UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SASSARI

AREA EDILIZIA E SOSTENIBILITÀ

Valutazione di Stima appartamento ubicato in viale Dante n. 69 nel Comune di Sassari

Sassari, lì 21 novembre 2022

Il Tecnico: Arch. P. Merella

VALUTAZIONE DI STIMA

1. Premessa

La presente valutazione ha per oggetto l'analisi del valore di mercato attuale di una unità immobiliare costituita da un appartamento, ubicato in Comune di Sassari in viale Dante n. 69, con superficie complessiva lorda pari a 147,00 m².

Per la valutazione dell'immobile, in data 20/10/2022 lo scrivente arch. Pietro Merella, dell'Università degli Studi di Sassari, ha provveduto all'esecuzione di un'indagine volta alla ricognizione del luogo e alla valutazione dello stato di fatto dello stesso.

2. Analisi dello stato di fatto

L'unità immobiliare nel suo complesso si compone essenzialmente di un appartamento di grandi dimensioni posto al 1° piano di un edificio composto da cinque piani fuori terra accessibile direttamente dal pianerottolo posto a piano primo.

La superficie coperta è pari a 147,00 m² lordi, quella calpestabile pari a circa 124,00 m² netti; la superficie coperta coincide con la superficie di sedime, volume circa 485 m³.

L'Università degli Studi di Sassari risulta proprietaria dell'immobile per 1000/1000.

La data di costruzione del fabbricato risale ai primi anni '50 del secolo scorso e risulta ubicato in viale Dante dell'abitato di Sassari, in posizione centrale e di alto interesse commerciale.

Detta zona risulta dotata di normali infrastrutture e servizi nella quale sono presenti residenze, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi ed altre attività commerciali; i collegamenti viari e la disponibilità di parcheggi risultano ottimi essendo viale Dante una delle principali direttrici viarie della città.

Il fabbricato che include l'appartamento risulta composto da 5 piani fuori terra con struttura portante in muratura in blocchi di calcarenite, solai in latero-cemento e tramezzature in laterizi forati. Le finiture - intonaci, pavimenti, rivestimenti ecc. – sono di tipo ordinario così come le dotazioni impiantistiche; la copertura è piana a terrazzo e le facciate esterne intonacate al civile.

Lo stato di conservazione e di manutenzione, sia del fabbricato, sia dell'appartamento, risulta mediocre, non si riscontrano danni strutturali.

Foto 1 – Prospetto del fabbricato su viale Dante

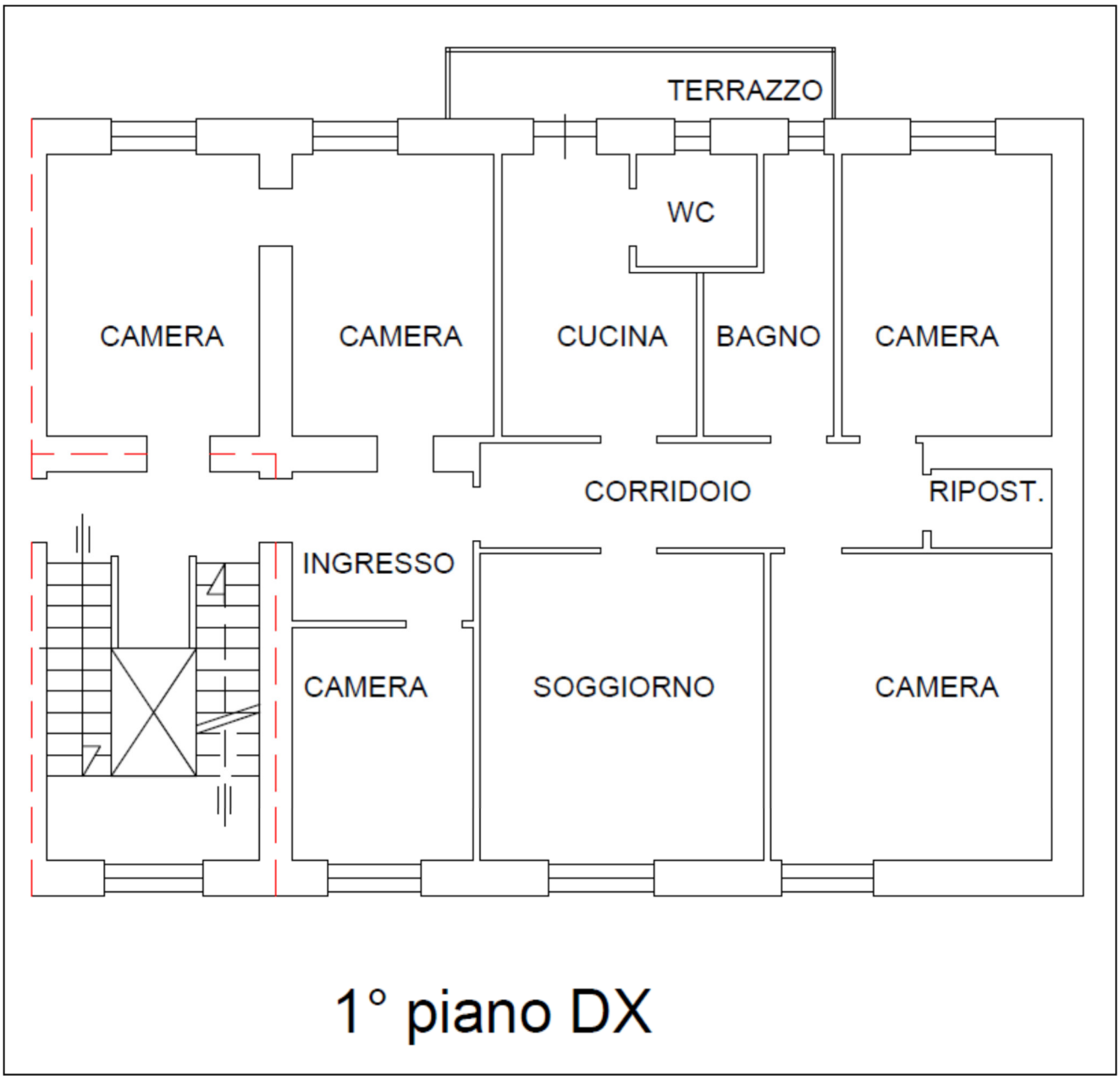
Foto 2 – Interno **–** Particolare del corridoio

Foto 3 – Interno **–** Particolare del servizio igienico

Foto 4 – Interno **–** Particolare 1

Foto 5 – Interno **–** Particolare 2

Foto 6 – Interno **–** Vano scale



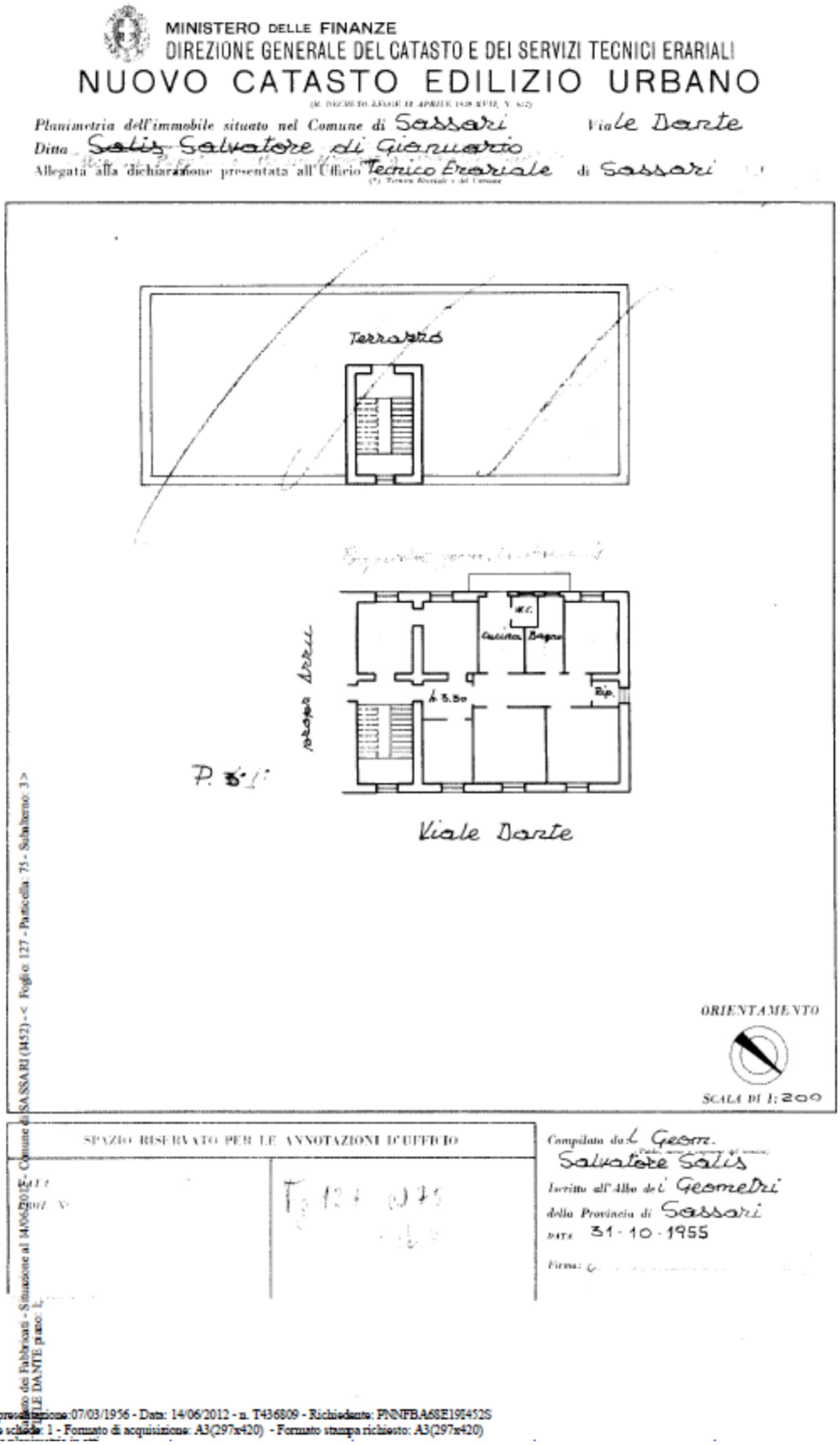
Imm. 7 - Planimetria immobile nello stato di fatto

3. Titolo di proprietà

L'Università degli Studi di Sassari è proprietaria per 1/1 dell'immobile, in virtù di lascito testamentario in data 15.07.1981, repertoriato al n. 947, a rogito del notaio Salvatore Maniga.

4. Dati catastali

L'Unità immobiliare di superficie pari a 147,00 m² risulta identificata al N.C.E.U. al F. 127, Mapp. 75 Sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 768,23, risulta conforme alla situazione di fatto.


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sassari Viale Dante
Ditta Salis Salvatore di Gianuario
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari
(1) Tavoro Erariale o del Comune
Terrazzo
W.C.
Cucina
Bagno
Rip.
h 3.30
scala interna
P. S.
Viale Dante
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
Compilata dal Geom. Salvatore Salis
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari
DATA 31-10-1955
Firma:
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2012 - Comune di SASSARI (I452) - < Foglio 127 - Particella 75 - Subalterno 3 >
VIALE DANTE piano: T;
Ispezione catastale: 07/03/1956 - Data: 14/06/2012 - n. T436809 - Richiedente: FNNFBA68E19I452S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

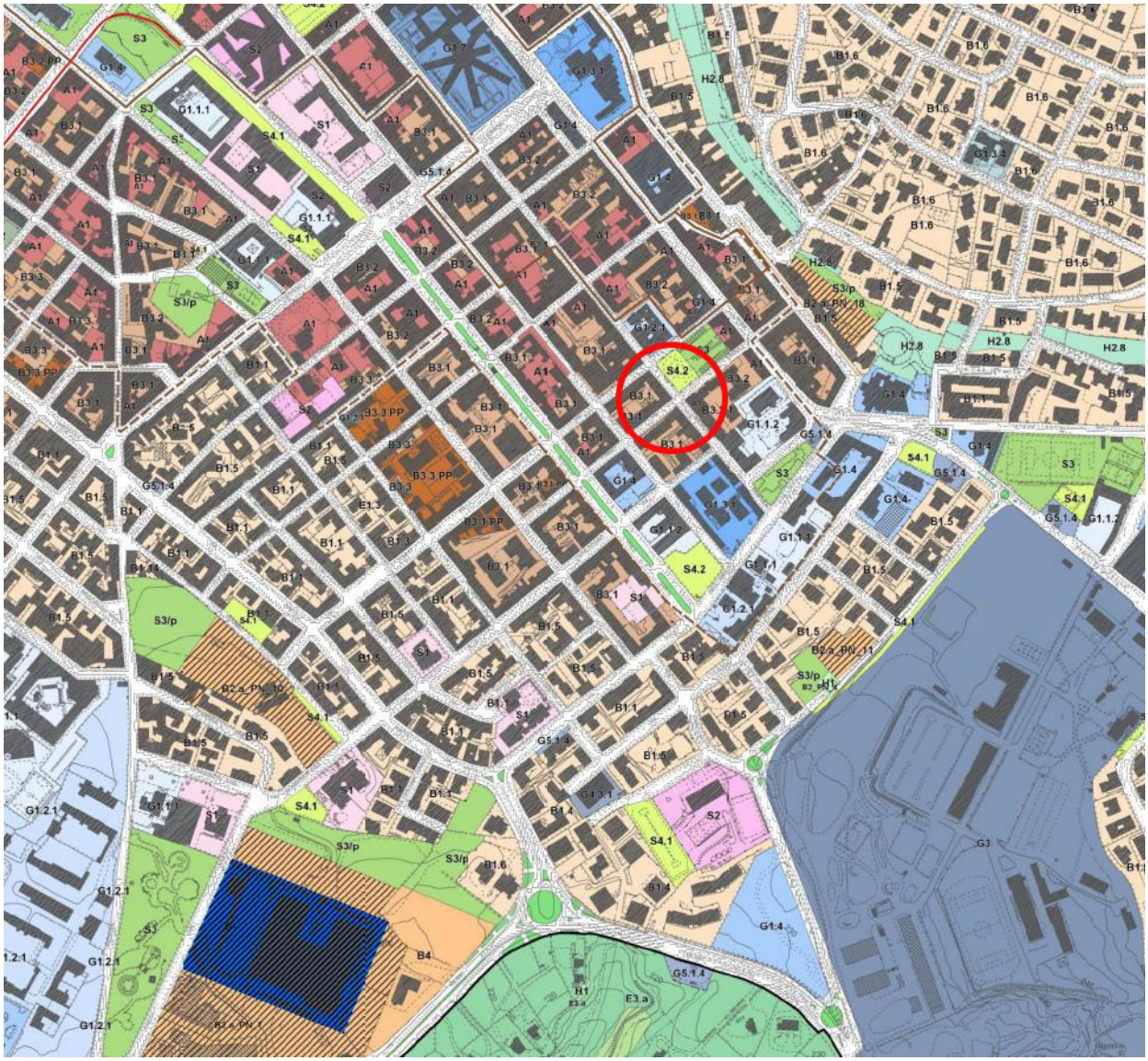
Planimetria Catastale

5. Condizioni locative, vincoli, servitù

Non esistono vincoli relativi a contratti di locazione o comodati né di destinazione.

6. Ubicazione immobile

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona centrale di Sassari, zona omogene V. Dante, ricadente nel P.U.C. della città di Sassari in zona omogenea B1 sottozona B1.3 – ambito di conferma interno e contiguo al centro matrice.



Stralcio del P.U.C. – Zona omogenea B1, Sottozona B1.3

7. Criterio di stima

il criterio di stima che si ritiene più idoneo allo scopo è quello del "più probabile valore di mercato" con procedimento "diretto o sintetico", che si basa sulla comparazione diretta con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo e/o il valore di mercato recentemente verificatosi.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri comuni (localizzazione; posizione; tipologia; produttività) con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto perciò ad individuare valori di mercato ricorrenti per fabbricati Perizia di Stima indicativa e di larga massima di unità Immobiliari urbane in Comune di Sassari similari o assimilabili a questi in valutazione sulla base di:

- informazioni assunte mediante un'indagine diretta, effettuata presso operatori del settore (costruttori, tecnici professionisti, agenti immobiliari, etc.);
- ricerca dei prezzi di compravendita su recenti atti pubblici che hanno avuto per oggetto il trasferimento di immobili similari o assimilabili e che riportano prezzi di buona attendibilità;
- precedenti valutazioni effettuate per edifici similari.

8. Analisi mercato immobiliare

Vista la contingente situazione economica, il mercato immobiliare del comune di Sassari risulta non particolarmente attivo, tuttavia la posizione centrale e le peculiari caratteristiche, possono far ritenere di una certa appetibilità l'immobile in valutazione sul mercato immobiliare locale.

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Sassari è compreso in tutta la città tra 650 €/m² e 2.300 €/m² per la compravendita e tra 2,8 €/m² mese e 9,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.250 €/m²) è di circa il 31% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (2.200 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Sassari è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 850 €/m² e 1.600 €/m².

Sassari ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.250 €/m², quindi circa il 65% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 40% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

Primaria agenzia di intermediazione osserva che ad Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.220 al metro quadro, con una diminuzione del 2,48% rispetto a Aprile 2021 (1.251 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sassari ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.269 al metro quadro.

9. Valutazione immobile

Nella valutazione del più probabile valore di mercato, si adotta una valutazione comparativa sulla base di valori rilevati da indagini svolte presso tecnici ed operatori economici del settore applicando ai prezzi realizzati sul mercato alcuni fattori, individuanti le condizioni estrinseche ed intrinseche proprie della unità immobiliare da valutare a tutt'oggi, sia i valori reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Sono stati analizzati l'ubicazione in ambito urbano, la prossimità dei ritrovi, dei mercati, di alcune sedi universitarie, delle scuole e degli uffici; la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato; la maggiore o minore cura dei servizi pubblici ed ancora: l'orientamento, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo relativo dei servizi interni della singola unità; la dimensione dell'unità immobiliare in rapporto a quelli di caratteristiche analoghe per il tipo di unità.

9.1 Valutazione 1

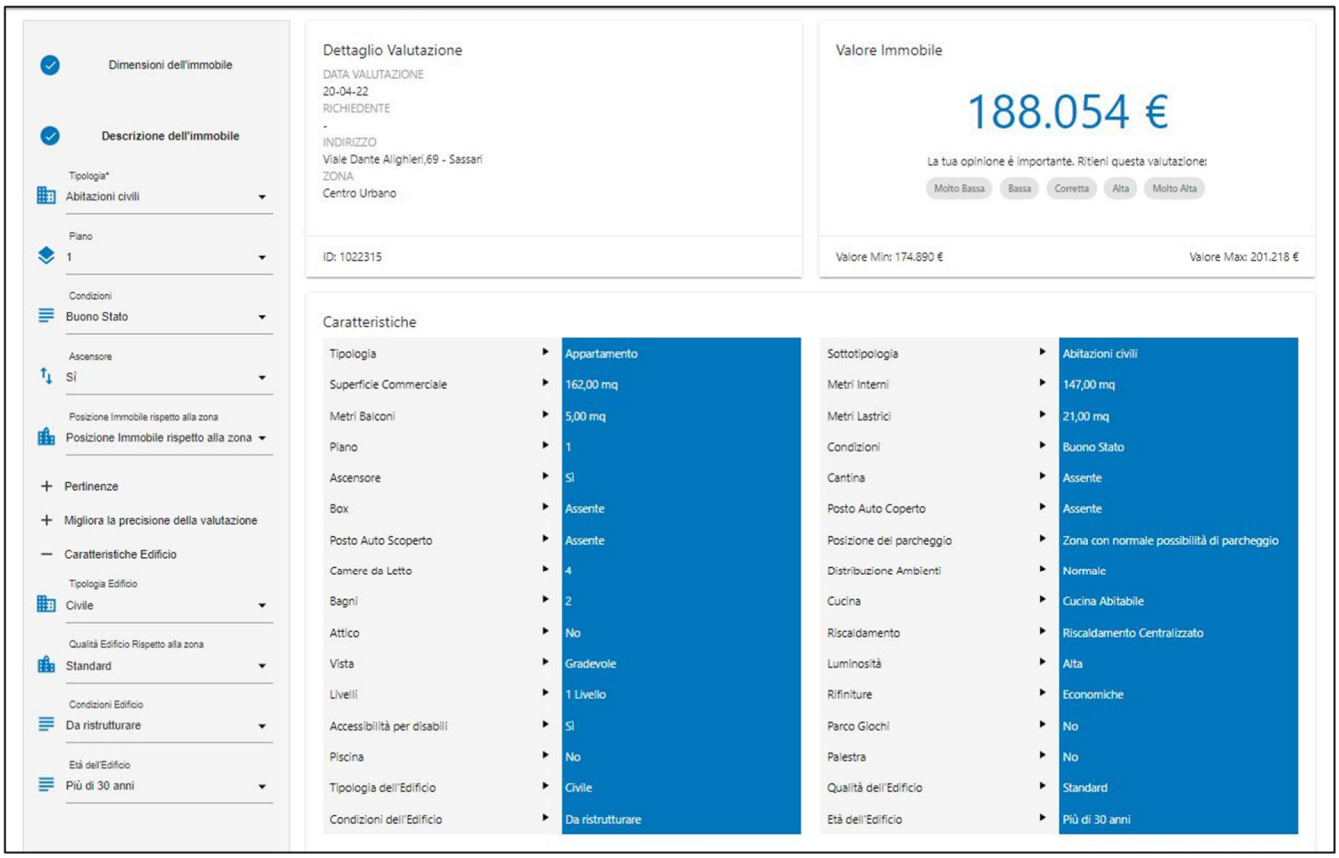
Sulla base di tali valutazioni sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito a m², praticato per compravendite di immobili alla luce dei prezzi di mercato di immobili similari per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene da valutare, può essere fissato in € 1.200,00 per m² di superficie commerciale.

Valutazione 1: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.200,00 = € 176.400,00.

9.2 Valutazione 2

Si riporta di seguito il risultato di un calcolo di stima di primaria agenzia di intermediazione immobiliare, dove sono stati inseriti e valutati la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile in valutazione.

Per tale valutazione si riporta specchietto riepilogativo di calcolo della stima:



Valutazione 2: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.279,28 = € 188.054,00.

10. Valutazione Agenzia delle Entrate

L'immobile risulta oggetto di una precedente stima di massima da parte dell'Agenzia delle Entrate, effettuata in data 19/03/2013.

La valutazione seppur datata risulta in linea con le quotazioni attuali, vista la stagnazione del mercato immobiliare generale e della città di Sassari in particolare.

Valutazione 3: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.240,00 = € 182.280,00.

11. Stima finale immobile

Per quanto innanzi detto lo scrivente, sulla base delle suddette stime sintetiche, ritiene di poter fare una media delle valutazioni esaminate.

Valutazione 1: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.200,00 = € 176.400,00.

Valutazione 2: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.279,28 = € 188.054,00.

Valutazione 3: Superficie commerciale m² 147,00 x €/m² 1.240,00 = € 182.280,00.

Valutazione media: €/m² 1.240,00

Si rileva pertanto che il prezzo medio di mercato, riferito a m², praticato per compravendite di immobili alla luce dei prezzi di mercato di immobili similari per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene da valutare, può essere fissato in € 1.240,00 per m² di superficie commerciale.

Esaminando il risultato della analisi comparative effettuate, lo scrivente ritiene che si possa giungere alla conclusione che il più attendibile valore di mercato del fabbricato, identificato al foglio 127, mappale 75, ubicato in Comune di Sassari in viale Dante n. 69, con superficie complessiva lorda pari a 147,00 m², oggetto della presente stima sia di **€ 182.280,00** diconsi (centoottantaduemiladuecentoottanta/00).

Sassari, lì 21 novembre 2022

Il tecnico

(arch. Pietro Merella)

ALLEGATI:

1) **Visure catastali**

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta	**Comune di SASSARI (Codice:I452)**
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 127 Particella: 75 Sub.: 3**

INTESTATO

1	UNIVERSITA DEGLI STUDI DI SASSARI Sede in SASSARI (SS)	00196350904*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**127**	**75**	**3**	**2**		**A/3**	**3**	**8,5 vani**	**Totale: 147 m² Totale: esluse aree scoperte**: 145 m²**	**Euro 768,23 L. 1.487.500**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE DANTE Piano 1				
Notifica		**Partita**	6010	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**127**	**75**	**3**	**2**		**A/3**	**3**	**8,5 vani**		**Euro 768,23 L. 1.487.500**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIALE DANTE Piano 1				
Notifica		**Partita**	6010	**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I452 - Sezione A - Foglio 127 - Particella 75

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**127**	**75**	**3**	**2**		**A/3**	**3**	**8,5 vani**		**L. 3.493**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIALE DANTE Piano 1				
Notifica		**Partita**	6010	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA DEGLI STUDI DI SASSARISede in SASSARI (SS)	00196350904*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO PUBBLICO del 31/12/1987 Pubblico ufficiale ARCH. NOTARILE Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 3837 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 399 n. 46 registrato in data 18/07/1989 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 6506.1/1999 - Pratica n. 219813 in atti dal 21/08/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ITTIRESU Nicolosa nata a NULVI (SS) il 25/08/1911	TTRNLS11M65F977I*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/12/1987
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1981 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 351 n. 71 registrato in data 28/09/1981 - SUCCESSIONE Voltura n. 1887.1/2000 - Pratica n. 216099 in atti dal 09/08/2002		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ITTIRESU DONADU Nicolosa ; Fu Gavino		(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/04/1981
2	ITTIRESU DONADU Peppino ; Dr Fu Gavino		(1) Proprieta' 1/2 fino al 03/04/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).