

oggetto

Prot. 41661 del
15.11.2016

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un immobile ubicato in Sassari in via Zanfarino 53

Direzione Regionale della Sardegna – Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale - Territorio
Piazzale Giovanni Falcone n° 5/E – 07100 SASSARI – tel. 079.2114111 - dp.sassari-uptsassari@agenziaentrate.it



committente:

**Università degli Studi di Sassari-
Piazza Università 21 07100 Sassari (SS)**

Prot. 41661 del 15.11.2016

Stima per la determinazione del valore di mercato di un immobile a uso ufficio ubicato in Sassari in via Zanfarino 53**INDICE**

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 Notizie di carattere generale ubicazione e descrizione dell'intorno	3
2 Descrizione dell'immobile.....	5
3 Inquadramento catastale, urbanistico e consistenza dell'immobile	11
3.1 Individuazione catastale	11
3.2 Inquadramento urbanistico	12
3.3 Certificazioni e documentazioni	13
3.4 Consistenza	13
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	15
4 Scopo della stima	15
5 Criteri e Metodologie estimative.....	15
6 Andamento del mercato immobiliare	16
6.1 Analisi del mercato nazionale relativo al segmento terziario	16
6.2 Analisi del mercato immobiliare locale	17
7 Metodologia estimativa adottata	19
7.1 Esposizione del procedimento	22
7.2 Costituzione del campione e test di ammissibilità.....	26
7.3 Test di ammissibilità	29
7.4 Compilazione tabella dei dati e dei prezzi marginali.....	30
7.5 Compilazione della tabella di valutazione con sintesi valutativa e verifica dei risultati	31
8 Determinazione dei valori dei beni	33
CONCLUSIONI	34

PREMESSA

L'università degli Studi di Sassari e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Sassari, in data 15.11.2016 hanno sottoscritto un accordo di collaborazione protocollo n. 41661 per l'espletamento di servizi di valutazione immobiliare. Ciò a seguito della nota in data 10.11.2016 prot. 25745, pervenuta il 11.10.2016, prot. 36893, con la quale la suddetta Università ha chiesto la determinazione del valore di mercato di un immobile ubicato in Sassari in via Zanfarino 53 con destinazione d'uso a "ufficio".

Per espletare l'incarico affidato, in data 10.01.2017 si è proceduto ad un sopralluogo tecnico sull'immobile nel corso del quale, alla presenza del funzionario del Settore Patrimonio sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

In seguito al sopralluogo, si è resa necessaria ulteriore documentazione richiesta con prot. 1218 dell'11/01/2017 e trasmessa dall'ente il 02/02/2017 con prot. 4655.

Sono state svolte altresì le indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento.

Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

L'unità immobiliare in oggetto sorge sulla costa settentrionale della Sardegna, nel comune di Sassari.

Immagine 1 – Individuazione zona



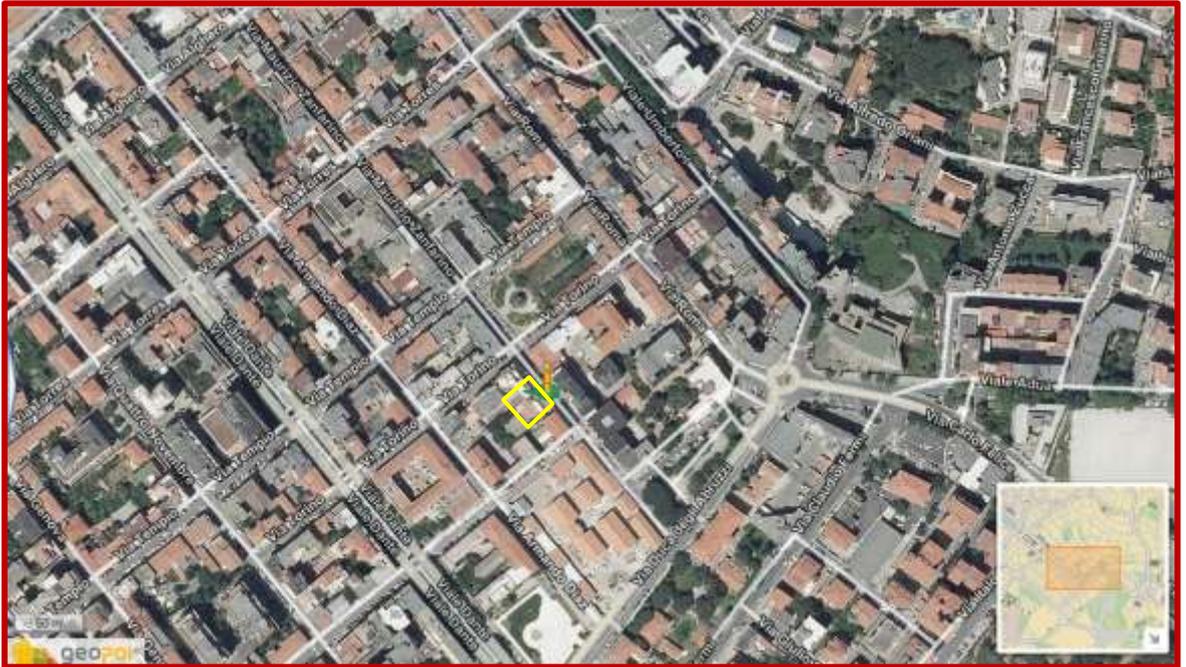
Sassari, città capoluogo dell'omonima provincia, è il più importante centro del nord Sardegna per le attività economiche e culturali che si concentrano ed è il comune più esteso della regione.

Sorge su un tavolato calcareo declinante a nord-ovest verso il Golfo dell'Asinara e la pianura della Nurra. Il territorio urbano e sub-urbano è caratterizzato da valli e gole che incidono profondamente l'altopiano su cui è adagiata la città.

È sede di numerosi e importanti servizi: ospedali, università, agenzie fiscali, caserme, INPS, corte d'appello, tribunale,...

Il centro storico ospita edifici civili e religiosi di notevole interesse storico-artistico.

Immagine 2 - Localizzazione dell'edificio



Il bene oggetto di valutazione, già adibito a uffici, è ubicato nella via Zanfarino n. 53, in posizione centrale all'abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza di piccole attività commerciali, di insediamenti di tipo misto residenziali, di strutture universitarie (Accademia delle Belle arti, Facoltà di Lettere e Filosofia, di Lingue e Letterature straniere) e della ASL. La zona è completamente dotata di infrastrutture e si connota per una

posizione centrale.

La tessitura urbanistica, fa sì che l'accessibilità sia buona.

Lo standard qualitativo degli immobili presenti è mediamente sufficiente. La zona può definirsi di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale, per quanto concerne le abitazioni residenziali.

Si arriva all'edificio, sito a sud-est del centro urbano di Sassari, dalla strada provinciale SS 131 percorrendo via Budapest, deviando per via Rockefeller, via Verona, proseguendo per via Duca degli Abruzzi e svoltando in via Zanfarino.

Si riscontra un intenso traffico automobilistico nella fascia oraria di maggior attività lavorativa e una congestione dei parcheggi pubblici, mentre nelle vicinanze, in via Dante, vi è un'ampia area di sosta a pagamento.

Il fabbricato oggetto di valutazione è stato realizzato intorno agli anni '70, inizialmente adibito a uso residenziale, poi con l'acquisizione da parte della BANCA DI SASSARI S.P.A riconvertito a ufficio e ristrutturato nel 2010 dall'Università degli Studi di Sassari, in seguito all'acquisto.

Immagine 3 - Foto dello stabile



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in valutazione è un fabbricato attualmente adibito a uffici dell'università.

Dal punto di vista tipologico è una costruzione in linea con uno sviluppo su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura in c.a.: fondazioni presumibilmente in travi rovesce, pilastri, travi e cordoli di collegamento.

I solai sono in latero-cemento, costituiti da travetti e pignatte, la copertura è piana e calpestabile, con la presenza di locali tecnici coperti con falde inclinate.

I muri perimetrali del prospetto prospiciente il cortile sono a doppio strato che è così composto, partendo dall'esterno: intonaco, laterizi forati da 12 cm, isolante di polistirene battentato da 4 cm, laterizi forati da 8 cm e intonaco interno.

I tramezzi sono realizzati in parte con laterizi forati, in parte in cartongesso e pareti mobili attrezzate.

L'altezza interna risulta essere di 2,80 m al piano interrato, 3,10 m al piano rialzato, 3,00 al primo piano, ad eccezione: dell'ingresso al piano seminterrato e degli ambienti in cui è presente la controsoffittatura (corridoi) aventi un'altezza inferiore di 40 cm.



Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate, degli ambienti interni e degli impianti è buono poiché il fabbricato è stato ristrutturato nel 2010.



L'accesso al piano rialzato è consentito attraverso una piccola rampa di scale mentre al piano seminterrato (oltre che da scala interna) si accede anche da ingresso distinto.

La copertura è piana e calpestabile, con pavimentazione in cotto e parapetto in muratura; su di essa è presente un locale attualmente a uso ripostiglio.

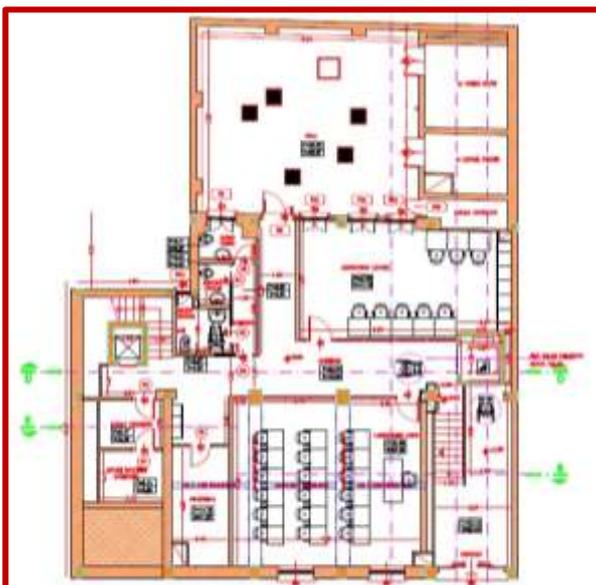


Immagine 6 - pianta piano seminterrato



Immagine 7 - pianta piano rialzato

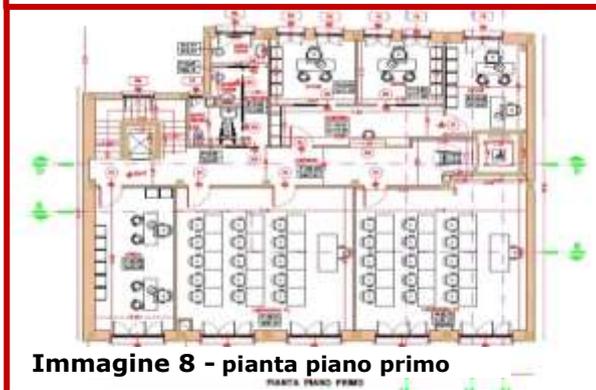


Immagine 8 - pianta piano primo

Il fabbricato risulta così composto:

piano seminterrato costituito da un ingresso, un corridoio da cui si arriva al laboratorio lettori, al laboratorio audio, al ripostiglio, ai servizi igienici, al locale di sgombero e alle scale che conducono al piano rialzato. Sul retro vi è un'area cortilizia (delimitata con muratura in blocchetti di cemento, pavimentazione in gres) su cui si ergono il locale autoclave, e altri due locali che precedentemente erano attrezzati ad uso centrale termica e cabina elettrica.

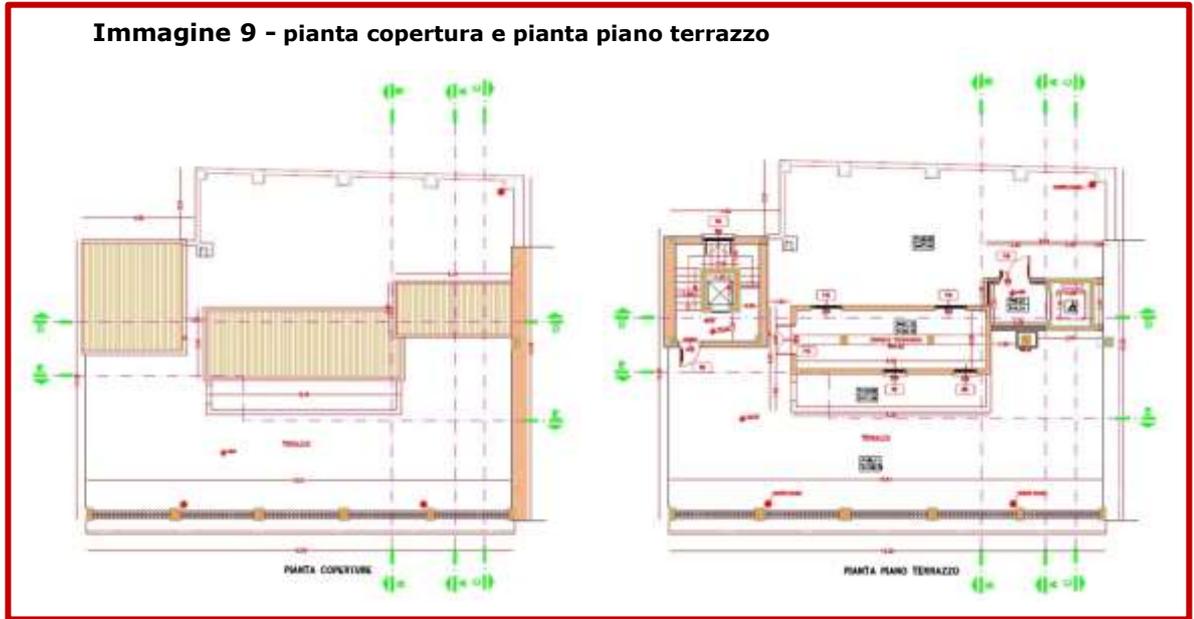
piano rialzato con accesso dalla via Zanfarino attraverso cinque scalini che conducono all'ingresso dove è presente un box informazioni, un corridoio, una sala di laboratorio di produzione, uno di self access, un laboratorio pc, i servizi igienici e il vano scale che porta ai piani superiori e al piano seminterrato.

primo piano costituito da due sale adibite a laboratorio pc, quattro stanze ad uso ufficio, una ad uso segreteria e i servizi igienici.

Il proseguo della rampa di scale conduce al **piano terrazza**.

In essa vi è un locale (secondo il progetto ad uso centrale tecnologica, ma attualmente adibita a ripostiglio), coperto con un'unica falda inclinata e l'arrivo del vano ascensore.

Immagine 9 - pianta copertura e pianta piano terrazzo



Rifiniture

Internamente le pareti sono intonacate con malta bastarda frattazzate a fino e tinteggiate con pitture lavabili altamente traspirante nelle pareti verticali e nei soffitti. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle in gres comune, ad eccezione del vano scala rivestito con lastre in granito, del cortile esterno e della terrazza rivestito con pavimentazione in cotto.

Immagine 10 -particolare pavimentazione



Immagine 11- particolare bagno



I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina bianco e pareti rivestite con piastrelle in gres.

I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolorato a taglio termico e provvisti di vetrocamera con avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno massello ad anta cieca, tranne i locali tecnici in cui sono in lamiera di acciaio zincato.

Impianti

Per quanto concerne l'impianto elettrico, non è stata fornita la relazione tecnica.

È principalmente sottotraccia con frutti del tipo modulare "TICINO".

I contenitori dei quadri principali sono in acciaio protetto con vernici intumescenti.

I punti luce sono costituiti da plafoniere a soffitto con corpo in lamiera e, negli ambienti in cui è presente il controsoffitto (corridoi), sono del tipo a incasso.

La distribuzione idrica per acqua calda e fredda è realizzata con tubazioni di rame sanitario con guaina in PVC antincondensa (acqua fredda) e coibentazione con elastomero a celle chiuse. Le tubazioni di scarico in polietilene ad alta densità di sezione adeguata alla portata raccolta. Le colonne di scarico e ventilazione sono state realizzate ex novo con l'ultimo intervento di ristrutturazione.

Immagine 12 –quadro elettrico e punti luce



Immagine 13 –riserva idrica e gruppo



Nel cortile del piano seminterrato vi è una riserva idrica a servizio del fabbricato costituita da serbatoio autoclave di 80 litri a membrana atossica per alimenti, un gruppo di pressurizzazione idrico costituito da due elettropompe multistadio aventi ciascuna portata pari alla metà della complessiva e uguale prevalenza, alimentazione trifase 380-415V 50Hz, potenza elettrica nominale 2x0.6 kW, avviamento diretto e diametro di aspirazione e mandata pari a 1". Le pompe sono montate su basamento in acciaio zincato. L'acqua calda sanitaria è prodotta da Boyler installati ai vari piani.

Immagine 14 –impianto riscaldamento- raffreddamento



Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento-raffrescamento, esso è centralizzato ed è di tipo a pompa di calore, la cui distribuzione avviene con tubi di rame, e i terminali installati sono dei fancoil a soffitto realizzati in

tratta unica senza giunzioni e saldature intermedie. Sono presenti dei recuperatori a flussi incrociati.

Vi sono due ascensori: di cui uno in disuso e l'altro, posto in fondo al corridoio, funzionante e a norma che consente l'accesso ai piani superiori.

La struttura è dotata anche dei più comuni presidi antincendio: estintori, rilevatori di fumo, allarme acustico...

Immagine 15 – presidi antincendio



Immagine 16 –ascensore

Superamento delle barriere architettoniche.

Il bene, adibito a uffici per l'università, risulta rispondente ai requisiti di accessibilità e visitabilità richiesti dalla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 236/1989), in seguito agli interventi effettuati nel 2010. In particolare si è realizzato il secondo ascensore di dimensioni tali da consentire l'utilizzo da parte di persone con limitata capacità motoria.

Considerazioni

Complessivamente si ritiene che lo stato dell'immobile sia buono per le finiture interne e gli impianti presenti.

3 INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Individuazione catastale

L'immobile interessato risulta censito in catasto al Catasto Fabbricati al foglio 109, particella 4350 categoria D/5 intestato alla ditta UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SASSARI con sede in Sassari.



Immagine 17: stralcio estratto di mappa

I dati catastali sono riportati di seguito:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Estremi catastali			Categ. Catastale	Classe	Consistenza	u.m.	Superficie catastale	Rendita	Quota posseduta
	F.	Mapp	Sub							
Sassari	109	4350		D/5					€ 8.106,31	1

3.2 Inquadramento urbanistico

Attualmente nel comune di Sassari vige il doppio strumento urbanistico in quanto è stata adottata una variante al PUC con delibera del Consiglio Comunale n°50 del 26/07/2016, non ancora approvata dalla Regione Autonoma della Sardegna, pertanto, in regime di salvaguardia, si applicano le norme più restrittive che, nel caso specifico, sono quelle ante variante. Dalle tavole allegare al PUC e dal confronto con i tecnici comunali si è desunto che l'immobile ricada in zona "B 3.1" di completamento al di fuori del perimetro del centro matrice.

Di seguito si riportano le prescrizioni previste nelle norme di attuazione per la zona B- sottozona B3:

Art. 25 - SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione: Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione. Si suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione: Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse: d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14. (*)

(*) d0: residenza abitativa; **d1 uffici studi professionali**; d2.1 commercio al dettaglio; d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; d2.3 commercio all'ingrosso; d3.1 alberghi; d3.2 motel; d3.5 Strutture ricettive extralberghiere; d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti); d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca; d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità; d11 attrezzature tecnologiche; d12 attrezzature varie (speciali); d13 locali di intrattenimento e svago; d14 attrezzature collettive

Categorie d'intervento: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12

- I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
- I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
- I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
- I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
- I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
- I. 5 "Ricostruzione edilizia"
- I. 6 "Sopraelevazione"**
- I. 7 "Ampliamento"
- I. 8 "Interventi di nuova costruzione"
- I. 9 "Demolizione totale o parziale"
- I. 12 "Opere interne"

Parametri urbanistici ed edilizi: I parametri edilizi ed urbanistici sono:

ZTO	If (m3/m2)	H (metri)	RC	(%) SAL max
B3.1	6	16		1,74

Dove:

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF): L'indice di edificabilità fondiario o indice fondiario (IF) viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra Volume (V) e superficie fondiaria (SF) e pertanto $IF = V/SF$

ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO (H): E' l'altezza massima tra quella dei diversi fronti prospettanti su strade o spazi pubblici. L'altezza è espressa in metri.

SUPERFICIE ABITABILE LORDA (SAL): E' la somma della superficie lorda (SLP come definita nel precedente punto 23) di tutti i piani di un edificio o di un complesso edilizio.

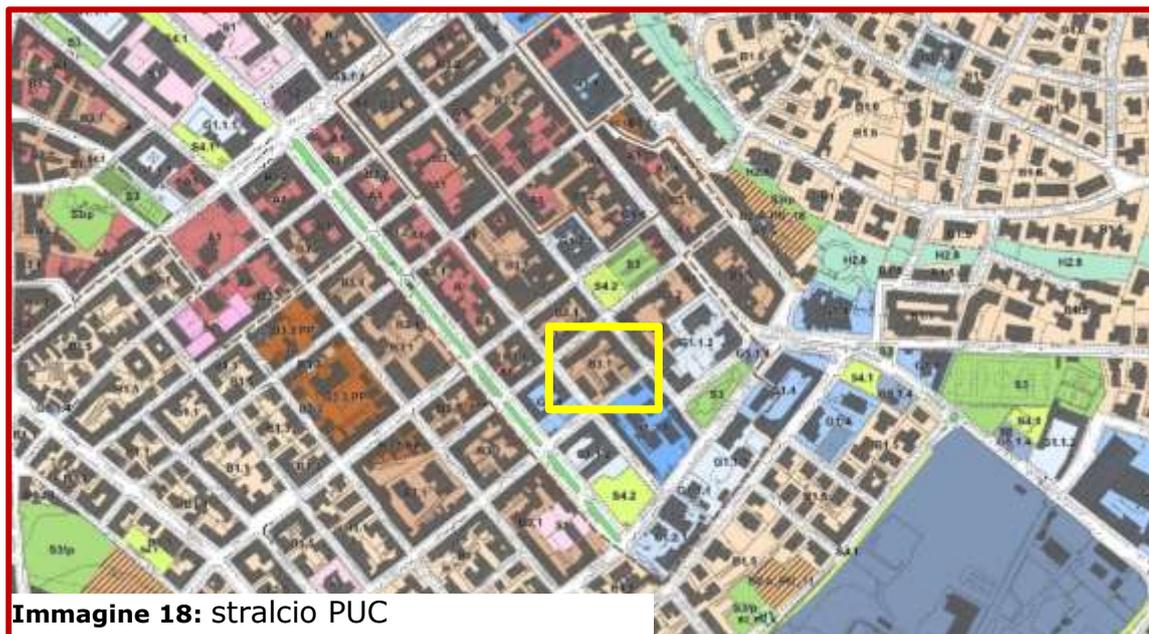


Immagine 18: stralcio PUC

In base alle informazioni dedotte dal PUC, la volumetria massima realizzabile è di:

381	6	2286

Quella attualmente realizzata è di circa:

S_{coperta}	H_{max}	$V_{\text{realizzata}}$
270	8,3	2241

Pertanto risulta quasi completamente utilizzata.

3.3 Certificazioni e documentazioni

Dalla committenza è stata fornita la seguente documentazione:

1. Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione;
2. Relazione generale del progetto del 19/03/2008;
3. Tavole del progetto del 19/03/2008.

3.4 Consistenza

La consistenza è stata dedotta dagli elaborati tecnici forniti dalla parte e risulta essere approssimativamente di m³ 2240.

La consistenza espressa in mc è determinata misurando la superficie dell'immobile al lordo delle murature interne ed esterne moltiplicata per l'altezza dell'immobile.

Mentre la consistenza espressa in mq (dello stato attuale) è stata calcolata in base alle tavole fornite dalla committenza, determinata ai sensi del DPR 138/98, così come riportato nella tabella sottostante:

	Dettaglio	Superficie lorda	coeff	S raggugliata	S _{tot}
piano seminterrato		257	1	257	273,05
	cortile	78	0,1	7,8	
	locali tecnici	33	0,25	8,25	
piano rialzato		257	1	257	257,00
piano primo		257	1	257	289,00
piano terrazzo	locali tecnici	30	0,25	7,5	
	terrazzo	245	0,1	24,5	
					819,05



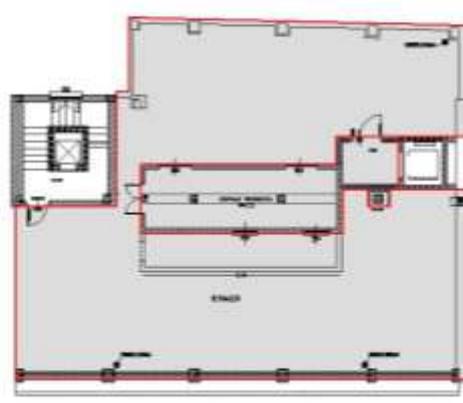
Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Rialzato



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terrazze

Immagine 19: piante stato attuale

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente consulenza è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile su descritto, con riferimento alla data attuale.

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il mercato del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

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

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, essenzialmente due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (univocità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

- Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti, che ad esso possono ricondursi e si basa sull'analisi dei valori noti, riferiti a beni immobili simili al bene da stimare, mediante l'individuazione, la ponderazione e l'omogeneizzazione di tutte le caratteristiche. L'applicazione di tale criterio di stima prevede quindi l'esistenza di un mercato attivo e in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di riferimento per una adeguata comparazione.
- Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimento.

Per la determinazione del valore del bene si procederà con la metodologia diretta in quanto si sono riscontrati atti e offerte di vendita di beni aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esse nella stessa zona o in luoghi limitrofi.

6 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per inquadrare l'andamento del mercato immobiliare nazionale della specifica tipologia in stima si è fatto riferimento in primo luogo al "Rapporto Immobiliare 2016- immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva", curato dall'OMI con la collaborazione di ASSILEA, per poi procedere ad un'indagine più approfondita del mercato locale attraverso i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In merito alle dinamiche del mercato immobiliare delle costruzioni (residenziale, direzionale, commerciale e produttivo), gli archivi delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, forniscono due indicatori di particolare interesse: lo STOCK e l'NTN e un terzo indicatore, derivato dai precedenti due, è costituito dall'IMI.

Nello specifico:

- **STOCK:** numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali suddivise per tipologia;
- **NTN** numero delle transazioni normalizzate, che rappresenta il numero di transazioni avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà oggetto della transazione;
- **IMI** grado di intensità del mercato, che è dato dal rapporto tra il numero delle compravendite NTN e lo STOCK relativo al segmento di analisi.

6.1 *Analisi del mercato nazionale relativo al segmento terziario*

A livello nazionale, per le unità immobiliari a destinazione ufficio si è registrata una continua inflessione degli scambi delle compravendite. Nel 2015, si sono registrate 8.662 compravendite in calo dell'1,7% rispetto al 2014. Per il settore, si tratta del decimo anno di calo consecutivo che, alternando tassi tendenziali negativi annui più o meno accentuati, ha visto una sostanziale riduzione della quota di mercato.

Per quanto concerne la Sardegna, si evince che essa ha perso il 5,7% del NTN rispetto al 2014.

Area	Regione	NTN 2015	Var % NTN 2014/15	Quota % NTN Italia	IMI 2015	Diff IMI 2014/15
Nord Est	Emilia-Romagna	865	-18,2%	10,0%	1,27%	-0,28
	Friuli-Venezia Giulia	161	-4,9%	1,9%	1,57%	-0,08
	Veneto	1.025	1,5%	11,8%	1,45%	0,02
Nord Est		2.051	-8,3%	23,7%	1,38%	-0,12
Nord Ovest	Liguria	164	-0,2%	1,9%	1,16%	0,00
	Lombardia	2.315	0,5%	26,7%	1,64%	0,01
	Piemonte	553	-2,1%	6,4%	1,33%	-0,04
	Valle d'Aosta	34	122,3%	0,4%	1,75%	0,96
Nord Ovest		3.065	0,6%	35,4%	1,54%	0,01
Centro	Lazio	728	8,4%	8,4%	1,33%	0,13
	Marche	186	-3,7%	2,2%	0,99%	-0,04
	Toscana	756	14,0%	8,7%	1,49%	0,18
	Umbria	171	0,3%	2,0%	1,33%	-0,01
Centro		1.841	8,4%	21,3%	1,34%	0,11
Sud	Abruzzo	140	4,7%	1,6%	0,99%	0,03
	Basilicata	30	-8,0%	0,3%	0,69%	-0,07
	Calabria	134	-17,5%	1,5%	0,96%	-0,22
	Campania	422	-5,4%	4,9%	1,11%	-0,07
	Molise	32	-12,9%	0,4%	1,48%	-0,35
	Puglia	372	-23,3%	4,3%	1,09%	-0,34
Sud		1.130	-12,8%	13,0%	1,06%	-0,17
Isole	Sardegna	214	-5,7%	2,5%	1,16%	-0,07
	Sicilia	361	19,2%	4,2%	1,04%	0,16
Isole		575	8,5%	6,6%	1,08%	0,08
Italia		8.662	-1,7%	100%	1,34%	-0,02

6.2 Analisi del mercato immobiliare locale

Come si è potuto appurare il mercato immobiliare a livello "nazionale" è ancora caratterizzato da una sostanziale fragilità, dovuta alla perdurante difficoltà d'incontro tra un'offerta ingente e attendista e una domanda debole, influenzata negativamente dalle difficoltà di accesso al credito.

Per quanto riguarda i tempi medi di vendita si registra una leggera contrazione tenuto conto che gli sconti medi praticati risultano più contenuti rispetto al passato, probabilmente giustificati da quotazioni già ridimensionate al ribasso. Nella tabella che segue sono riportati i dati degli indicatori, registrati nel Comune di Sassari nel periodo 1° sem. 2013- 1° sem. 2016 (ultimo pubblicato).

SEMESTRE	1 ^ 2016			2 ^ 2015			1 ^ 2015			2 ^ 2014			1 ^ 2014			2 ^ 2013			1 ^ 2013		
	Stock	NTN	IMI%																		
Residenziale	64.045	528,49	0,825	64.045	555,36	0,867	64.045	406,74	0,635	63.830	467,84	0,733	63.830	364,06	0,57	63.658	440,38	0,692	63.658	355,91	0,559
Negozi	4.974	23,52	0,473	4.974	26,83	0,539	4.974	23,5	0,472	4.936	32,47	0,658	4.936	34,58	0,701	4.906	13,2	0,269	4.906	24,39	0,497
Uffici	1.909	25,5	1,336	1.909	15,00	0,786	1.909	11,00	0,576	1.940	16,00	0,825	1.940	8,00	0,412	1.957	10,00	0,511	1.957	10,33	0,528

La funzione che esprime la performance delle transazioni si connota positiva gli uffici, più o meno stabile per le abitazioni e tendenzialmente negativa per i negozi.

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare riguardo le sue specificità sono i preliminari per la formulazione del giudizio di valore poiché forniscono i

criteri attraverso i quali comparare gli immobili oggetto di stima con altri beni simili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, giacché gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati all'ambiente, ove sono collocati e ulteriormente soggetti agli avvenimenti esterni.

Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche ed economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda ed offerta.

In linea di massima la domanda è costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale e infine per investimento.

In generale, per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, si sono palesati, per questi ultimi anni, generali ribassi delle trattative e dei prezzi degli immobili.

Per la specifica tipologia del bene in stima i valori OMI sono sinteticamente riportati:

Valori O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare riferito al secondo semestre 2016 riporta i seguenti valori:

Zona **B1** fascia **Centrale** "Centro urbano"

Valori dei Fabbricati- destinazione d'uso 'Terziaria'								
Uffici	N	P	1300	2000	L	5,8	7,8	L
Uffici strutturati	N	P	1400	2100	L	7,2	11	L

7 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Poiché le indagini economiche hanno evidenziato atti di compravendita di uffici, ma non uffici strutturati e si è appurato che i valori OMI di questi non si discostano notevolmente da quelli strutturati, si ritiene che il procedimento più idoneo da adottare sia il procedimento comparativo pluriparametrico denominato **Market Comparison Approach (MCA)**.

Si ipotizza pertanto di suddividere il fabbricato in distinte uiv dislocate per piano:

- piano seminterrato: ad uso direzionale (uffici), accesso, l'ascensore per disabili, servizi igienici e locali tecnici e cortile interno;
- piano rialzato: ad uso direzionale (uffici) senza dotazione di spazi pertinenziali;
- piano 1°: ad uso direzionale (uffici) con dotazione di spazi pertinenziali posti al piano terrazza;

Dal punto di vista tecnico si tiene conto delle caratteristiche architettoniche, delle buone condizioni dell'edificio e degli interventi limitati necessari per portare alla nuova configurazione.

Il vano scala e il vano ascensore per disabili saranno mantenuti come sono attualmente, mentre per quanto concerne l'altro ascensore in disuso, viene supposta la manutenzione ai fini del riutilizzo.

Si è effettuata la rideterminazione della consistenza tramite un software in ambiente CAD, sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, per tener conto dell'effettiva superficie delle singole unità immobiliari, prendendo atto del diverso apprezzamento delle superfici principali rispetto a quelle accessorie o di servizio.

Si è reso pertanto necessario il ragguaglio di queste ultime attraverso coefficienti di riduzione, secondo il D.P.R. 138/98, che, nel caso di specie, sono in linea con quanto indicato dai costruttori e dalle agenzie immobiliari operanti nella zona.

La nuova consistenza è calcolata e riassunta nella seguente tabella riepilogativa:

	Dettaglio	Superficie lorda	coeff	S ragguagliata	S _{tot}
piano seminterrato		220	1	220	236,05
	cortile	78	0,1	7,8	
	locali tecnici	33	0,25	8,25	
piano rialzato		232	1	232	232,00
piano primo		252	1	252	
piano terrazza	locali tecnici	50	0,25	12,5	286,30
	terrazzo	218	0,1	21,8	
					754,35



Immagine 20 – individuazione delle unità immobiliari

Si è proceduto, pertanto, ad un'indagine di mercato, pervenendo all'individuazione degli immobili da prendere in considerazione, *comparables*, per compiere i relativi confronti con gli immobili oggetto di stima, *subject*, al fine di determinarne i più probabili valori di mercato.

Dopo aver attentamente vagliato i valori di mercato per la particolare tipologia edilizia de quo, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati economici di cui alle compravendite effettuate in un arco temporale "tendente " il più possibile ai beni da stimarsi. Tale scelta mira a soddisfare, oltre la ricerca di una tipologia comunque simile o raffrontabile, un lasso economico-temporale più o meno

omogeneo al fine di raffrontare beni il più possibile verosimiglianti tra *subject* e *comparables*.

Si è provveduto alla ricerca di valori noti, d'immobili simili a quelli da valutarsi e che fossero, il più possibile, nelle medesime condizioni di fatto, ovvero, unità immobiliari inglobate in un contesto normalmente urbanizzato tenendo comunque conto dei contesti immobiliari limitrofi e/o adiacenti.

Si sono altresì eseguite indagini di mercato da atti di compravendita, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare medesimo e da offerte di vendita.

Atti di compravendita

Da una prima scrematura degli atti in possesso dell'agenzia, in funzione della zona e della consistenza degli immobili, si sono riscontrate le transazioni sotto riportate:

Presentazione	Repertorio	C.F. Notaio	Zona	Num/denom	Sub	Prezzo	Sup	valore unitario
09/01/2015	60992/33226	PTZMLP58H22I452S		190	85	€ 260.000,00	376	691,4894
21/07/2015	50595/26701	BLRMCR52B45A192V	B1	3202	11	€ 255.000,00	246	1036,585
21/01/2016	259016/26051	MNGGNN50B07I452M	B1	4794	89	€ 250.000,00	234	1068,376
06/05/2014	60247/32698	PTZMLP58H22I452S	B1	2990	24	€ 450.000,00	267	1685,393
02/07/2014	474/400	PRDDNL65C11I452K	B1	3278	42	€ 222.000,00	212	1047,17

Valori O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare riferito al secondo semestre 2016 riporta i seguenti valori (immutati rispetto al I):

Zona **B1** fascia **centrale**

Uffici

Val._{min} € 1.300,00/m² Val._{Max} € 2.000,00/m²

L'Osservatorio Immobiliare riferito al I semestre 2015 e al II del 2014:

Uffici

Val._{min} € 1.100,00/m² Val._{Max} € 1.900,00/m²

Immagine 21 - Localizzazione dell'edificio in GEOPOI individuazione zone OMI



7.1 Esposizione del procedimento

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

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

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

Tale prezzo, esprime per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul

mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio quantità ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si porta a termine il confronto tra l'immobile in stima *subject* e quelli di paragone *comparables*.

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro, un campione omogeneo costituito dai *comparables* dei quali devono essere noti il prezzo, il periodo temporale di riferimento e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Con riferimento all'edificio, le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo di un immobile a uso ufficio sono:

C₁ - Caratteristiche complessive dell'immobile/complesso immobiliare

Si tiene conto delle caratteristiche architettoniche e dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile. È una caratteristica di tipo qualitativa e si definisce secondo la seguente scala: scadente, normale, ottima a cui si associano rispettivamente i punteggi 0, 1, 2.

C₂ - Superficie ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98.

C₃ - Localizzazione

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione considerata più o meno pregiata dell'immobile. In particolare la localizzazione si definisce:

- scadente, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale caratterizzato da una ridotta presenza di attività terziarie;
- normale, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di attività terziarie sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;
- ottima, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività terziarie in grado di creare un polo di attrazione anche per potenziali utenti provenienti da altre zone.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₃ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₄ - Funzionalità distributiva

Rappresenta la suddivisione degli spazi all'interno dell'immobile; in particolare i nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;
- normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;
- ottima, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₄ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₅ – Dotazione impiantistica

Tiene conto della tipologia degli impianti tecnologici cui sono dotati i locali.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica insufficiente;
- normale, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica adeguata alla destinazione dell'immobile in esame;
- ottima, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica al di sopra degli standard previsti per la tipologia dell'immobile in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₅ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₆ – Stato manutentivo

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- mediocre, nel caso si riscontri un mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- normale, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso;
- buona, nel caso si riscontri un buono stato di conservazione e manutenzione;
- ottima, nel caso si riscontri uno stato ottimo di conservazione e manutenzione.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₆ è il seguente:

scadente = 0, mediocre = 1; normale = 2, buona = 3, ottima = 4.

C₇ – Dotazione di parcheggi

Tiene conto della dotazione di spazi destinabili a parcheggio, interni e/o esterni, di pertinenza dell'immobile.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso in cui la presenza di spazi destinabili a parcheggio è ritenuta insufficiente;
- normale, nel caso in cui la presenza di spazi destinabili a parcheggio è adeguata alla tipologia dell'immobile in esame;
- ottima, nel caso in cui vi è una buona presenza di spazi destinabili a parcheggio tale da conferire pregio all'immobile in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₇ è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₈ – Presenza dell'ascensore e livello di piano

Tiene conto della dotazione dell'ascensore nel caso l'unità immobiliare si trovi in un piano differente dal piano terra.

I nomenclatori sono così definiti:

- Sprovvisto, nel caso in cui l'uiu si trovi in un piano differente dal piano terra e risulti sprovvisto dell'ascensore;
- Dotato, nel caso in cui si trovi al piano terra o rialzato oppure in un piano differente dal piano terra e risulti dotato dell'ascensore;

Il punteggio da associare al nomenclatore C₈ è il seguente:

Sprovvisto = 0, Dotato = 1.

I punteggi e i valori determinati per le caratteristiche dei *comparables* ammissibili e per il *subject* sono riportati nella "Tabella dei dati". In tale

tabella, le caratteristiche quantitative sono semplicemente trascritte, mentre per quelle qualitative va trascritto il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede.

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

Ciò posto, ciascun dato di mercato è costituito da:

A) Il prezzo.

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

Le operazioni da compiere in sequenza sono le seguenti:

- costituzione del campione e test di ammissibilità dei dati rilevati;
- compilazione delle tabelle:
- dei dati.
- dei prezzi marginali.
- di valutazione.
- sintesi valutativa e verifica dei risultati.

7.2 Costituzione del campione e test di ammissibilità

L'unità in riferimento o *subject*, riguarda i locali ad uso ufficio ubicati al piano seminterrato, rialzato e primo, della superficie di m² 236, 232 e 286, considerato in buono stato di conservazione e manutenzione.

Nel caso in esame la costituzione del campione è effettuata utilizzando come *comparables*, tre beni aventi caratteristiche affini, ubicati nella medesima zona OMI, con riferimenti temporali simili a quelli del *subject*. Si è effettuata un'ulteriore cernita dei campioni effettuando il taglio delle ali e per caratteristiche meno simili al *subject*.

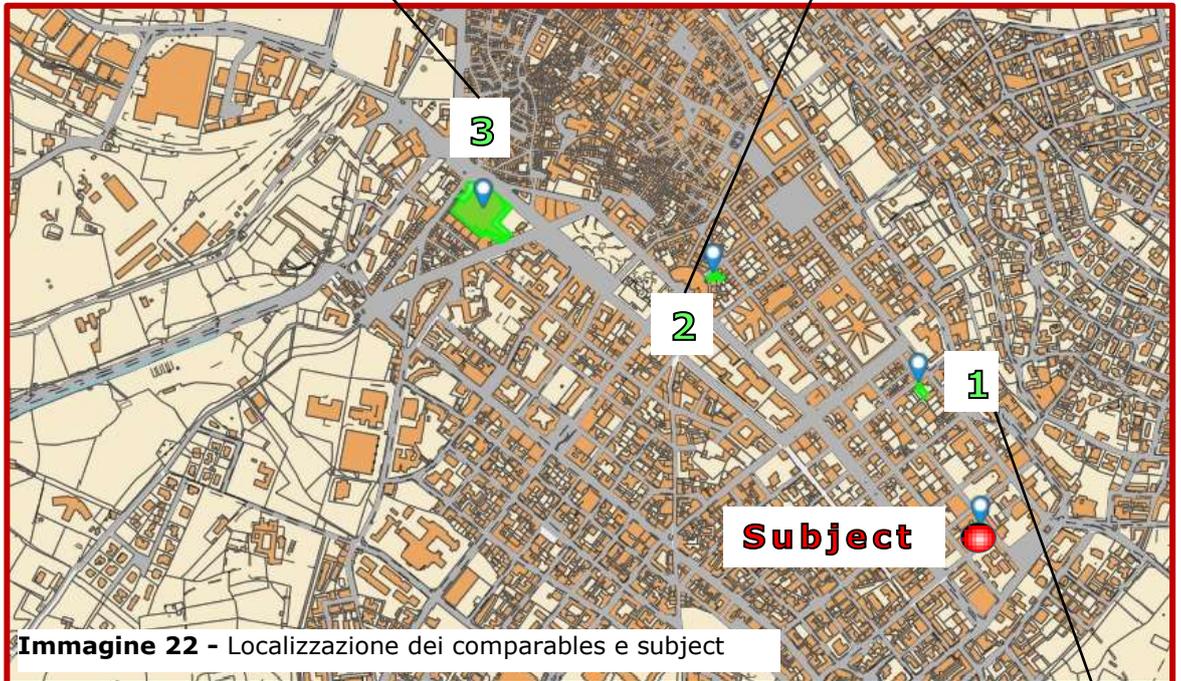
Le superfici ragguagliate, come da D.P.R. 138/98, dei *comparables* e del *subject* comprendono tutte le superfici della u.i.u.

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

Atti di compravendita

Si è proceduto ad una ulteriore cernita degli atti di compravendita eliminando gli immobili difficilmente raffrontabili:

Comparable	rep	notaio	F.	Mapp.	Sub.	Diritto e Quota	local.	superf m ²	prezzo	val. unit €/m ²
1	474/400	Parodo	##	3278	42	1	Sassari	212	€ 222.000,00	€ 1.047,17
2	50595/26 701	Bilardi	##	3202	11	1	Sassari	246	€ 255.000,00	€ 1.036,59
3	259016/2 6051	Maniga	##	2947	89	1	Sassari	259	€ 250.000,00	€ 965,25



7.3 Test di ammissibilità

Il campione dei *comparables* è costituito da immobili ricadenti tutti nella zona OMI B1 e riconducibili a diverse epoche del *subject*, per cui si procederà al test di ammissibilità con riferimento all'epoca del dato e alla localizzazione generale attraverso la sottostante tabella.

Pertanto,

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDA TEST DI AMMISSIBILITA'						
CARATTERISTICHE			COMPAR n. 1	COMPAR n. 2	COMPAR n. 3	
	dettaglio	unità di misura				
	PREZZO INIZIALE	€	€ 222.000,00	€ 255.000,00	€ 250.000,00	
	PREZZO UNITARIO (P _U)	€/mq	€ 1.047,17	€ 1.036,59	€ 965,25	
	SEMESTRE DI RIFERIMENTO		2^ 2014	1^ 2015	1^ 2016	
	ZONA OMI		B1	B1	B1	
natura del dato	coefficiente di trattabilità K _T %	n°	0%	0%	0%	
	$\Delta V_o = K_T \times V_{Ainiz}$	€	€ -	€ -	€ -	
epoca OMI	valori di riferimento dell'epoca del subject	€/mq	€ 1.300,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00	
		€/mq	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
	valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	€/mq	€ 1.650,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	
	coefficiente epoca K _{Ei} (nella zona del comparabile)		1,10	1,10	1,00	
	valori OMI medio subject -	€/mq	1.650,00	1.650,00	1.650,00	
localizzazione OMI	valori OMI medio comparabile - V _{OMI} med C	€/mq	1.500,00	1.500,00	1.650,00	
	K _{EL} = V _S / V _C	n°	1,00	1,00	1,00	
	V _{Cl} = K _{EL} * K _{Ei} * P _U	€	€ 1.151,89	€ 1.140,24	€ 965,25	
Valori di mercato OMI	min	1.300 €/mq			Valore minimo ammissibile	€ 950,00
	max	2.000 €/mq				
saggio OMI	C' = costo stimato da scadente a normale €/mq	350			Valore massimo ammissibile	€ 2.350,00
	C'' = costo stimato da normale a ottimo €/mq	350				
	superficie totale (D.P.R. 138/98)	mq	212	246	259	
	valore unitario corretto PA' _{Cl}	€/mq	1.151,89	1.140,24	965,25	
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'			€ 1.151,89	€ 1.140,24	€ 965,25	

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari verificando che ricadano nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del subject, incrementato dei costi di ristrutturazione.

Detti costi sono stati assunti pari alla metà dei costi di ristrutturazione, ordinariamente quantificati, per la specifica tipologia costruttiva da operatori del settore edile pari a € 700,00/mq, ritenuti necessari per portare le caratteristiche di tali immobili da uno stato di manutenzione scadente a quello di ottimo.

L'intervallo di ammissibilità avrà i seguenti estremi:

Valore minimo € 950/m² Valore max € 2.350/m²

Tutti i comparables hanno superato il test di ammissibilità in quanto ricade all'interno del suddetto range ampliato.

7.4 Compilazione tabella dei dati e dei prezzi marginali

Verificata l'ammissibilità degli elementi comparabili, accertandosi che i prezzi unitari omogeneizzati rientrino all'interno dell'intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (VOMimin. - C'), con C' (€/mq) che rappresenta il costo unitario di ristrutturazione da scadente a normale, ed il prezzo massimo ammissibile (VOMimax + C''), con C'' (€/mq) che rappresenta il costo unitario di ristrutturazione da normale a ottimo, è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento preveda la compilazione della tabella dei dati, utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta, con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili.

Tabella di calcolo M.C.A. - SCHEDE DEI DATI				
	COMPARABLE n. 1	COMPARABLE En. 2	COMPARABLE n. 3	SUBJECT
caratteristica	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1 - Caratteristica complessiva dell'edificio	1	0	2	2
C2 - Superficie ragguagliata	0	0	0	232
C3 - Localizzazione	1	2	0	1
C4 - Funzionalità distributiva	2	1	1	2
C5 - Dotazione impiantistica	1	1	1	2
C6 - Stato manutentivo u.i.	3	2	3	3
C7 - Dotaz. parcheggi propri	1	0	1	1
C8 - Ascensore e livello di piano	1	0	1	1

Considerato l'intero campione selezionato, si deve procedere alla compilazione della tabella dei prezzi marginali; per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo dei comparables ($P_{c \text{ min}}$) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparables (P_{ci}) per le altre caratteristiche, per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti k che sintetizzano i diversi apprezzamenti di mercato delle singole caratteristiche.

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA DEI PREZZI MARGINALI						
CARATTER	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	COMPARAB n. 1	COMPARAB n. 2	COMPARAB n. 3
				prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
C1 - Caratteristica complessiva	$P_{Am1} = K_{C1} \times P_{ACi}$	€	0,05	€ 12.210,00	€ 14.025,00	€ 12.500,00
C2 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	mq	1,00	€ 965,25	€ 965,25	€ 965,25
C3 - Localizzazione	$P_{Am3} = K_{C3} \times P_{ACi}$	€	0,20	€ 48.840,00	€ 56.100,00	€ 50.000,00
C4 - Funzionalità distributiva	$P_{Am4} = K_{C4} \times P_{ACi}$	€	0,03	€ 7.326,00	€ 8.415,00	€ 7.500,00
C5 - Dotazione impiantistica	$P_{Am5} = K_{C5} \times P_{ACi}$	€	0,10	€ 24.420,00	€ 28.050,00	€ 25.000,00
C6 - Stato manutentivo dell' u.i.	$P_{Am6} = K_{C6} \times S_{TS}$	€	175,00	€ 40.600,00	€ 40.600,00	€ 40.600,00
C7 - Dotazione di parcheggi propri	$P_{Am7} = K_{C7} \times P_{ACi}$	€	0,02	€ 4.884,00	€ 5.610,00	€ 5.000,00
C8 - Ascensore e livello piano	$P_{Am8} = K_{C7} \times P_{ACi}$	€	0,03	€ 7.326,00	€ 8.415,00	€ 7.500,00

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

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

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

La sintesi valutativa comprende le seguenti operazioni:

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

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

I risultati sono riportati nella tabella di valutazione.

Tabella calcolo del M.C.A. - SCHEDA TABELLA DI VALUTAZIONE								
Caratteristica	unità di misura	COMPARABLE n. 1		COMPARABLE n. 2		COMPARABLE n. 3		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT)
		AK= S-C	$\Delta P = AK \times P_M$	AK= S-C	$\Delta P = AK \times P_M$	AK= S-C	$\Delta P = AK \times P_M$	
C1 - Caratteristica complessiva dell'edificio	€	1	€ 12.210,00	2	28.050,00	0	€ -	
UNITA' IMMOBILIARE			212		246		259	232
C2 - Superficie ragguagliata	mq	20	€ 19.305,02	-14	-13.513,51	-27	-€ 26.061,78	
C3 - Localizzazione	€	0	€ -	-1	-56.100,00	1	€ 50.000,00	
C4 - Funzionalità distributiva	€	0	€ -	1	8.415,00	1	€ 7.500,00	
C5 - Dotazione impiantistica	€	1	€ 24.420,00	1	28.050,00	1	€ 25.000,00	
C6 - Stato manutentivo u. i.	€	0	€ -	1	40.600,00	0	€ -	
C7 - Dotazione di parcheggi propri	€	0	€ -	1	5.610,00	0	€ -	
C8 - Accessibilità all'u.i.u. (dall'esterno dell'edificio)	€	0	0,00	1	8.415,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA								
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	€ 55.935,02	€	49.526,49	€	56.438,22	
P _c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 244.200,00	€	280.500,00	€	250.000,00	
P' _c = P _c + SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 300.135,02	€	330.026,49	€	306.438,22	MEDIA
P' _c = P' _c / S _s	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.293,69		1.422,53		1.320,85	€ 1.345,69
$\Delta\%$	scostamento percentuale	%	-3,86%		5,71%		-1,85%	± 10%
ESITO VALORI AMMISSIBIL		testo	SI	SI	SI	SI		

8 DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI BENI

Tenuto conto di quanto relazionato in precedenza questo Ufficio ritiene equo adottare un valore unitario in c.t. di €. 1350,00/m² per il fabbricato immobiliare, suddivisa in tre porzioni:

		Dettaglio	S _{tot}	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato
piano seminterrato	cortile	locali tecnici	236,05	1350	€ 318.668
piano rialzato			232,00	1350	€ 313.200
piano primo					
piano terrazzo	locali tecnici	terrazzo	286,30	1350	€ 386.505
			747,55		€ 1.018.373

per cui il valore dell'immobile risulta essere in c.t. **€ 1.018.000,00** (unmilione diciottomila/00) .

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle risultanze ottenute con l'applicazione del procedimento estimale descritto, questa Agenzia, per la stima finalizzata alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in argomento individua lo stesso come indicato al § 8.

Si evidenzia che:

- la presente valutazione estimale è riferita all'attualità e nel presupposto che gli immobili siano esenti da pesi, servitù e/o vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale; dal sopralluogo non è emerso nulla che possa invalidare tale presupposto.
- Il calcolo delle superfici e tutti i dati inerenti le consistenze si sono desunte esclusivamente dalla documentazione trasmessa su supporto digitale e cartaceo dall'Azienda richiedente.

Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Sassari, 20/02/2017

Il Responsabile Tecnico

Antonio Maria ZICHI (*)

Il Direttore Provinciale

Marcella Giovanna PINNA (*)

(*) Firmato digitalmente ai sensi del comma 2-bis, dell'Art 15 legge 241/90

L'originale del documento, firmato digitalmente, è archiviato presso l'ufficio emittente.