



COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica

- Servizio demanio e patrimonio -

Piazza Umberto I – 07046 Porto Torres pec comune@pec.comune.porto-torres.ss.it

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI PORTO TORRES

Porto Torres – via Falcone-Borsellino



Porto Torres, 21/11/2024

*D.ssa Alessia Salerno
(Firmato digitalmente)*

Sommario

1 – Introduzione.....	3
2 – Localizzazione e descrizione dell’immobile.....	3
2.1. Localizzazione dell’ immobile.....	3
2.2. Descrizione dell’ immobile.....	3
3 – Documentazione catastale.....	5
4 – Descrizione urbanistica.....	6
5 – Determinazione della consistenza immobiliare.....	7
6 – Stima dell’immobile.....	8
6.1. Criteri e metodologia estimativa.....	8
6.2. Stima del più probabile valore di mercato.....	8
6.3. Giudizio di stima.....	10
6.4. Determinazione del valore venale e del canone annuo.....	10
7 – Conclusioni.....	11

1 – Introduzione

La presente perizia viene redatta al fine di pervenire a un valore del canone annuo del bene che sia il più prossimo a quello reale, da corrispondere all'Amministrazione comunale, ai fini della concessione di un determinato immobile comunale.

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da rilevazioni tecniche sugli elaborati grafici presenti agli atti di questo ufficio, sia da informazioni tecniche assunte da personale del Comune di Porto Torres.

A tal fine è opportuno rammentare che il “valore di mercato” può essere definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore. Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”* (*“Manuale operativo degli standard di stima immobiliare”*, G. Castello, 2013, Wolters Kluwer Italia)

2 – Localizzazione e descrizione dell'immobile

2.1. Localizzazione dell' immobile

Il fabbricato in oggetto è situato in via Falcone-Borsellino, nella zona urbanistica omogenea C 3, “comparto A” del PRGC, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 4822.



Inquadramento immobile

2.2. Descrizione dell' immobile

L'immobile in trattazione è costituito da piano terra di circa 69,63 mq, composto da un locale (magazzino-sala riunioni) della superficie utile di mq 44,30, da un deposito di mq 12,98, da un

servizio igienico composto da antibagno della superficie utile complessiva di mq 12,35, oltre ad una scoperta (cortile) di mq. 395,00.

Il fabbricato oggetto della procedura di concessione è quello indicato nella planimetria seguente.



Il fabbricato sopra riportato, è parte del progetto “Vivere Sostenibile”- Programma straordinario di edilizia per la locazione a canone sostenibile- di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture n.2295 del 26 Marzo 2008, costruito in seguito alle deliberazioni di Giunta Comunale n.61 del 16/04/2012 e n. 41 del 29/03/2007, con le quali vennero rispettivamente approvati il progetto definitivo ed esecutivo.

L’opera pubblica ha previsto la realizzazione di 49 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel quartiere Villaggio Verde, sulla via Falcone e Borsellino; all’interno dei lotti L14 e L23, è stata prevista la realizzazione di due corpi ad un solo piano, delle dimensioni esterne di mt. 9x9, per una superficie utile complessiva di circa mq 140, da destinare a servizi di quartiere e spazi di servizio per le residenze.

Il fabbricato in oggetto, ricadente nel L 14, delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene, è in discreto stato di manutenzione.

Si deve precisare che in seguito ai lavori relativi all’esecuzione dell’opera pubblica, è presente la dichiarazione di agibilità a firma del dirigente dott. Ing. Claudio Vinci.

3 – Documentazione catastale

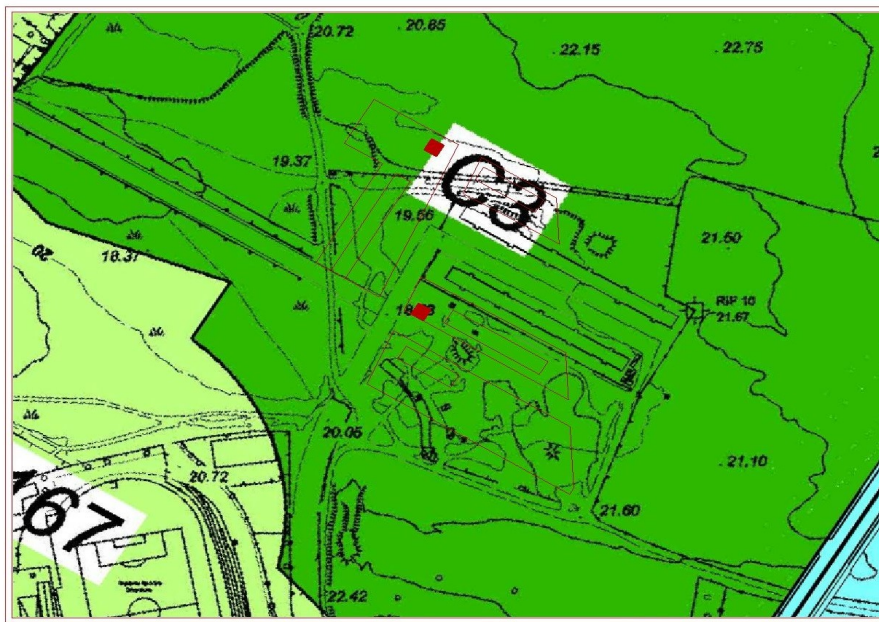
Data: 29/03/2024 - n. T123654 - Richiedente: PSCNTN64S28I452P

<div><div>Agenzia delle Entrate</div><div>CATASTO FABBRICATI</div><div>Ufficio Provinciale di Sassari</div></div>		<div>Dichiarazione protocollo n. SS0119783 del 24/12/2018</div> <div>Comune di Porto Torres</div> <div>Via Giovanni Falcone E Paolo Borsellino</div> <div>civ. SNC</div>	
<div>Identificativi Catastali:</div> <div>Sezione:</div> <div>Foglio: 8</div> <div>Particella: 4822</div> <div>Subalterno:</div>		<div>Compilata da:</div> <div>Soro Giuseppe</div> <div>Iscritto all'albo:</div> <div>Ingegneri</div> <div>Prov. Sassari</div> <div>N. 1146</div>	
<div>Planimetria</div> <div>Scheda n. 1</div> <div>Scala 1:200</div>			
<div>PIANO TERRA</div> <div>H: 2,90 m.</div> <div><div><div><div><div>F.8 - M.4823</div></div><div><div><div><div>CORTILE</div><div><div><div><div><div>ANTI</div><div>WC</div><div>WC</div><div>DEPOSITO</div></div><div><div>MAGAZZINO</div><div>SALA</div><div>RIUNIONI</div></div></div></div><div><div>CORTILE</div><div>CORTILE</div><div>CORTILE</div></div></div><div><div>F.8 - M.4847</div><div>F.8 - M.4823 - SUB.</div><div>F.8 - M.4823</div></div><div><div>F.8 - M.4847</div></div></div></div></div><div><div>Ultima planimetria in atti</div><div>Data: 29/03/2024 - n. T123654 - Richiedente: PSCNTN64S28I452P</div><div>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</div></div></div></div></div>			

[illegible]

4 – Descrizione urbanistica

In base al piano regolatore generale vigente del Comune di Porto Torres, l'immobile ricade nella Zona C 3, comparto A

**stralcio del Piano Regolatore Comunale vigente con inserimento degli Immobili**

LEGENDA

- ZONA A**

ZONA B1

ZONA B2

ZONA B3

ZONA B4

ZONA C/D

ZONA D1

ZONA D2

ZONA D3

ZONA D4

ZONA D5

ZONA D6

ZONA D7

ZONA D8

ZONA D9

ZONA D10

ZONA D11

ZONA D12

ZONA D13

ZONA D14

ZONA D15

ZONA D16

ZONA D17

ZONA D18

ZONA D19

ZONA D20

ZONA D21

ZONA D22

ZONA D23

ZONA D24

ZONA D25

ZONA D26

ZONA D27

ZONA D28

ZONA D29

ZONA D30

ZONA D31

ZONA D32

ZONA D33

ZONA D34

ZONA D35

ZONA D36

ZONA D37

ZONA D38

ZONA D39

ZONA D40

ZONA D41

ZONA D42

ZONA D43

ZONA D44

ZONA D45

ZONA D46

ZONA D47

ZONA D48

ZONA D49

ZONA D50

ZONA D51

ZONA D52

ZONA D53

ZONA D54

ZONA D55

ZONA D56

ZONA D57

ZONA D58

ZONA D59

ZONA D60

ZONA D61

ZONA D62

ZONA D63

ZONA D64

ZONA D65

ZONA D66

ZONA D67

ZONA D68

ZONA D69

ZONA D70

ZONA D71

ZONA D72

ZONA D73

ZONA D74

ZONA D75

ZONA D76

ZONA D77

ZONA D78

ZONA D79

ZONA D80

ZONA D81

ZONA D82

ZONA D83

ZONA D84

ZONA D85

ZONA D86

ZONA D87

ZONA D88

ZONA D89

ZONA D90

ZONA D91

ZONA D92

ZONA D93

ZONA D94

ZONA D95

ZONA D96

ZONA D97

ZONA D98

ZONA D99

ZONA D100

ZONA D101

ZONA D102

ZONA D103

ZONA D104

ZONA D105

ZONA D106

ZONA D107

ZONA D108

ZONA D109

ZONA D110

ZONA D111

ZONA D112

ZONA D113

ZONA D114

ZONA D115

ZONA D116

ZONA D117

ZONA D118

ZONA D119

ZONA D120

ZONA D121

ZONA D122

ZONA D123

ZONA D124

ZONA D125

ZONA D126

ZONA D127

ZONA D128

ZONA D129

ZONA D130

ZONA D131

ZONA D132

ZONA D133

ZONA D134

ZONA D135

ZONA D136

ZONA D137

ZONA D138

ZONA D139

ZONA D140

ZONA D141

ZONA D142

ZONA D143

ZONA D144

ZONA D145

ZONA D146

ZONA D147

ZONA D148

ZONA D149

ZONA D150

ZONA D151

ZONA D152

ZONA D153

ZONA D154

ZONA D155

ZONA D156

ZONA D157

ZONA D158

ZONA D159

ZONA D160

ZONA D161

ZONA D162

ZONA D163

ZONA D164

ZONA D165

ZONA D166

ZONA D167

ZONA D168

ZONA D169

ZONA D170

ZONA D171

ZONA D172

ZONA D173

ZONA D174

ZONA D175

ZONA D176

ZONA D177

ZONA D178

ZONA D179

ZONA D180

ZONA D181

ZONA D182

ZONA D183

ZONA D184

ZONA D185

ZONA D186

ZONA D187

ZONA D188

ZONA D189

ZONA D190

ZONA D191

ZONA D192

ZONA D193

ZONA D194

ZONA D195

ZONA D196

ZONA D197

ZONA D198

ZONA D199

ZONA D200

ZONA D201

ZONA D202

ZONA D203

ZONA D204

ZONA D205

ZONA D206

ZONA D207

ZONA D208

ZONA D209

ZONA D210

ZONA D211

ZONA D212

ZONA D213

ZONA D214

ZONA D215

ZONA D216

ZONA D217

ZONA D218

ZONA D219

ZONA D220

ZONA D221

ZONA D222

ZONA D223

ZONA D224

ZONA D225

ZONA D226

ZONA D227

ZONA D228

ZONA D229

ZONA D230

ZONA D231

ZONA D232

ZONA D233

ZONA D234

ZONA D235

ZONA D236

ZONA D237

ZONA D238

ZONA D239

ZONA D240

ZONA D241

ZONA D242

ZONA D243

ZONA D244

ZONA D245

ZONA D246

ZONA D247

ZONA D248

ZONA D249

ZONA D250

ZONA D251

ZONA D252

ZONA D253

ZONA D254

ZONA D255

ZONA D256

ZONA D257

ZONA D258

ZONA D259

ZONA D260

ZONA D261

ZONA D262

ZONA D263

ZONA D264

ZONA D265

ZONA D266

ZONA D267

ZONA D268

ZONA D269

ZONA D270

ZONA D271

ZONA D272

ZONA D273

Z

L'art. 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., dispongono per la zone C quanto segue:

“La zona "C" comprende aree di espansione di nuova edificazione suddivise in sub-zone, da realizzarsi co P.P. ad opera dell’Amministrazione Comunale o P.L. ad opera di privati.

Tutti gli interventi e le lottizzazioni devono essere estese all'intero comparto perimetrato nella tavola n.1 (zone omogenee e vincoli) in particolare le zone C1-C3-C6 saranno oggetto di P.P. ad opera della Amministrazione Comunale con il sistema del comparto edificatori.

La densità edilizia territoriale nelle zone "C" rimane definita in 1,00mc/mq con eccezione delle sub-zone C2, C4, C5, C6, C7, C8 e C10 in cui è fissata in 1,50 mc/mq.

In tutte le zone "C" viene previsto un rapporto di copertura non superiore al 50%.

5 – Determinazione della consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, si ritiene di dover far riferimento, ai fini della determinazione del valore venale, alla superficie locabile ponderata.

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, sono riportate le seguenti definizioni:

- Superficie locabile ponderata (Lettable Weighted Surface): *"E' la superficie commerciale meno la superficie dei muri perimetrali esterni, ragguagliata secondo opportuni coefficienti";*

- Superficie locativa: *"consistenza utilizzata nelle locazioni immobiliari per la determinazione del canone;*

- 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 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 delle superfici si è fatto altresì riferimento ai criteri di ponderazione stabiliti da norme tecniche (es. UNI 10750) e dalla prassi relativa alle valutazioni immobiliari.

In particolare per il caso in esame si è fatto riferimento anche alle indicazioni riportate nel "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" a cura di Graziano Castello, in cui le aree a "Giardino" di pertinenza dei locali ad uso "Uffici", vengono indicati (rif. Tab. 6.7) con un rapporto pari all'8% fino a 100 mq, e con un rapporto pari al 4% oltre i 100 mq.

Per quanto innanzi indicato la superficie oggetto di interesse viene determinata come segue:

Destinazione	Superficie utile effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Locale Piano Terra	69,63	1,00	69,63 mq
Cortile - Piano Terra	100,00	0,08	8,00 mq
Cortile - Piano Terra	295,00	0,04	11,80 mq
Superficie complessiva ragguagliata particella 4822			89,43 mq

6 – Stima dell’immobile

6.1. Criteri e metodologia estimativa

Il criterio di stima adottato è quello dell’analisi della domanda e dell’offerta sul mercato di beni simili a quello in esame, ovvero con il “metodo di stima per comparazione diretta”.

Le “stime dirette”, vale a dire quelle riconducibili all’approccio di mercato diretto detto Market Approach (MA), possono essere classificate in base al numero dei parametri di comparazione presi in considerazione o anche in base alla procedura. In base ai parametri presi in esame avremo, quindi, stime “monoparametri che” quando il confronto tra il bene oggetto di stima e quello o quelli di prezzo noto avviene sulla base di un’unica caratteristica e tale parametro, nella maggior parte dei casi, coincide con la superficie.

Diversamente, quando il confronto avviene per più caratteristiche o parametri la stima si dirà “pluriparametrica”.

Questo metodo consente quindi di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile attraverso il procedimento sintetico, ovvero di comparazione diretta, sulla base del confronto immediato con i valori dei canoni ottenuti dal mercato di riferimento.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (solitamente la superficie o mq commerciale), e nell’inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata.

Per il reperimento dei valori diretti (cioè mercantili e strumentali) si è fatta una indagine del settore per cercare i prezzi di mercato, e reperito i dati forniti dall’O.M.I., mentre per il reperimento dei valori cosiddetti indiretti si è fatto riferimento ai dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

6.2. Stima del più probabile valore di mercato

Al fine di ottemperare a quanto richiesto, sono state espletate necessarie indagini di mercato, in particolare sono state eseguite indagini attraverso operatori economici, offerte di vendita su riviste del settore, ricerca di atti di transazione.

In merito ai dati disponibili, si è tenuto conto al fatto che, comunemente, la differenza tra i prezzi massimi e minimi è elevata nei mercati periferici e si riduce quando si passa ai mercati delle zone centrali; il presupposto di tale tendenza si individua nel fatto che nei mercati centrali, in generale di estensioni limitate, l’attributo della centralità risulta fondamentalmente uniforme, mentre all’opposto nei mercati in aree periferiche, molto più vasti, un’indubitabile centralità locale può prospettarsi sensibilmente differente anche nell’ambito del medesimo mercato.

I VALORI DI RIFERIMENTO

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

In merito ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si rileva come per l'anno 2024 – 1° Semestre – si riportano per la fascia *periferica/nuova espansione- Zona C3* i soli valori in riferimento al “*tipo di destinazione: Residenziale*”.

Gli unici valori dati dall'Osservatorio per la destinazione Terziaria sono quelli relativi alla *Fascia centrale/centro storico* così come di seguito riportato:

- Tipologia Uffici: Valore Locazione - Minimo 5,9 – Massimo 7(€/mq x mese)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - 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: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1250	L	5,9	7	L

b) IDEALISTA- Affitto Locale

<https://www.idealista.it> -Comune di Porto Torres.

valore di mercato per compravendita [€/mq] per tipologia UFFICI (buono stato manutentivo)

- Locale in affitto in via Azuni n.9
- piano terra
- open space
- 202 mq
- 1.800 € mensili. Valore unitario = 8,37 €/mq

IDEALISTA- Affitto Locale

<https://www.idealista.it> -Comune di Porto Torres.

valore di mercato per affitto [€/mq] per tipologia LOCALE COMMERCIALE (in buono stato manutentivo)

- Locale in affitto in via Antonelli n.16
- piano terra
- open space
- 360 mq
- 1.000 € mensili. Valore unitario = 2,78 €/mq

6.3. Giudizio di stima

In considerazione delle indagini di mercato eseguite, ossia dei valori unitari riscontrati, e tenuto conto dei valori unitari dell'Osservatorio Immobiliare, nonché della staticità del mercato immobiliare e dell'attuale stato di conservazione dei locali, si ritiene di poter adottare valore unitario per la concessione pari a 5,00 €/mq al mese stante il fatto che per l'area di pertinenza risulta necessaria l'esecuzione di opere di manutenzione ai fini del suo utilizzo.

6.4. Determinazione del valore venale e del canone annuo

In conseguenza di quanto sopra indicato, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, può ritenersi congruo un valore dell'immobile secondo i valori di seguito riportati:

- Canone mensile identificato al F. 8 particella 4822

89,43 mq x 5,00 €/mq = € 447,15

- Canone annuo = € 5.365,80

7 – Conclusioni

Alla luce delle considerazioni di cui sopra ed al termine del procedimento valutativo, si ritiene che il più probabile valore del **canone mensile** dovuto per la concessione del locale in oggetto, possa valutarsi in € 447,00 al mese, mentre il canone annuale è pari ad € 5.364,00

D.ssa Alessia Salerno
(Firmato digitalmente)