> pari a 19,00 €/m <sup>2</sup>	 1.452.075,00
<b>Totale valore Lotto 01</b>		<b>1.452.075,00</b>
<b>Totale valore stimato</b>		<b>1.452.075,00</b>

**Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 1.450.000,00 €**

Diconsi Euro unomilionequattrocentocinquantamila

## **CONCLUSIONI Perizia di stima**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- 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 non ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

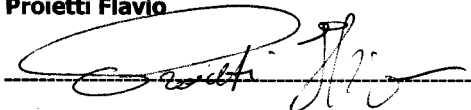
Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](http://www.stimatrix.it).

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

**FIRME**

**Proietti Flavio**



# Indice

## Perizia di stima

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	4

### Lotto 01

#### Terreno edificabile in zona costiera Loc. Marina di Sibari, CASSANO ALL'IONIO (CS)

SCHEDA IMMOBILE	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Valutazione	11
Comparabili	11
Monoparametrica	11
Risultati della valutazione	13
Quadro riassuntivo	13
Conclusioni Perizia di stima	14
Firme	14