



COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica
- Servizio demanio e patrimonio -

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PORTO TORRES

Porto Torres – Piazza Garibaldi n. 16



Sommario

1 - Premessa	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
2 – Notizie di carattere generale	3
2.1 – Descrizione dell’immobile oggetto di valutazione	3
2.2 – Dati Catastali.....	5
2.3 – Determinazione della consistenza immobiliare	7
DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	8
3 – Quadro normativo vigente	8
3.1 – Previsione degli strumenti urbanistici-vincoli	8
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
4- Scopo della stima.....	9
4.1 - Criteri e metodologie estimative.....	9
4.2 – Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento	10
4.3 – Andamento del Mercato Immobiliare Residenziale	10
4.4 – Determinazione del più probabile valore unitario di mercato	13
4.5 - Individuazione di dati di confronto	13
4.6 – Stima del più probabile valore unitario di mercato.....	15
5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE.....	16

1 - Premessa

La presente valutazione viene redatta al fine di pervenire al più probabile valore di mercato di un bene immobile di proprietà del Comune di Porto Torres, per il quale la stessa Amministrazione intende procedere alla sua alienazione.

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da rilevazioni tecniche sugli elaborati grafici presenti agli atti di questo ufficio, sia dai sopralluoghi effettuati per gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché svolgere le opportune indagini di mercato per individuare gli aspetti economici-estimativi da prendere come riferimento.

Contestualmente ai sopralluoghi sono stati effettuati, gli opportuni approfondimenti presso gli uffici tecnici del Comune di Porto Torres per definire gli aspetti urbanistico-amministrativi.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2 – Notizie di carattere generale

L'area del territorio amministrativo comunale è di 10.200 ettari, per metà costituito dall'isola dell'Asinara, è prevalentemente pianeggiante ed è caratterizzata dalla presenza di due fiumi: il primo, Rio Mannu, sfocia nell'area del Ponte Romano, il secondo è il Fiume Santo che delimita i confini comunali ad occidente.

Presenta una particolare costa: ad est si estende il litorale di Platamona, mentre lungo la città sono presenti molte scogliere di tufo con falesie superiori ai 30 m, interrotte soltanto da alcune spiagge come Balai, lo Scogliolungo e la Renaredda. Il territorio comunale è delimitato a nord dal golfo dell'Asinara e per i restanti punti cardinali confina esclusivamente con Sassari.

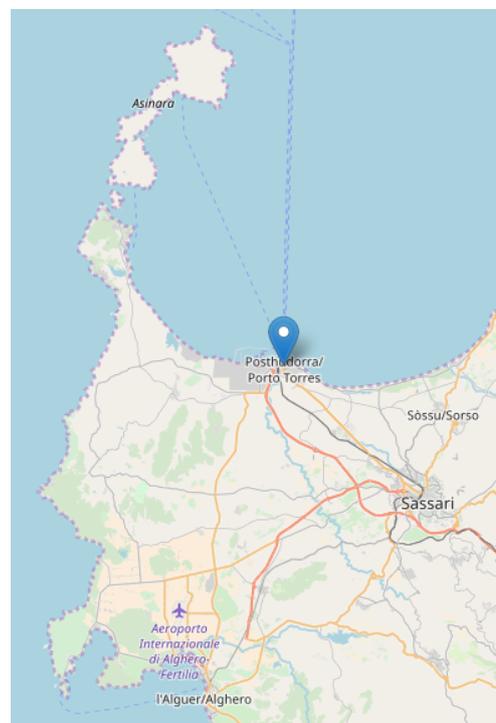
2.1 – Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in Piazza Garibaldi al numero civico 16, meglio identificata in Catasto Fabbricati con foglio 5, particella 577, sub. 18; appartamento acquisito dal Comune di Porto Torres in seguito alla stipula dell'atto Notarile Pubblico del 27/09/1999, rep. n. 57488, Rogante dal dott. Faedda Mario, Notaio in Sassari, registrazione n. 8995.1/1999.

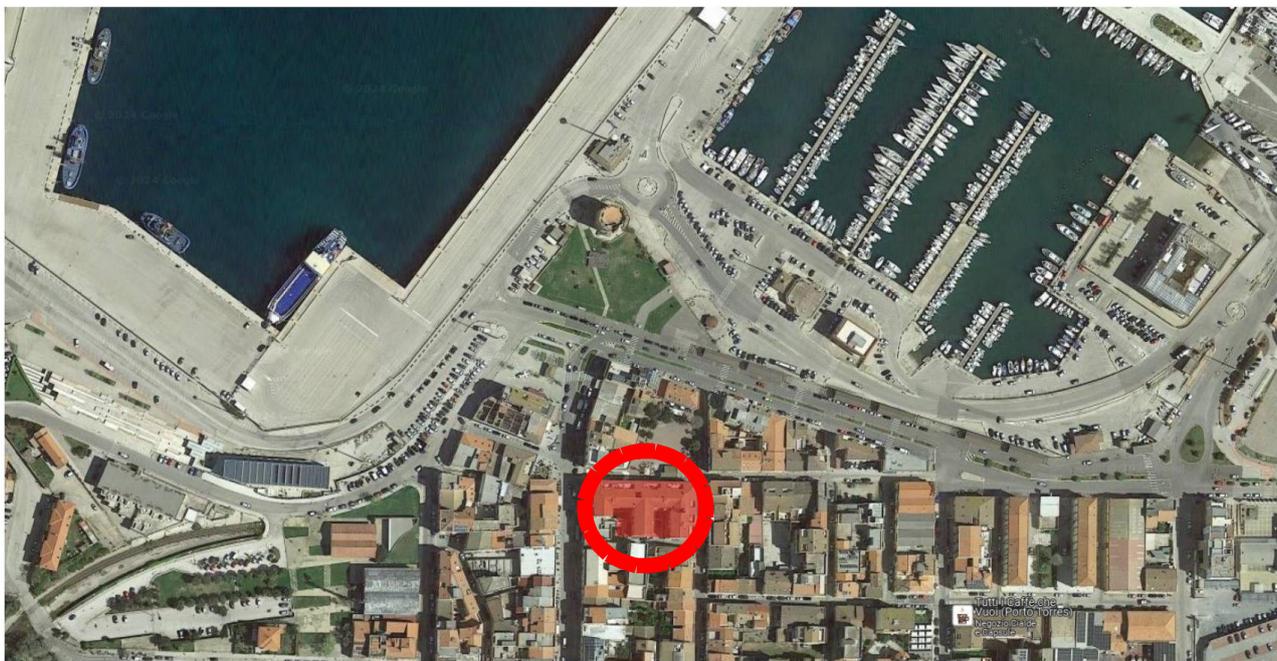
L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 7192 del 09/05/1991 e successiva variante n. 7671 del 08/04/1993; ubicato nella fascia centrale del centro abitato di Porto Torres, all'interno del centro storico. La zona è facilmente raggiungibile dalla zona portuale, dal lungomare (via Mare) e dal Corso Vittorio Emanuele II.

In seguito all'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. n. 7192/1991, venne rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 1651 del 21/04/1993 relativa all'intero edificio per il quale risulta presente anche il certificato di collaudo delle opere in cemento armato del 05/01/1993, a firma dell'ing. Costantino Porcu.

In una precedente relazione di stima del marzo 1999, depositata agli atti, si precisa che la struttura portante dell'edificio è realizzata con fondazione dirette, impostate ad una quota di circa tre metri dal piano stradale su uno strato di roccia calcarea. Le fondazioni sono di tipo continuo lungo il perimetro esterno. All'interno le fondazioni sono costituite da plinti isolati.



Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato di varia sezione, mentre le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in spessore di varia larghezza, e da solai in latero-cemento dello spessore complessivo di 30 cm (24+6). I tamponamenti perimetrali sono realizzati con doppia parete ad intercapedine con pannello isolante in poliuretano espanso da 4 cm. Al piano terra le pareti sono costituite da blocchi laterizi forati da 12 cm (12+12 cm) mentre ai piani superiori le pareti interne sono costituite da blocchi laterizi forati da 8 cm (8+12 cm).



L'abitazione è situata al piano primo il cui accesso avviene tramite una scala a doppia rampa e ascensore. L'immobile è composto da cinque locali principali, oltre a ripostiglio, disimpegno, due bagni, per una superficie lorda complessiva di 162,33 mq. L'affaccio dei locali è posto prevalentemente su Piazza Garibaldi, mentre i due servizi igienici e la stanza posta all'angolo sud-est dell'appartamento, gli affacci avvengono su due corti interne.

Gli infissi esterni (con vetrocamera e persiane ad ante girevoli) ed interni sono in legno tipo "Meranti". Gli infissi esterni, in legno, risultano in cattivo stato di manutenzione con necessità di installare anche un'anta della persiana rimossa in precedenza. L'impianto elettrico è obsoleto anche se provvisto di salvavita. I locali sono dotati di condizionatori che dovrebbero essere oggetto di manutenzione e adeguamento circa il loro posizionamento. L'impianto termico di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, è attualmente fuori servizio.

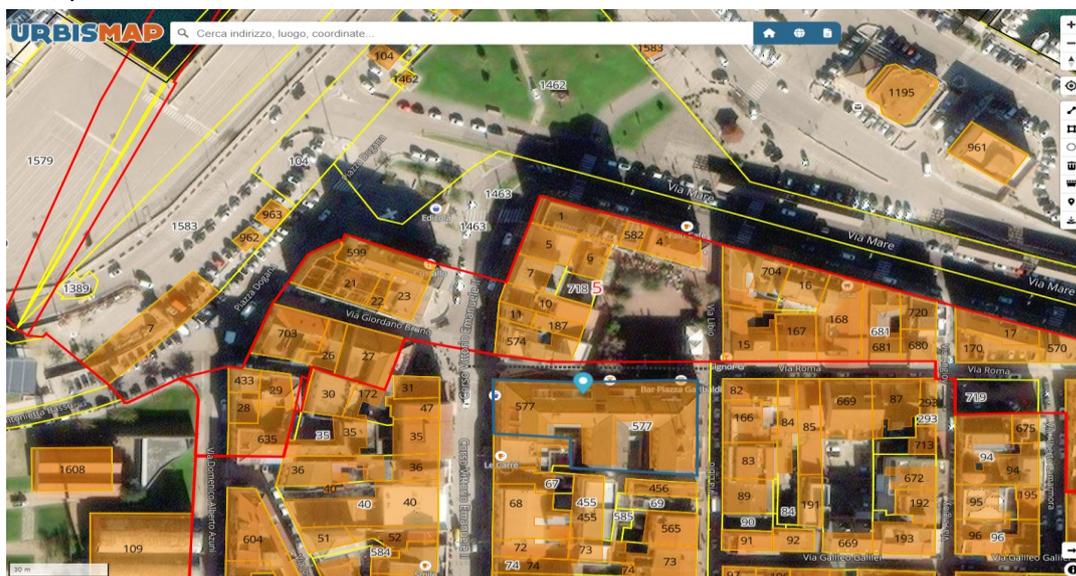




Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture interne ed esterne. Si rileva la necessità di procedere con alcuni ripristini della pavimentazione (in marmo arabescato di Vagli lucidato a piombo) e delle pareti con necessità di una complessiva ritinteggiatura, così come è necessaria una manutenzione e/o sostituzione degli infissi esterni.

2.2 - Dati catastali

Il bene in oggetto di stima risultano catastalmente censito nel Comune di Porto Torres, al N.C.E.U., al foglio 5, particella 577, sub. 18.



Estratto cartografico catastale da URBISMAP comunale con indicazione della particella 577 (poligono con bordo blu)

Le visure e le planimetrie catastali sono di seguito riportate:

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2024

Dati della richiesta	Comune di PORTO TORRES (Codice:G924)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 18

INTESTATO

1	COMUNE DI PORTO TORRES sede in PORTO TORRES (SS)	00252040902*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	577	18	1		A/3	2	6 vani	Totale: 165 m ² escluse aree scoperte**: 165 m ²	Euro 449,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROMA Piano I										
Notifica					Partita		1006260		Mod.58		697	

Mappali Terreni Correlati

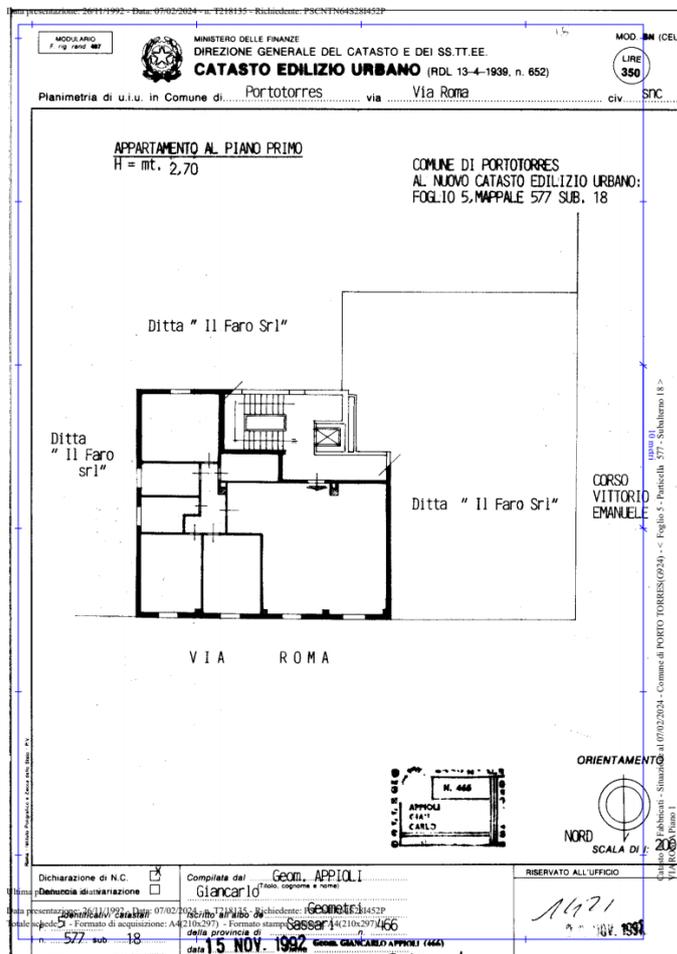
Codice Comune G924 - Foglio 5 - Particella 577

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	577	18	1		A/3	2	6 vani		Euro 449,32 L. 870.000	CLASSAMENTO del 17/02/2000 in atti dal 17/02/2000 (n. 220B.1/2000)
Indirizzo		VIA ROMA Piano I										
Notifica					Partita		1006260		Mod.58		697	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G924 - Foglio 5 - Particella 577



2.3 – Determinazione della consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, si è proceduto alla determinazione della superficie complessiva ragguagliata e della superficie locabile ponderata sulla base delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici della concessione edilizia depositati agli atti di questo Ufficio, e di alcune misurazioni effettuate sul posto.

A tal proposito si deve specificare che nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare” (Versione II-2008) redatto dall’Agenzia del Territorio-che costituisce l’evoluzione e l’ampliamento della Versione I (luglio 2005)- sono riportate le seguenti definizioni:

- Superficie lorda: (Gross Surface)

E’ la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, per tutte le tipologie di superfici comuni e non (ricomprende unità immobiliari e parti comuni coperte);

- Superficie commerciale- Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente;

- Superficie ponderata: “Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un’unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell’unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).”

Per la determinazione della superficie commerciale ragguagliata si è fatto altresì riferimento ai criteri di ponderazione stabiliti nell’Allegato C del D.P.R. n. 138/98 e dalle norme tecniche (la ex norma UNI 10750 del 2005 come sostituita dalla UNI EN 15733/2011), dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, e dalla prassi relativa alle valutazioni immobiliari.

Per quanto innanzi indicato si determina quanto segue.

Superficie commerciale ponderata			
Destinazione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Abitazione (sub 18)	162,33 mq	1,00	162,33 mq

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3 – Quadro normativo vigente

Il Comune di Porto Torres è dotato, fin dal 1982, di un Piano regolatore generale (PRG) che classifica Zona A- Centro Storico- una superficie territoriale di 29,9 ha.

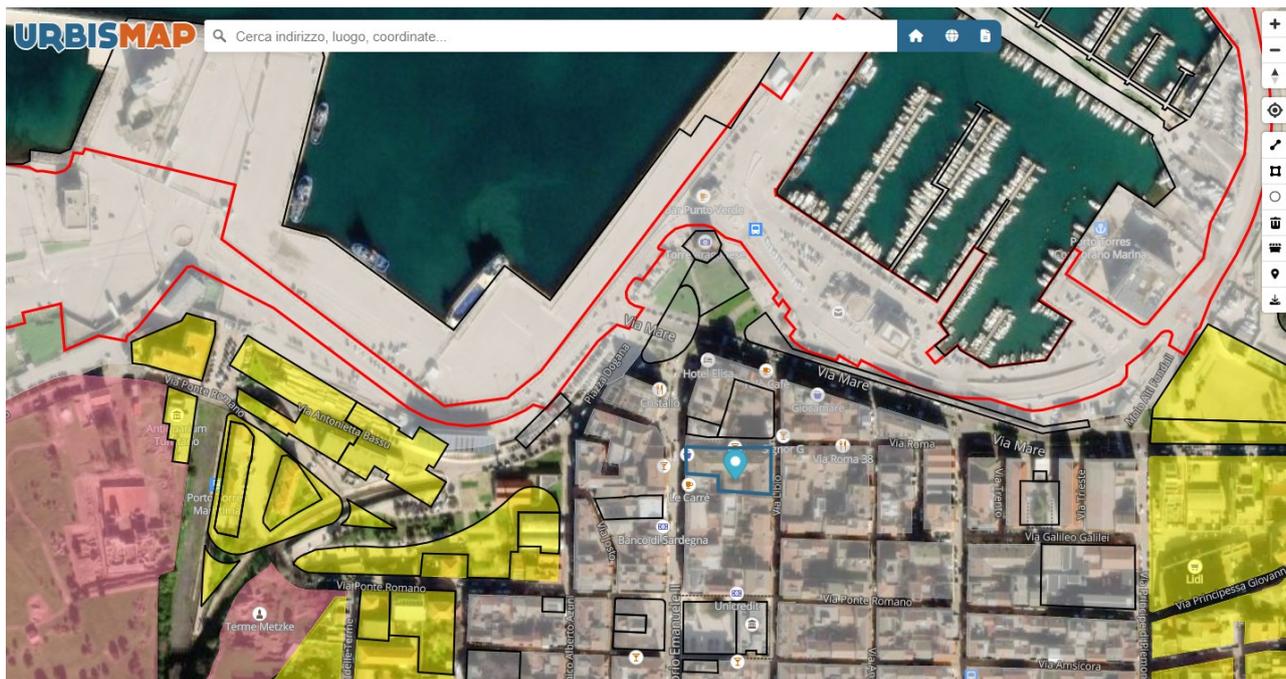
Il Comune di Porto Torres è dotato di un piano particolareggiato per il centro storico zona omogenea A del piano regolatore generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 24/09/2004;

L'adeguamento all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. del piano particolareggiato della zona A per la parte interna al perimetro del centro matrice è in fase di affidamento.

Ai fini della presente valutazione, l'unità immobiliare sarà considerata libera da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali).

3.1 – Previsione degli strumenti urbanistici-vincoli

L'immobile oggetto della valutazione è incluso nel Piano Particolareggiato della Zona Omogenea A (centro storico), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 02/04/2014 - così come pubblicato sul BURAS n. 31 del 26/06/2014 - l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta compresa all'interno dell'ambito denominato "Zona A".



Estratto cartografico PRG da URBISMAP comunale con indicazione della particella 577 (poligono con bordo blu)

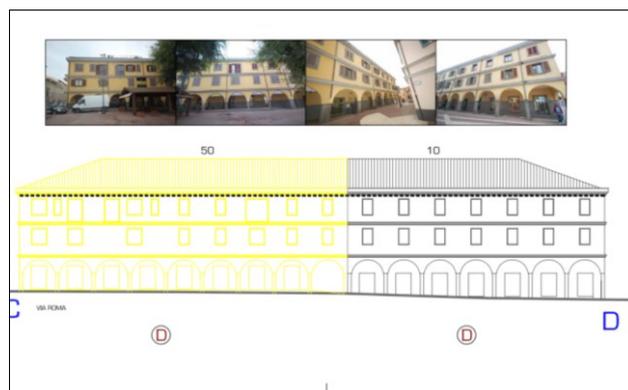
Sul fabbricato posto all'interno dell'isolato n. 12, ed individuato con il numero 10 nelle tavole allegato al P.P., sono ammissibili, in base all'art. 9 delle N.T.A. del piano, le seguenti categorie d'intervento:

A) *Manutenzione ordinaria e straordinaria;*

B) *Restauro e risanamento conservativo;*

C) *Ristrutturazione edilizia vincolata;- richiamando, col termine "vincolata", alcune condizioni, alle quali è subordinato l'intervento, riportate negli elaborati "Disposizioni di dettaglio", come, per esempio: obbligo di progettazione unitaria, rispetto di elementi costruttivi di pregio, etc.-*

D) *Ristrutturazione edilizia;*



Estratti cartografici del Piano Particolareggiato

Da un punto di vista dei vincoli di natura paesaggistica, si deve evidenziare che gli immobili ricadono all'interno del "Centro di antica e prima formazione (Centro Matrice)" così come individuato dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4- Scopo della stima

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, ovvero ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto del procedimento, finalizzato alla possibile alienazione di immobili del Comune di Porto Torres, secondo le previsioni di cui al Piano delle Alienazioni approvato dal Consiglio comunale.

4.1 - Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1) la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

2) le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

4.2 – Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento

La determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato facendo ricorso al metodo comparativo. Verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

L'applicazione del Procedimento comparativo (Market Comparison Approach – MCA) è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili.

4.3 – Andamento del Mercato Immobiliare Residenziale

Le informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare residenziale vengono fornite dalla pubblicazione redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-statistiche regionali Sardegna.

La pubblicazione avvenuta in data 6 giugno 2023 analizza ed illustra la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale per l'intera Regione Sardegna.

Nelle premesse della pubblicazione si evidenzia quanto segue:

“Entrando nel dettaglio del mercato immobiliare delle compravendite, si evidenzia un incremento nel 2022, del numero delle transazioni rispetto al 2021 del 8,6% a livello regionale (prevalentemente in provincia di Sassari) e una dinamicità di mercato abbastanza contenuta ma comunque positiva.

Come lo scorso anno, i comuni dell'entroterra registrano un numero basso di compravendite mentre le zone più dinamiche del mercato immobiliare rimangono quelle della costa orientale della provincia di Sassari e i comuni di Cagliari e Sassari, un discreto numero di compravendite si manifestano anche nei capoluoghi di Nuoro e Oristano”.

In particolare è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale relativo alla provincia di Sassari, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura accanto).

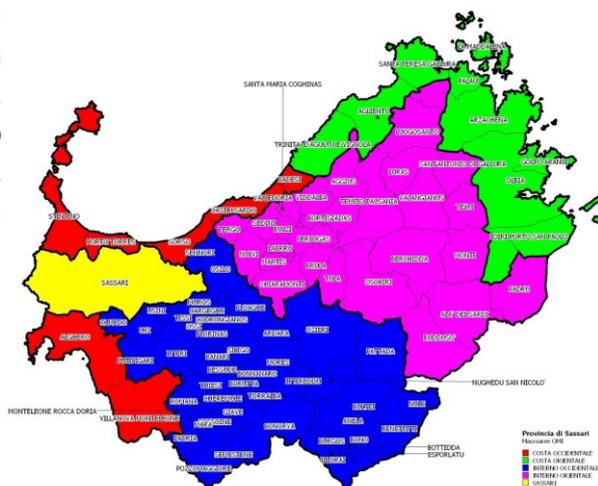
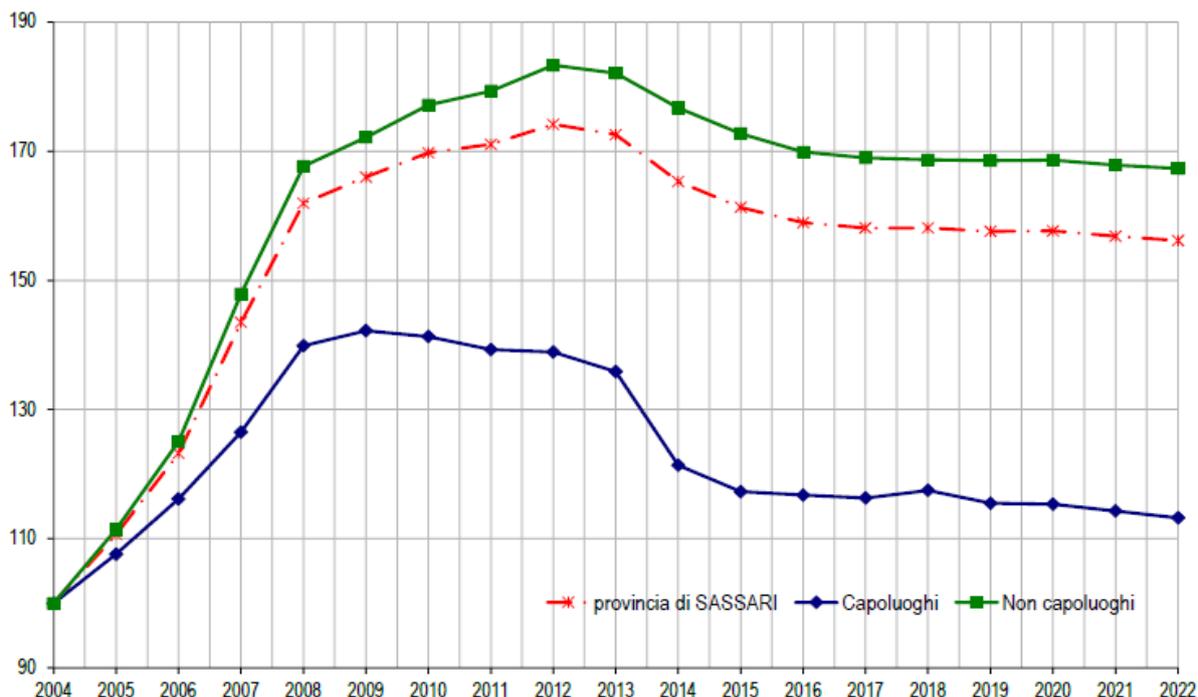


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
COSTA OCCIDENTALE	1.896	10,7%	2,6%	0,24	26,4%
COSTA ORIENTALE1	2.816	14,2%	2,6%	0,32	39,2%
INTERNO OCCIDENTALE	612	18,3%	1,1%	0,17	8,5%
INTERNO ORIENTALE	465	21,0%	1,2%	0,20	6,5%
SASSARI CAPOLUOGO	1.397	7,4%	2,1%	0,14	19,4%
SASSARI	7.185	12,6%	2,1%	0,23	100,0%

In Tabella 18 sono riportati i valori del NTN per il 2022 e le corrispondenti variazioni rispetto all'anno precedente, insieme alla quota di NTN per ciascuna macroarea sul totale provinciale e ai valori dell'IMI con relative variazioni sul 2021. La città di Sassari si conferma la prima città per NTN per il 2022 con il 19.4% delle NTN totali provinciali, e, pur subendo un incremento del 7,4% rispetto al 2021, risulta meno dinamica della città di Olbia.

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il mercato immobiliare residenziale, analizzato in ambito provinciale in rapporto alle macro aree individuate (vedi tabella 18), ha fatto registrare nella macro area **“Costa occidentale”** (in cui è inserito il Comune di Porto Torres), un incremento del NTN tra il 2022e il 2021.

In Figura 28 - “serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo della provincia di Sassari” rappresenta l’andamento delle quotazioni dal 2014 al 2022 nella provincia, nel capoluogo e negli altri comuni attraverso il numero indice delle quotazioni, che è stato assunto pari a 100 nel 2004.

Il dato più evidente che emerge dall’analisi è che le quotazioni nel capoluogo di provincia abbiano avuto un incremento molto più contenuto rispetto alle città non capoluogo e all’intera provincia.



Per informazioni più puntuali relative al Comune di Porto Torres, dal sito “*Immobiliare.it*” (*Mercato immobiliare Porto Torres - Immobiliare.it*), si sono potute trarre alcune ulteriori informazioni utili, relative al settore residenziale, che vengono di seguito riportate:

“Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)”

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.162 al metro quadro, con un aumento del 13,15% rispetto a Gennaio 2023 (1.027 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Porto Torres ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 1.162 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.021 al metro quadro.

4.4 – Determinazione del più probabile valore unitario di mercato

Per la determinazione del valore di mercato dell’immobile realizzabile, si è scelto di utilizzare il metodo “sintetico comparativo” con l’applicazione del “Market Comparison Approach”.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo con beni simili al bene da stimare, e per i quali sono noti i valori dei prezzi di compravendita. Per tale comparazione il punto di partenza è quello della destinazione d’uso dell’immobile da valutare.

Si è proceduto, quindi, all’individuazione di unità comparabili a destinazione residenziale, rappresentative dell’ordinarietà dei fabbricati presenti in zona (condomini), che sono state oggetto di recente compravendita, e di cui sono quindi noti i relativi prezzi, e che presentano caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili a quelle dell’unità “tipo” ipotizzata realizzabile nell’ambito in argomento.

4.5 - Individuazione di dati di confronto

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l’immobile in oggetto. Una eventuale differenziazione in alcune caratteristiche

viene armonizzata attraverso parametri correttivi illustrati di seguito. Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti che sono stati utilizzati nel prosieguo della relazione.

Fonti dirette mercantili

Sono stati rilevati i seguenti dati tecnico-economici:

- Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 11.341 del 14/04/2022 – Notaio Dott.ssa Monica Russo; Catasto Fabbricati: Comune di Porto Torres, Fg. 5, particella 577, sub. 101;

-indirizzo: Piazza Garibaldi n.14 - p. 2;
-superficie catastale complessiva: 87 mq;
-prezzo: € 115.000,00;
-prezzo unitario= 1.321 €/mq.

Osservazioni:

-localizzazione all'interno della zona O.M.I.: Zona B1 – Centrale;
-tipologia catastale A/3;
-stato manutentivo edificio: normale;
-livello piano: secondo;
-autorimessa di pertinenza.

- Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 235983 del 14/07/2022 – Notaio Dottor Luigi Maniga; Catasto Fabbricati: Comune di Porto Torres, Fg. 5, particella 577, sub. 97;

-indirizzo: Piazza Garibaldi n.14 - p. 3;
-superficie catastale complessiva: 83 mq;
-prezzo: € 114.000,00;
-prezzo unitario= 1.373 €/mq.

Osservazioni:

-localizzazione all'interno della zona O.M.I.: Zona B1 – Centrale;
-tipologia catastale A/3;
-stato manutentivo edificio: normale;
-livello piano: terzo;

Fonti dirette strumentali

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, per la tipologia edilizia abitazioni civili, rileva nella zona OMI B1/Centrale/Centro storico, all'interno della quale è compresa l'unità immobiliare presente nella stima (comparabili di riferimento/unità tipo), i seguenti dati relativi al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: PORTO TORRES

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1300	L	4,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	500	800	L	2,5	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L	5,8	8,3	L

Fonti indirette:

- <https://www.idealista.it>
 - Appartamento Piazza Garibaldi n.14 (nella palazzina oggetto di valutazione)
 - 2° piano con ascensore
 - 5 locali
 - 95 mq
 - € 155.000,00. Valore unitario = 1.630 €/mq

Simulazioni di riferimento/unità tipo redatte dalle principali agenzie del territorio:

- Presso il sito www.immobiliare.it si è potuta fare una simulazione specifica all'appartamento oggetto di valutazione, tenendo conto dei mq e della posizione dell'immobile.
Si sono potuti rilevare le quotazioni di vendita (€/mq) per tipologia "Abitazioni civili" (in buono stato manutentivo) di seguito riportate:
 - prezzo minimo = 1.096,53 €/mq
 - prezzo massimo = 1.256,96 €/mq
 - prezzo stimato = 1.176,61 €/mq . Totale prezzo stimato 191.000,00 €
- Presso il sito www.casa.it si è potuta fare una simulazione specifica all'appartamento oggetto di valutazione, tenendo conto dei mq e della posizione dell'immobile.
Si sono potuti rilevare le quotazioni di vendita (€/mq) per tipologia "Abitazioni civili" (in buono stato manutentivo) di seguito riportate:
 - prezzo minimo = 925,00 €/mq
 - prezzo massimo = 1.234,00 €/mq
 - prezzo stimato = 1.049,00 €/mq . Totale prezzo stimato 170.000,00 €

4.6 – Stima del più probabile valore unitario di mercato

Dai dati reperiti e, considerati i costi afferenti alla necessità di effettuare alcuni lavori di manutenzione (quali: costi per adeguamento impianto di climatizzazione, costi

revisione/adeguamento impianto elettrico, costi ripristino e pitturazioni, costi per sostituzioni sanitari, costi manutenzione infissi esterni) quantificabili, sulla base di costi parametrici standard, in 300,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche sopra indicate ai fini dell'allineamento del valore medio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ottiene un valore commerciale (secondo i dati O.M.I.) unitario pari a 1.100,00 €/mq.

Considerato l'attuale stato di conservazione, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, all'illuminazione ed aerazione dei locali, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione in prossimità del centro storico, può ritenersi congruo attribuire un valore unitario pari a 1.100,00 €/mq.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE

Sulla scorta delle risultanze ottenute con l'applicazione del procedimento estimale descritto, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto – considerata libera da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù, e senza considerare gli arredi – viene determinato, con gli arrotondamenti del caso, come segue:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale** (Foglio 5 - particella 577 - sub 18)

= **€ 178.500,00** [= 162,33 mq. x 1.100 €/mq.]

Tali valori, derivando da un processo di stima sintetica, sono da considerarsi idonei per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Porto Torres, 26/02/2024

Il Tecnico
Geom. Antonio Pusceddu
(Firmato digitalmente)