



COMUNE DI PORTO TORRES

PROVINCIA DI SASSARI

Area Lavori pubblici, Manutenzioni, Verde Pubblico, Sistemi informativi e Finanziamenti Comunitari, Patrimonio

Servizio Patrimonio

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNITA' IMMOBILIARI UBICATE NEL COMUNE DI PORTO TORRES

Porto Torres – Piazza Garibaldi



Il Tecnico
Geom. Antonio Pusceddu
(Firmato digitalmente)

Sommario

1 - Premessa.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	3
2 – Notizie di carattere generale.....	3
2.1 – Descrizione degli immobili oggetto di valutazione.....	3
2.2 - Dati catastali.....	5
2.3 – Determinazione della consistenza immobiliare.....	7
3 – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	8
3.1 – Quadro normativo vigente.....	8
3.2 – 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 NON Residenziale.....	11
4.4 – Determinazione del più probabile valore unitario di mercato delle diverse unità immobiliari.....	12
4.5.1. - Individuazione di dati di confronto.....	12
4.5 – Stima del più probabile valore unitario di mercato.....	13
5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	14

1 - Premessa

La presente valutazione viene redatta al fine di pervenire al più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili di proprietà del Comune di Porto Torres, per i quali la stessa Amministrazione intende procedere alla loro 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 a riferimento.

In pari data sono stati effettuati, gli opportuni approfondimenti presso gli uffici tecnici del Comune di Porto Torres per definire gli aspetti urbanistico-amministrativi.

La stima viene redatta, quindi sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria) e di quelle fornite dagli uffici tecnici comunali.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

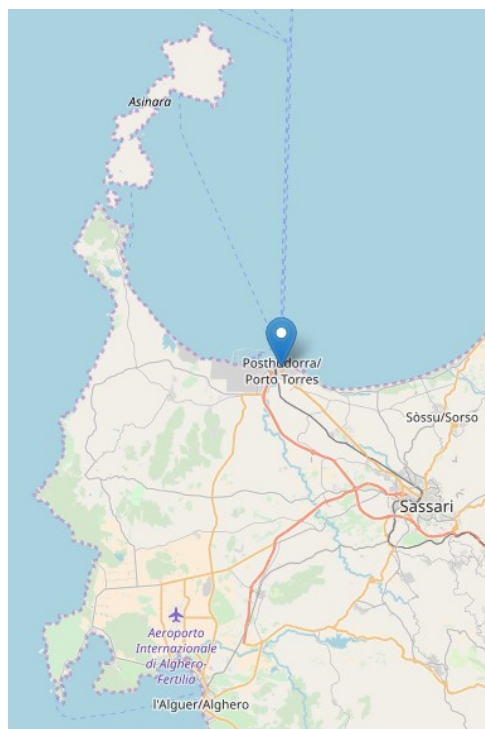
2 – Notizie di carattere generale

Ai fini di una descrizione sommaria del territorio turritano, si riporta quanto segue.

Il nucleo di Porto Torres è situato sulla parte nord-occidentale della Sardegna, all'interno del golfo dell'Asinara.

Il territorio è attraversato da due fiumi: il primo è il Riu Mannu, che sfocia nelle zone del ponte romano e il secondo è il fiume Santo, che delimita i confini del Comune a ponente. Nel suo territorio è presente lo stagno di Gennano, situato nella zona industriale di Porto Torres, la più ampia della Sardegna che ha una superficie di 23 km².

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.

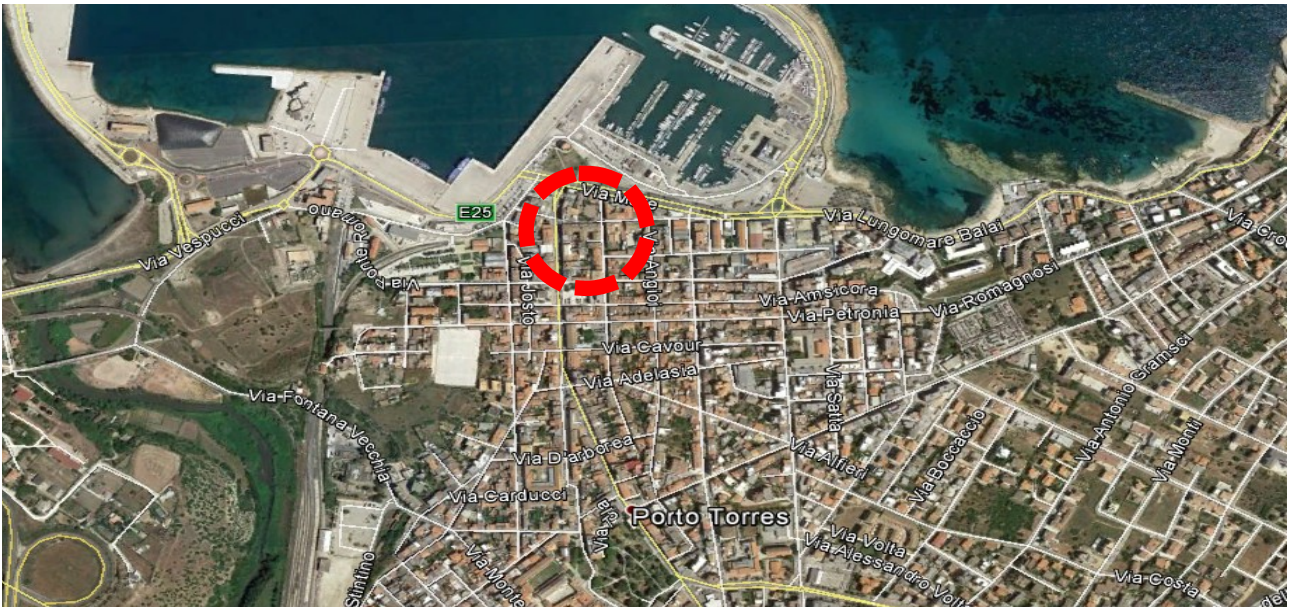


2.1 – Descrizione degli immobili oggetto di valutazione

Le unità immobiliari oggetto di valutazione è ubicata in Piazza Garibaldi al numero civico 16, e meglio identificate in Catasto Fabbricati con foglio 5, particella 577, sub. 2 e 10.

Le unità immobiliari sono state acquisite dal Comune di Porto Torres in seguito alla stipula dell'atto Notarile Pubblico del 27/09/1999, repertorio n. 57488, Rogante dott. Faedda Mario, Notaio in Sassari, registrazione n. 8995.1/1999.

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari in trattazione è ubicato nella fascia centrale del centro abitato di Porto Torres, all'interno del centro storico. La zona è facilmente raggiungibile dalla zona portuale e dal lungomare (via Mare) e dal Corso Vittorio Emanuele II.



L'edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto di valutazione 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.

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).

Il piano interrato lungo i lati prospicienti le vie pubbliche è stata realizzata una intercapedine il cui muro di separazione dai locali limitrofi è realizzato con blocchi cementizi.

Gli immobili oggetto di valutazione compongono attualmente tre distinte unità immobiliari descrivibili come di seguito riportato.

- Locale commerciale con accesso da Piazza Garibaldi n. 15

Il locale è composto dal piano terreno della superficie lorda complessiva di circa 84,87 mq con annesso deposito sito al piano interrato, accessibile tramite scala interna, della superficie lorda complessiva di 90,59 mq. L'altezza interna dei locali del piano terra è pari a circa 3,60 m.

Il locale del piano terra è dotato di servizio igienico con antibagno.

Il negozio si affaccia su Piazza Garibaldi mediante due diverse vetrine con serramento in acciaio inox. Il pavimento della parte aperta al pubblico del piano terra è realizzato in lastre di granito.



Le pareti divisorie sono realizzate in laterizi forati da 8 cm e anche in legno. Le pareti laterali dello spazio commerciale accessibile al pubblico sono rivestite con materiale ligneo di castagno. Nella stessa parte del locale sono presenti un controsoffitto ed opere d'arredo in materiale ligneo, nonché una cassaforte. Tali manufatti derivano dall'allestimento messo in opera dal Comune di Porto Torres nel corso del dicembre 1999.

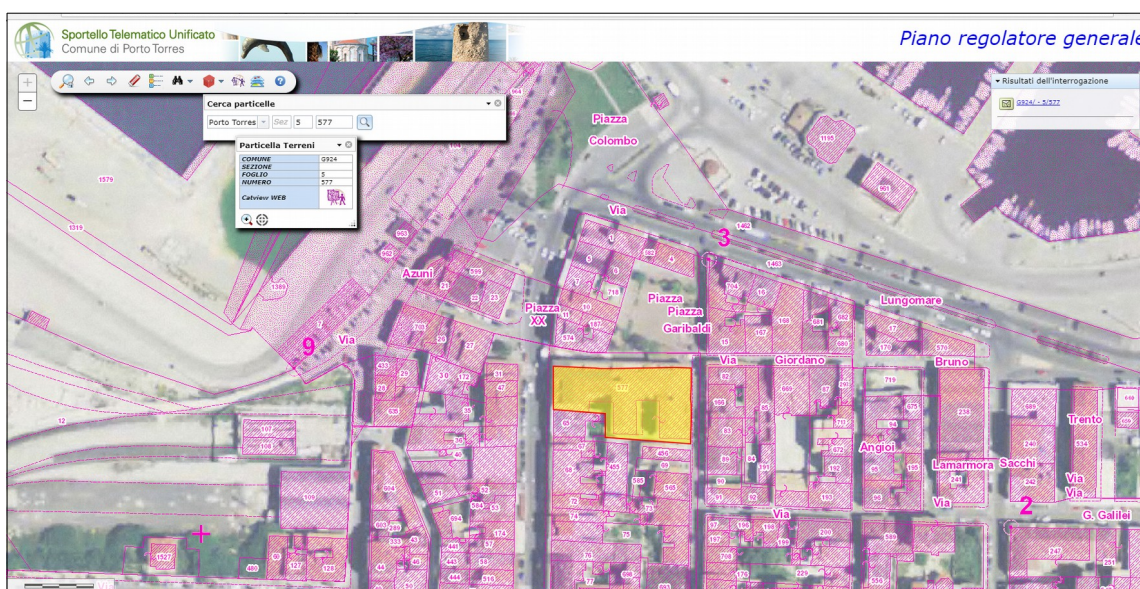
Il locale è dotato di impianto di condizionamento autonomo, che deve essere sottoposto ad intervento di manutenzione. Il quadro elettrico è dotato dell'interruttore differenziale (comunemente chiamato anche Salvavita).

Il piano interrato ha un'altezza interna di circa 2,20 m, e lungo alcune pareti perimetrali presenta segni di umidità di risalita dai muri che provocano le tipiche bolle sulle pareti, e poi gli scrostamenti di intonaco e della pittura. L'accesso al locale seminterrato può avvenire anche tramite una seconda porta che comunica direttamente con il corridoio condominiale. Il pavimento è realizzato con piastrelle di grès smaltato. Gli intonaci delle pareti sono in malta premiscelata.



2.2 - Dati catastali

I beni oggetto di stima risultano catastalmente così censiti nel Comune di Porto Torres, al N.C.E.U., al foglio 5, particella 577, sub. 2 e 10. I subalterni sono tra loro in comunicazione diretta tramite una scala interna.



Le visure e le planimetrie catastali delle succitate unità immobiliari sono di seguito riportate:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/07/2018

Data: 16/07/2018 - Ora: 11.52.43 Segue

Visura n.: T97817 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTO TORRES (Codice: G924)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 2

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	5	577	2	1		C/3	U	75 m ²	Totale: 82 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ROMA piano: T.
 Partita: 1006260 Mod.58 697

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/07/2018

Data: 18/07/2018 - Ora: 13.46.21 Segue

Visura n.: T176278 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTO TORRES (Codice: G924)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 5 Particella: 577 Sub.: 10

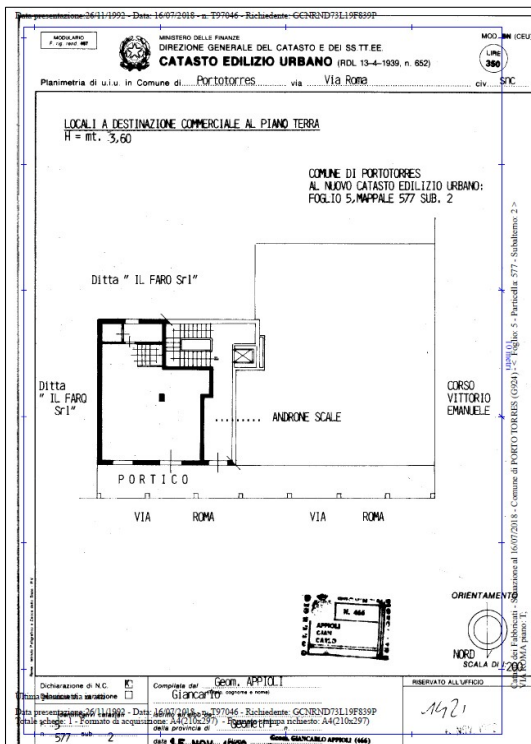
INTESTATO

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

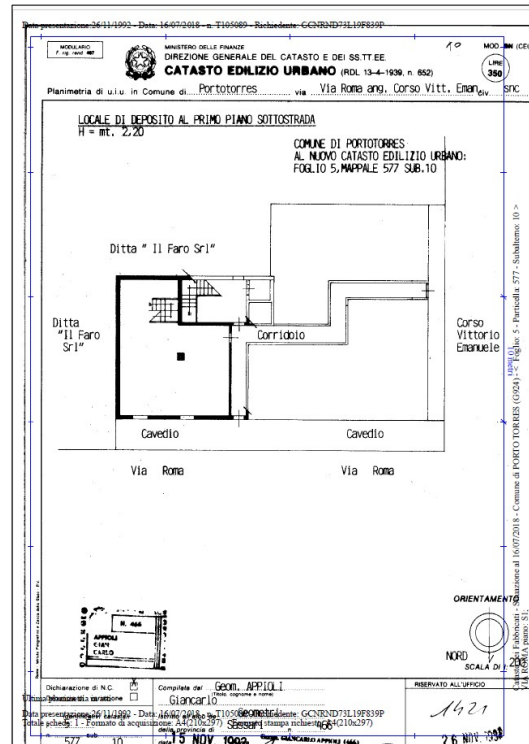
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	5	577	10	1		C/2	1	80 m ²	Totale: 86 m ²	Euro 202,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ROMA piano: S1.
 Partita: - Mod.58 697



Planimetria del sub. 2



Planimetria del sub. 10

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” (luglio 2005) redatto dall’Agenzia del Territorio, sono riportate le seguenti definizioni.

- Superficie lorda: “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 o 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.).

- 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
Locale commerciale (sub 2)	84,87 mq	1,00	84,87 mq
Deposito (sub 10 - comunicante con sub 2)	90,59 mq	0,40	36,24 mq

Si precisa che per il locale deposito posto al piano interrato, è stato assunto un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 in considerazione dell’altezza interna che risulta pari a 2,20 m, e del suo potenziale utilizzo. Tale coefficiente risulta, peraltro, in linea con le indicazioni e le valutazioni tecniche riportate in alcuni manuali di settore quali, ad esempio, il “Codice delle valutazioni immobiliari” edito da Tecnoborsa (rif. Quinta Edizione: anno 2018, Tabelle 22/23/24), alle

indicazioni per il calcolo della superficie immobiliare riportata in *www.borsinoimmobiliare.it*, alle specifiche di cui alla Tab. 6.10 del *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare* di G. Castello (Editore Wolters Kluwer Italia, 2013).

3 – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 – Quadro normativo vigente

Ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari saranno considerate libere 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).

3.2 – Previsione degli strumenti urbanistici-vincoli

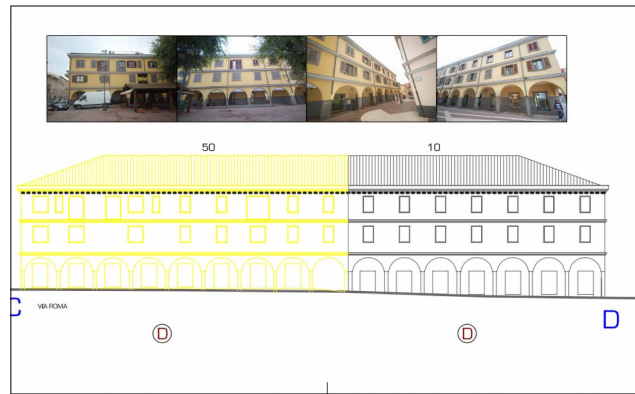
Gli immobili oggetto della valutazione sono inclusi nel Piano Particolareggiato della Zona Omogenea A (centro storico), approvato in via definitiva con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 02/04/2014 - così come pubblicato sul BURAS n. 31 del 26/06/2014 - le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano comprese all'interno dell'ambito denominato "Zona A".



Estratto cartografico dal SIT comunale con indicazione della particella 577 (poligono con bordo rosso)

Sul fabbricato posto all'interno dell'isolato n. 12, ed individuato con il numero 10 nelle tavole allegate 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.)

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 – SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione di stima è identificare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile a destinazione residenziale.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, ovvero ai fini della determinazione del valore del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari 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

Atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, 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 n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso

Atteso lo scopo della stima, ovvero la determinazione del valore venale delle unità immobiliari in trattazione, considerato che i beni in esame per loro destinazione e connotazione possono essere ritenuti suscettibili di un mercato immobiliare ordinario, e che, pertanto, si ravvisano le condizioni per determinare il più probabile valore di mercato per comparazione, si ritiene di dover procedere a stimare il valore dei beni con l'applicazione del Procedimento comparativo (Market Comparison Approach – MCA). Il procedimento comparativo 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 NON Residenziale

Le informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare non residenziale vengono fornite dalla pubblicazione redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con il RAPPORTO IMMOBILIARE 2022 relativo agli "Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva".

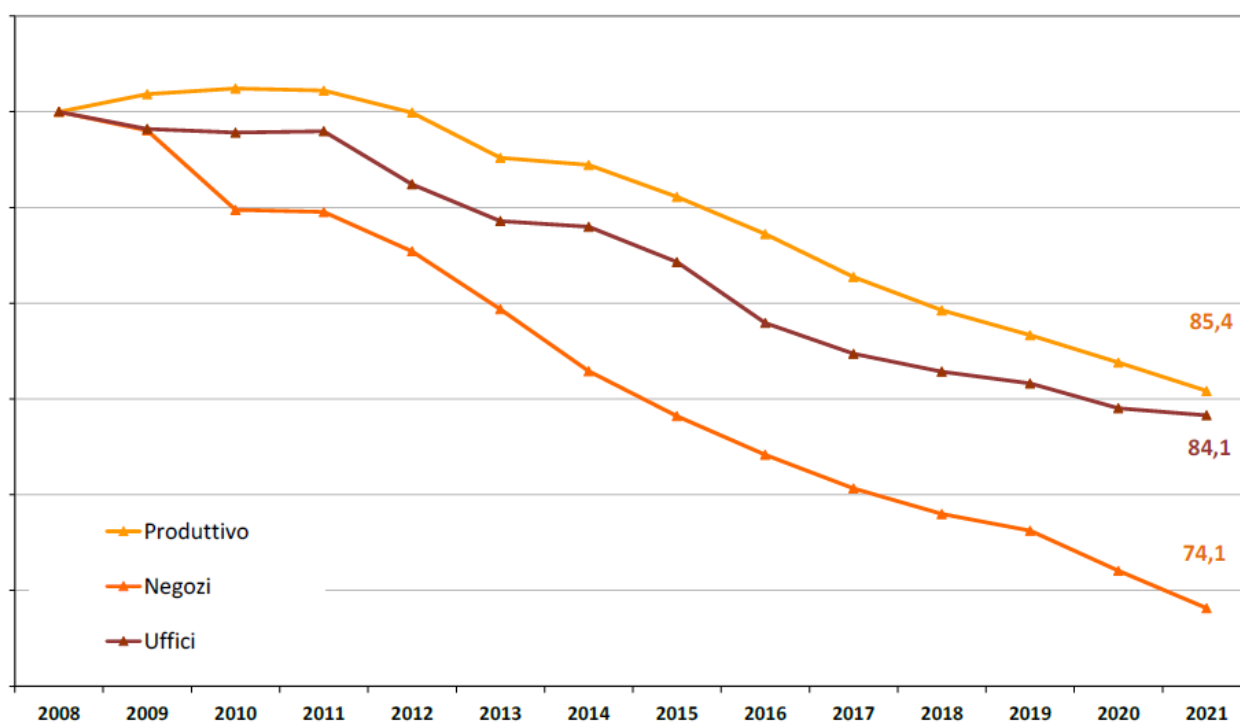
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2021 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, confermano la tendenza a un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -2,6% dei negozi al -0,4% rilevato nel comparto degli uffici.

Tabella 6: Quotazione media 2021 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2021 (€/m ²)	Var % 2021/20	Quotazione media Negozi 2021 (€/m ²)	Var % 2021/20	Quotazione media Capannoni 2021 (€/m ²)	Var % 2021/19
Nord Ovest	1.524	1,5%	1.576	-1,5%	490	-2,3%
Nord Est	1.340	0,5%	1.556	-1,4%	452	-0,5%
Centro	1.463	-3,4%	1.592	-4,2%	503	-3,2%
Sud	1.052	-0,8%	1.249	-2,4%	395	-0,9%
Isole	1.022	-1,6%	1.186	-3,5%	414	-1,4%
ITALIA	1.329	-0,4%	1.444	-2,6%	461	-1,7%

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



4.4 – Determinazione del più probabile valore unitario di mercato delle diverse unità immobiliari

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.

Nel caso del terreno oggetto di valutazione, i fabbricati realizzabili da un imprenditore ordinario, compatibilmente con le previsioni dello strumento urbanistico, sono di tipo residenziale.

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.

4.5.1. - Individuazione di dati di confronto

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con gli immobili 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. 10.872 del 25/02/2021 – Notaio Monica Russo;
Catasto Fabbricati: Comune di Porto Torres, Fg. 6, particella 20, sub. 10 (negozi);
- indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n. 76;
 - superficie catastale complessiva: 46 mq;
 - prezzo: € 78.000,00;

Osservazioni:

- localizzazione all'interno della zona O.M.I.: B1/Centrale/Centro Storico Zona A;
- tipologia catastale C/1: Negozi;
- stato manutentivo edificio: normale;
- livello di piano: terra.

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 sono comprese le unità immobiliari presenti nella stima (comparabili di riferimento/unità tipo), i seguenti dati relativi al secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile):

USO COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L
Negozi	NORMALE	1100	1600	L	6,4	9,3	L

Fonti indirette:

PER USO COMMERCIALE

BORSINO IMMOBILIARE (dati agosto 2022).

Presso il sito www.borsinoimmobiliare.it si sono potuti rilevare le quotazioni di vendita (€/mq) per tipologia commerciale (in buono stato manutentivo) di seguito riportate:

- Valore minimo = 1.045 €/mq
- Valore medio = 1.259 €/mq
- Valore massimo = 1.472 €/mq

➤ <https://immobiliare.mitula.it>

- Locale commerciale di mq 70 circa, posto al piano terra, composto da un vano con servizio, via Galileo Galilei, € 79.000.

➤ <https://www.immobiliare.it>

- Locale commerciale al piano terra di mq 170, con annesso cortile di mq. 50 circa in via Libio, € 165.000,00

4.5 – Stima del più probabile valore unitario di mercato

Locali ad uso commerciale

Una volta individuati i valori minimi e massimi del mercato omogeneo di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate.

		VAL. MINIMO	VAL. MASSIMO		
VALORI DI MERCATO		€ 1.100,00	€ 1.600,00		
		% minima	% massima	% ATTRIBUITA	
Caratteristiche di localizzazione		15%	35%	34,00%	
1	ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	3,00%	5,00%	4,50%	
2	livello dei collegamenti viari, dei servizi di trasporto pubblico e di parcheggi a distanza pedonale	2,00%	9,00%	9,00%	
3	presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici,) facilmente raggiungibili	3,00%	8,00%	8,00%	
4	disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali	4,00%	9,00%	9,00%	
5	livello di qualificazione dell'ambiente esterno	3,00%	4,00%	3,50%	

	Caratteristiche di posizione		10%	25%	19,50%	
1	esposizione dell'unità immobiliare		1,50%	3,00%	2,00%	
2	panoramicità		1,00%	3,50%	1,50%	
3	luminosità		2,50%	6,50%	5,00%	
4	prospicenza		4,00%	10,00%	9,00%	
5	altezza dal piano stradale		1,00%	2,00%	2,00%	
	Caratteristiche tipologiche		5%	20%	17,00%	
1	età dell'immobile		0,50%	2,00%	2,00%	
2	tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture		1,50%	6,00%	6,00%	
3	caratteristiche compositive e di manutenzione dell'unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani e servizi)		1,00%	4,00%	4,00%	
4	dimensioni e forma delle aperture dei vani; configurazione degli accessi ai locali cantinati (aerazione, presenza di umidità)		0,75%	3,00%	1,00%	
5	caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario, riscaldamento e condizionamento)		1,25%	5,00%	4,00%	
	Caratteristiche produttive		10%	20%	15,00%	
1	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modificazioni		10,00%	20,00%	15,00%	
SOMMA PERCENTUALI CARATTERISTICHE						85,50%

Pertanto considerato un valore *medio* ricavato dai dati dell'O.M.I. di 1.350,00 €/mq, considerate le caratteristiche sopra indicate ai fini dell'allineamento del valore medio alle unità immobiliari oggetto di valutazione, si ottiene un valore commerciale (secondo i dati O.M.I.) unitario pari a 1.154,25 €/mq (=1.350,00 €/mq x 0,855).

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 adottare un valore commerciale unitario pari a 1.150,00 €/mq.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

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

**- Unità immobiliare ad uso commerciale con annesso deposito interrato (sub 2 e sub 10)
= € 139.277,00 [(= 84,87 + 36,24) mq x 1.150 €/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, 30/09/2022

Il tecnico
Geom. Antonio Pusceddu
(Firmato digitalmente)