

oggetto

Stima valore venale di un immobile ubicato in Quartu Sant'Elena, via San Benedetto ad uso commerciale.

Direzione Regionale della Sardegna – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio provinciale - Territorio
Via Edwar Jenner 19/21 09121 Cagliari email- dp.cagliari@agenziaentrate.it



committente: **Comune di Quartu Sant'Elena**
via Eligio Porcu 141

Stima valore venale di un immobile ubicato in Quartu Sant'Elena, via San Benedetto ad uso commerciale.

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 notizie di carattere generale ubicazione e descrizione dell'intorno	3
2 Descrizione dell'immobile.....	4
3 Inquadramento catastale, urbanistico e consistenza dell'immobile	5
3.1 Individuazione catastale	5
3.2 Inquadramento urbanistico	6
3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.	7
3.4 Consistenza	8
4 Scopo della stima	8
4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata.....	8
4.2 Andamento del mercato immobiliare	9
CONCLUSIONI	21

PREMESSA

Il Comune di Quartu Sant'Elena con nota protocollo n. 43445 68872 del 10 luglio 2017 ha chiesto allo scrivente Ufficio la determinazione del valore venale di alcuni immobili di proprietà comunale al fine di procedere ad una eventuale alienazione degli stessi.

Tale consulenza viene resa sulla base dell'accordo di collaborazione siglato in data 11 settembre 2017, protocollo 160202, tra lo scrivente Ufficio e il comune di Quartu Sant'Elena.

Oggetto della presente stima è un immobile facente parte dell'elenco dei beni immobili in questione ed esattamente un fabbricato ubicato in Quartu S.E. via San Benedetto 16/C a destinazione commerciale ed adibito a farmacia.

Consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto ad un nuovo sopralluogo tecnico dell'immobile interessato in data 15 settembre 2017, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte 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

Oggetto di valutazione è un fabbricato di recente costruzione a solo piano terra posto nella via San Benedetto, in buona posizione periferica dell'abitato di Quartu S.E.

L'area su cui si sviluppa la struttura è localizzata nella zona a sud-ovest del territorio comunale della città di Quartu Sant'Elena, posta tra gli assi urbani di collegamento viario, il viale Cristoforo Colombo e la via Fiume. Fa parte integrante del vasto comparto della zona "C" di Espansione pianificato tra la fine degli anni ottanta ed inizio degli anni novanta del secolo scorso. La zona risulta servita da



tutte le infrastrutture urbane necessarie e da mezzi pubblici di linea ed è caratterizzata da insediamenti a destinazione residenziale con tipologia plurifamiliare e caratteristiche costruttive di tipo medio.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato di recente costruzione ed edificato al centro di un lotto di pertinenza esclusiva. Si articola essenzialmente in due corpi ortogonali raccordati da un corpo a forma triangolare con copertura a due falde inclinate con relativo timpano, mentre i due corpi longitudinali hanno la copertura a due falde a padiglione.

Il locale si articola in due diverse aree funzionali quella della vendita e la porzione ad uffici depositi e servizi.

L'area al pubblico si presenta suddivisa mediante pareti o scaffalature attrezzate, mentre quella di servizio con tramezzature in laterizio, dove si ricava un ufficio, uno spogliatoio, bagno con antibagno, laboratorio galenico, archivio, magazzino e disimpegno.

L'immobile presenta rifiniture di buon livello con pavimentazione in gres porcellanato, porta di ingresso con apertura automatica, controsoffittatura della zona pubblico con pannelli in fibre minerali con incorporati i corpi illuminanti e che nascondono la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, locale servizi con pareti rivestite in piastrelle e dotato delle necessarie apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina completi di rubinetteria monocomando in ottone cromato, inoltre l'immobile è dotato di impianto di videosorveglianza e anti-intrusione.

L'accesso al locale avviene dalla via San Benedetto mediante cinque gradini ed una rampa della pendenza inferiore all'8%.

Fa parte dell'immobile un'area pertinenziale accessibile da due cancelli carrabili posti uno nella via San Benedetto e l'altro nella via Oslo e risulta pavimentata per lo più in battuto di cemento, oltre un'area fronte la via principale sistemata in parte a verde risulta aperta e tutt'uno con le aree pubbliche.

Il fabbricato allo stato attuale si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.



3 INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Individuazione catastale

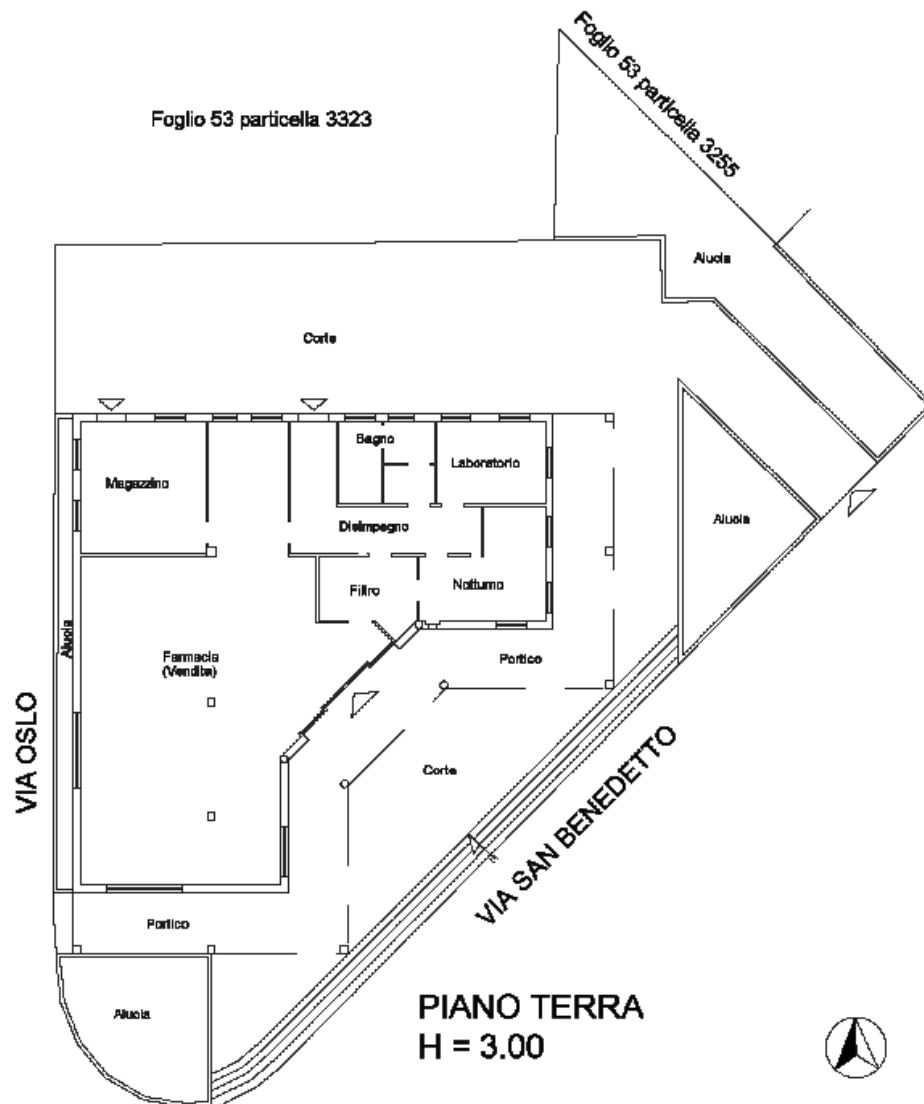
L'immobile risulta censito al catasto fabbricati come appresso:

	foglio	particella	subalterno	categoria	Ditta
	1	53	4288	C/1	Comune di Quartu Sant'Elena

L'area è individuata al catasto terreni con i medesimi identificativi catastali ed ha una superficie complessiva di m² 824 e risulta acquisita al patrimonio comunale con atto notaio E.Quinto Bassi del 13/02/1996 repertorio 70563 e registrato in Cagliari il 04/03/1996.



All'atto del sopralluogo si è riscontrata una difformità, per quanto attiene la distribuzione interna dell'immobile, tra la situazione di fatto e quella riportata in catasto a seguito di denuncia docfa n. 165221 del 19 aprile 2011.



3.2 Inquadramento urbanistico

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico (PUC) del comune di Quartu Sant'Elena, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 11/01/2000, in zona "C Espansione" sottozona C**. L'immobile rientra all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "La Residenza", convenzionato con rep. n° 86241 del 29/12/1994, e ricade nelle aree di cessione della lottizzazione, come si deduce dalla documentazione trasmessa dal comune.

Le norme tecniche di attuazione per tale zona prevedono:
 Art. 9 Le Zone Omogenee "C".

Le Zone Omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

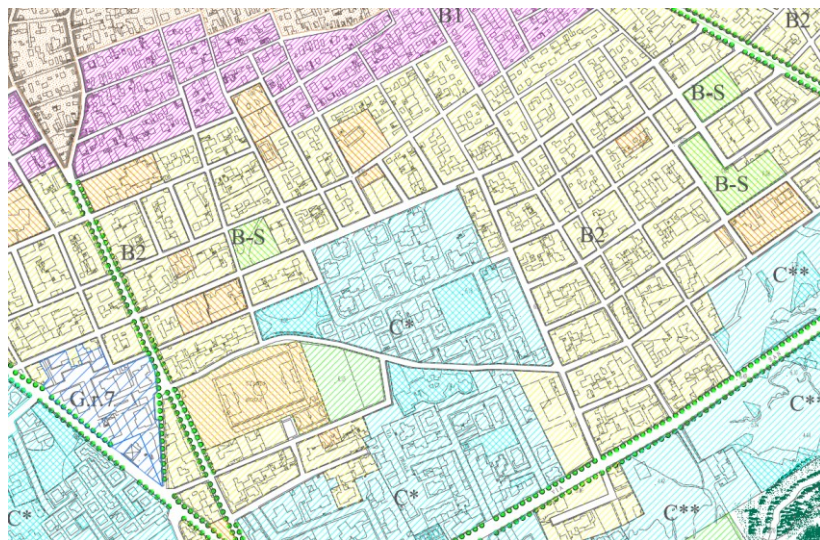
- C*- Consolidate;
- C**- In fase di integrazione;
- C.E e C.F./Sobborghi-Giardino.

"C** - In fase di integrazione"

Si tratta degli ambiti già classificati "C" ai sensi del Piano di Fabbricazione (P. di F.) previgente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da Piani di Lottizzazione (P. di L.) non compiutamente definiti nell'iter procedurale e/o nella realizzazione.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati o comunque il quadro normativo che presiede agli strumenti in adozione alla data di adozione del presente PUC. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- * indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 1,5 mc/mq
- * altezza massima: 20 m , con l'eccezione del cuneo tra la Via Fiume e la SS.554 per il quale il limite è 4 piani.
- * distacchi dai confini: non minori di 5 m e di 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto
- * distacchi tra edifici: non minori di 10 m e dell'altezza dell'edificio più alto
- * cessioni per servizi: 18 mq/100 mc complessivi.



3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti atti abilitativi:

- Delibera G.C. n 115 del 14/07/2008 con cui veniva approvato il progetto preliminare;
- i lavori di esecuzione vennero affidati a seguito di gara d'appalto con D.D. n. 3842 del 24/12/2008 ed affidati con contratto di appalto rep. 166 del 30/10/2009;
- con D.D. n° 2739 del 22/09/2010 veniva approvata perizia suppletiva e di variante;
- con prot. 17910/671 del 23/03/2011 veniva rilasciata l'agibilità;

- con prot. 17910/673 del 23/03/2011 si autorizzava la realizzazione di alcune opere interne;
- in data 30/07/2011 si rilasciava certificato di collaudo.

3.4 Consistenza

La consistenza dell'immobile è stata ricavata dalla documentazione fornita dall'Ente e verificata con misure campione in sede di sopralluogo e confrontata con la superficie agli atti dello scrivente ufficio a seguito della denuncia docfa sopra citata.

Superficie lorda destinata alla vendita m² 147,35

Superficie lorda locali retrostanti m² 113,51

Superficie porticato m² 88

Area scoperta m² 467,31 (comprensiva sia dall'area ad uso esclusivo racchiusa da recinzione che quella sistemata fronte via San Benedetto)

La superficie ragguagliata in base a quanto previsto dal DPR 138/98 per lo specifico segmento è di m² 306.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile descritto.

La stima viene eseguita nel presupposto che il complesso immobiliare sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudenza e senza coercizione.

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto.

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

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla

comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;

- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato.

La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione che viene ad avverarsi nel caso in oggetto.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e

talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali. Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (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, per investimento) e offerta. Il mercato immobiliare presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato e alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti del mercato residenziale del nuovo rispetto a quello dell'usato, del mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica e degradata. Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Di seguito si riportano i dati rilevati negli ultimi anni suddivisi per semestre per il comune di Quartu Sant'Elena.

Dinamica Immobiliare				
N° Microzone	N° Fasce	N° Zone	Fascia demo	
4	4	13	30.001 - 80.000 abitanti	
Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Semestre: 2014/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33871	203,68	0,601
Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	0	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2205	10,45	0,474
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	722	2	0,277
Produttiva	Capannoni	0	0	0

Produttiva	Industrie	0	1	n.d.
Altro	Altro	2647	19,67	0,743
Altro	Pertinenze residenziali	14985	143,72	0,959
Semestre: 2014/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33871	195,73	0,578
Commerciale	Alberghi	24	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	109	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2205	6	0,272
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	722	2	0,277
Produttiva	Capannoni	229	0	0
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	2647	16	0,604
Altro	Pertinenze residenziali	14985	137,42	0,917
Semestre: 2015/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33961	218,21	0,643
Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	111	1	0,901
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2211	7	0,317
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	699	3	0,429
Produttiva	Capannoni	0	0	0
Produttiva	Industrie	0	0	0
Altro	Altro	2671	13,78	0,516
Altro	Pertinenze residenziali	15073	146,58	0,972
Semestre: 2015/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33961	236,93	0,698
Commerciale	Alberghi	23	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	111	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2211	10	0,452
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	699	6	0,858
Produttiva	Capannoni	233	0	0
Produttiva	Industrie	78	0	0
Altro	Altro	2671	10,08	0,377
Altro	Pertinenze residenziali	15073	145,85	0,968
Semestre: 2016/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.

Residenziale	Abitazioni Residenziali	0	242,69	n.d.
Commerciale	Alberghi	23	0,48	0
Commerciale	Centri Commerciali	0	1	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	0	6	n.d.
Terziaria	Istituti di Credito	9	1	11,111
Terziaria	Uffici	0	8	n.d.
Produttiva	Capannoni	0	2	n.d.
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	0	17,12	n.d.
Altro	Pertinenze residenziali	0	171,57	n.d.
Semestre: 2016/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	34094	294,5	0,864
Commerciale	Alberghi	23	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	112	4	3,571
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2210	6	0,271
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	683	10	1,464
Produttiva	Capannoni	234	2	0,855
Produttiva	Industrie	77	0	0
Altro	Altro	2726	21,67	0,795
Altro	Pertinenze residenziali	15213	150,83	0,991
Semestre: 2017/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	34094	276,31	0,81
Commerciale	Alberghi	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Centri Commerciali	112	1	0,893
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2210	8	0,362
Terziaria	Istituti di Credito	n.d.	n.d.	n.d.
Terziaria	Uffici	683	8	1,171
Produttiva	Capannoni	n.d.	n.d.	n.d.
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	2726	14,75	0,541
Altro	Pertinenze residenziali	15213	171,83	1,129

Si evidenzia che il mercato immobiliare di Quartu S.E. è caratterizzato, in via generale, da una sostanziale difficoltà d'incontro tra un'offerta ingente e attendista e una domanda debole. La fragilità del quadro congiunturale era confermata dall'allungamento dei tempi di vendita, nonché da segnali di non grande miglioramento nel grado di liquidità, l'offerta sicuramente è superiore alla domanda e la politica restrittiva delle banche nell'erogazione dei mutui, che solo ultimamente ha conosciuto un rallentamento, concorre allo stato di crisi del settore.

Il segmento comunque che presenta una adeguata dinamicità risulta essere quello residenziale e il quadro complessivo che si registra nell'ultimo periodo risulta essere in moderata crescita.

4.3.4. Determinazione del valore del bene

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile si è utilizzato il metodo comparativo estimale pluriparametrico denominato "MCA" (*Market Comparison Approach*), 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.

Dette caratteristiche, che possono essere quantitative (misurabili come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo marginale".

Ai fini della comparazione si avrà da un lato il *subject* (oggetto della stima) 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, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Il MCA si sviluppa con le seguenti fasi

- a) Analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è rivolta a:
 - dati storici di beni simili oggetto di compravendita desunti da atti registrati ed a eventuali offerte pubblicate da siti internet di agenzie immobiliari.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili locati od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un *range* di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi unitari medi di ristrutturazione.
- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject*.

- e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario è disponibile a versare in più a fronte di ciascuna caratteristica sensibile individuata.
- f) Determinazione del valore di mercato e verifica dei risultati:
- Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparable*.
 - Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparable*.
 - Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparable* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
 - Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparable*.
 - Calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparable* e la media aritmetica degli stessi. Gli scostamenti devono essere compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima (nella fattispecie il 15%).

Si sviluppa il procedimento descritto.

Indagine di Mercato e costituzione del campione

La tipologia edilizia in esame (commerciale) ha permesso la formazione di un campione valido e gli elementi acquisiti sono risultati utili allo scopo. Essi, infatti, sono stati ricavati da un'indagine di mercato effettuata con acquisizione di atti di vendita.

Di seguito si riportano gli elementi riscontrati.

- *Comparable A* – locale commerciale posto nella via E.Fermi, venduto con atto notaio G.Pisu del 21/03/2016, rep. 1625 ad un prezzo di euro 446.000.
- *Comparable B* – locale commerciale posto nel viale Colombo, venduto con atto notaio A.Garau del 09/03/2016, rep. 20939 ad un prezzo di euro 240.000.
- *Comparable C* – locale commerciale posto nella via Monaco, venduto con atto notaio G.Gorini del 26/05/2016, rep. 22422 ad un prezzo di euro 150.000.
- *Comparable D* – locale commerciale posto nella via Fiume, venduto con atto notaio E.Bartoli del 14/02/2017, rep. 30213 ad un prezzo di euro 330.000.
- *Comparable E*– locale commerciale posto nella via Cecoslovacchia, venduto con atto notaio G.Gorini del 21/03/2016, rep. 22965 ad un prezzo di euro 140.000.
- *Comparable F*– locale commerciale posto nella via G.Marconi, venduto con atto notaio A.Galdiero del 21/03/2016, rep. 30742 ad un prezzo di euro 250.000

Le caratteristiche considerate per lo scopo sono le seguenti:

- C₁ – appetibilità commerciale
- C₂ – ingressi e vetrine
- C₃ – dotazione di tipo impiantistico e livello finiture.
- C₄ – consistenza ragguagliata calcolata secondo il DPR 138/98
- C₅ – disponibilità parcheggi
- C₆ – distribuzione spazi interni

Prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi marginali o cosiddetti prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (PU_{min}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari), coefficienti che sono stati ricavati da un'attività di sperimentazione.

K_{C1} appetibilità commerciale 0,25

K_{C2} ingressi e vetrine 0,02

K_{C3} dotazione impiantistiche e livello finiture il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo si ricava dal costo medio unitario complessivo (Cc), eventualmente deprezzato €/m² 350,00, quindi $P_{m3} = K_{C3} \times S_{C \text{ subject}}$

K_{C4} consistenza ragguagliata per tale caratteristica viene assunto pari a P_{C min} che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato (P_{Ci}), nel caso in esame risulta essere quello del *comparable* C, pari a €/m² 1.415,87.

K_{C5} disponibilità parcheggi 0,04

K_{C6} distribuzione spazi interni 0,03

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile come risultano nelle "Tabelle dei dati", e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali

individuati. Infatti, la relazione di base della comparazione nel *Market Comparison Approach* è:

variazione di prezzo del comparable	=	prezzo marginale della caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio
--	---	--	---	---------------------------------------

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente, per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \sum \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale.

È chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del *subject*.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto creato da tale dispersione dei prezzi si procede alla sintesi valutativa mediante:

- Il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- La eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 15%;
- Il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo con le modalità su esplicitate:

1. Scheda di comparazione
2. Test di ammissibilità
3. Tabella dei prezzi marginali
4. Tabella dei dati con relativi punteggi
5. Tabella finale di valutazione.

MCA COMMERCIALE - SCHEDA DI COMPARAZIONE											
DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>comparables</i>)						IMMOBILE IN STIMA (<i>subject</i>)		
			C _A	C _B	C _C	C _D	C _E	C _F			
natura dato	notaio o agenzia		G.Pisu	A.Garau	G.Gorini	E.Barbù	G.Gorini	A.Galdiero			
	data stipula o scheda OMI		21/03/16	09/03/2016	26/05/2016	14/02/2017	23/02/2017	25/05/2017			
	repertorio		1.625	20.939	22.422	30.213	22.965	30.742			
	prezzo o offerta		446.000,00	240.000,00	150.000,00	330.000,00	140.000,00	250.000,00			
	trattabilità										
	detrazione										
	prezzo o offerta		446.000,00	240.000,00	150.000,00	330.000,00	140.000,00	250.000,00			
dati identificativi	comune		Quartu S.E.	Quartu S.E.	Quartu S.E.	Quartu S.E.	Quartu S.E.	Quartu S.E.			
	indirizzo	toponimo	via E.Fermi	viale Colombo	via Monaco	via Fiume	via Cecoslovacchia	via G.Marconi	via San Benedetto		
		n° civico	2		151	96/98	sn	258			
	identificativi catastali	foglio	29	29	33	53	33	29	53		
		particella	822	2692	3418	4444	5979	3321	4288		
subalterno		11	57	216	23/24	25	5				
epoca dato	semestre		1	1	1	1	1	1	2		
	anno		2016	2016	2016	2017	2017	2017	2017		
zona OMI	denominazione zona OMI		D1	D1	D3	D2	D3	D1	D2		
	commerciale	valore minimo €/mq	1.300,00	1.300,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.300,00	1.400,00		
		valore massimo €/mq	2.000,00	2.000,00	2.300,00	1.900,00	2.200,00	1.900,00	1.900,00		
unità immobiliare	c ₁	Appetibilità commerciale	scarsa			X		X			
			media	X			X		X		
			elevata		X					X	
	c ₂	ingressi e vetrine	ml	21,35	9	4,9	27,8	6	4,4	9,5	
			Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	scadente	X						
				normale		X	X	X	X	X	
	ottimo								X		
	c ₄	superfici (mq)	superfici locali principali								
			locali accessori diretti ed ind.comunicanti								
			locali accessori non comunicanti								
			soppalchi								
			aree scoperte								
	consistenze ragguagliate		315,00	118,00	78,00	181,00	86,00	132,00	306,00		
	c ₅	disponibilità di parcheggio	scadente		X						
			normale	X		X	X	X	X		
ottima									X		
c ₆	distribuzione spazi interni	scadente									
		normale	X	X	X	X	X	X			
		ottima							X		

Tabella dei DATI												
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA S	
					C _A	C _B	C _C	C _D	C _E	C _F		
elemento	N.	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	quantità o num.	
unità immobiliare	c ₁	Appetibilità commerciale	scarsa	0	1	2	0	1	0	1	2	
			media	1								
			elevata	2								
	c ₂	ingressi e vetrine		ml.	21,35	9	4,9	27,8	6	4,4	9,5	
	c ₃	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	scadente	0	0	1	1	1	1	1	2	
			normale	1								
			ottimo	2								
	c ₄	consistenza ragguagliata (DPR 138/98)		mq	315,00	118,00	78,00	181,00	86,00	132,00	306,00	
	c ₅	Disponibilità parcheggi	scadente	0	1	0	1	1	1	1	2	
			normale	1								
			ottimo	2								
	c ₆	distribuzione spazi interni	scadente	0	1	1	1	1	1	1	2	
normale			1									
ottimo			2									

Tabella PREZZI MARGINALI											
CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI							
elemento	N.	nome	simbologia	unità di misura	coeff.	C _A	C _B	C _C	C _D	C _E	C _F
						446.000,00	240.000,00	133.783,78	330.000,00	128.333,33	257.812,50
unità immobiliare	c ₁	appetibilità commerciale	K _{c1} *P _{ci}	€	0,250	111.500,00	60.000,00	33.445,95	82.500,00	32.083,33	64.453,13
	c ₂	ingressi e vetrine	K _{c2} *P _{ci}	€	0,020	8.920,00	4.800,00	2.675,68	6.600,00	2.566,67	5.156,25
	c ₃	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	K _{c3} *P _{ci}	€/m ²	350,000	107.100,00	107.100,00	107.100,00	107.100,00	107.100,00	107.100,00
	c ₄	superfici ragguagliate (mq)	K _{c4} *P _{cimin}	€/mq	1,000	1.415,87	1.415,87	1.415,87	1.415,87	1.415,87	1.415,87
	c ₅	disponibilità parcheggi	K _{c5} *P _{ci}	€	0,040	17.840,00	9.600,00	5.351,35	13.200,00	5.133,33	10.312,50
	c ₆	distribuzione spazi interni	K _{c6} *P _{ci}	€	0,030	13.380,00	7.200,00	4.013,51	9.900,00	3.850,00	7.734,38

Direzione Regionale della Sardegna - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio
 Via Edwar Jenner 19/21 091212 Cagliari tel. 070532281 - dp.cagliari@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		TABELLA DI VALUTAZIONE												IMMOBILE IN STIMA S
elemento	sigla	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
	nome	C _A		C _B		C _C		C _D		C _E		C _F		
		quantità/punteggi	correzione prezzo	quantità/punteggi	correzione prezzo	quantità/punteggi	correzione prezzo	quantità/punteggi	correzione prezzo	quantità/punteggi	correzione prezzo	quantità/punteggi	correzione prezzo	
	C ₁ appetibilità commerciale	1,00	111.500,00	0,00	0,00	2,00	66.891,89	1,00	82.500,00	2,00	64.166,67	1,00	64.463,13	
	C ₂ ingressi e vetrine	-11,85	-105.702,00	0,50	2.400,00	4,60	12.308,11	-18,30	-120.790,00	3,50	8.983,33	5,10	26.296,88	
	C ₃ Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	2,00	214.200,00	1,00	107.100,00	1,00	107.100,00	1,00	107.100,00	1,00	107.100,00	1,00	107.100,00	
	C ₄ superfici ragguagliate (mq)	-9,00	-12.742,86	188,00	266.184,13	228,00	322.819,05	125,00	176.984,13	220,00	311.492,06	174,00	246.361,90	
	C ₅ disponibilità parcheggi	1,00	17.840,00	2,00	19.200,00	1,00	5.351,35	1,00	13.200,00	1,00	5.133,33	1,00	10.312,50	
	C ₆ distribuzione spazi interni	1,00	13.380,00	1,00	7.200,00	1,00	4.013,51	1,00	9.900,00	1,00	3.850,00	1,00	7.734,38	
		$\sum \Delta P_i$	238.475,14	$\sum \Delta P_i$	402.084,13	$\sum \Delta P_i$	518.483,91	$\sum \Delta P_i$	288.904,13	$\sum \Delta P_i$	500.725,40	$\sum \Delta P_i$	462.258,78	
		P _c	446.000,00	P _c	240.000,00	P _c	133.783,78	P _c	330.000,00	P _c	128.333,33	P _c	257.812,50	
		P _c + $\sum \Delta P_i$	684.475,14	P _c + $\sum \Delta P_i$	642.084,13	P _c + $\sum \Delta P_i$	652.267,70	P _c + $\sum \Delta P_i$	598.904,13	P _c + $\sum \Delta P_i$	629.058,73	P _c + $\sum \Delta P_i$	720.071,28	
		P _c corretto	2.236,85	P _c corretto	2.098,31	P _c corretto	2.131,59	P _c corretto	1.957,20	P _c corretto	2.055,75	P _c corretto	2.353,17	
		Δ %	4,58%	Δ %	-1,89%	Δ %	-0,34%	Δ %	-8,49%	Δ %	-3,88%	Δ %	10,02%	scarto ammesso 15%
	esito valori ammissibili	SI		SI		SI		SI		SI		SI		media P _c corretto
	Valori unitari corretti conciliabili €/mq		2.236,85		2.098,31		2.131,59		1.957,20		2.055,75		2.353,17	
														media P _c corretto €/m ² in c.t.
														2.139,00

Il valore unitario ottenuto in cifra tonda è pari a €/m² 2.139,00 per cui si ottiene:
m² 306x €/m² 2.139,00 = euro 654.534,00 e in cifra tonda 655.000,00 euro

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata richiesta dal Comune di Quartu Sant'Elena allo scopo di determinare il valore di mercato del bene immobile in precedenza descritto.

L'importo relativo al complesso immobiliare, è stato individuato seguendo una metodologia estimale sopra descritta.

L'importo scaturito in cifra tonda è pari a euro 655.000,00 (seicento cinquantacinquemila/00).

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel ±10%.

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- che l'immobile sia pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

La presente perizia di stima viene fornita al comune di Quartu Sant'Elena, in ragione dell'accordo di collaborazione citato in premessa, pertanto si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Cagliari 12 novembre 2017

Il Responsabile Tecnico
(Michele Setzu)
firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale
Antonio Giovanni Rassu
Il Funzionario Delegato
(Gabriele Massidda)
firmato digitalmente