

RELAZIONE DI STIMA**1 – Operazioni preliminari**

Gli studi preliminari che sono stati effettuati per la determinazione del “più probabile valore di mercato “ dei beni oggetto della presente consistono essenzialmente nelle seguenti operazioni:

- ricognizione esterna dei luoghi per avere cognizione delle caratteristiche della zona di ubicazione del bene e prendere nota delle peculiarità e/o dei fattori positivi e non che influenzano la valutazione di un immobile (caratteristiche estrinseche di appetibilità del bene);
- studio dell’andamento della compravendita di nuove costruzioni e usato nell’ambito del mercato immobiliare di Caltanissetta attraverso fonti dirette di agenzie e operatori del settore (imprese costruttrici);
- analisi dei valori riscontrati e studio delle caratteristiche dei singoli beni da stimare con riscontro dei prezzi reperiti nel contesto in cui risulta ubicato il bene;
- ricognizione interna dove possibile , analisi degli elementi necessari per effettuare una stima consona al tipo edilizio e al tipo di rifiniture e al corredo degli impianti (caratteristiche intrinseche del bene)

2- Considerazioni tecnico-economiche.

I beni in oggetto, come meglio descritti nei paragrafi precedenti, essendo ubicati in via Malta e via Bissolati , possono essere riguardati come immobili ricadenti in una zona urbanistica con caratteristiche simili. Infatti sono ubicati in quella parte di città che fino agli inizi degli anni 70 aveva ancora le caratteristiche di periferia e che nell’arco di alcuni decenni, si è trasformata, supportata dalle previsioni del precedente strumento urbanistico che la definiva come zona di espansione, da zona con edificazione rada, in zona residenziale intensiva.

Tale parte di città, priva di interesse storico-ambientale, è di formazione novecentesca, a seguito di edificazione in prevalenza di iniziativa privata che dagli anni settanta ad oggi ha

fatto spiccare da terra voluminosi edifici multipiani composti da tre o quattro corpi di fabbrica in alternanza ad edifici di piccolo taglio dando alla zona una caratteristica di tipologia edilizia a torre e in linea. L'attuazione di lottizzazioni e piani di costruzione hanno fatto perdere il carattere di edificazione rada, tanto da essere definiti nella variante generale del PRG zone B1 e B3 cioè di edilizia intensiva.

Da un'indagine eseguita nella città e da informazioni assunte tra operatori immobiliari, emerge che la città di Caltanissetta attraversa un periodo non proprio fiorente del mercato immobiliare, dovuto a diversi fattori economici che in campo edilizio si traducono nel fenomeno, secondo il quale, a fronte di una costante domanda di nuovi alloggi, si registra il blocco dell'edificazione di nuove abitazioni a causa della saturazione delle aree edificabili nel centro urbano. Tale fenomeno è comunque spiegabile dal fatto che abbiamo assistito all'esodo dei cittadini dal centro storico verso il nuovo centro urbano, favorito, fino a qualche anno fa, dalle politiche urbanistiche di allargamento della città secondo le previsioni dell'ancora vigente PRG redatto nel 1961, nonché dalle favorevoli politiche di finanziamento della casa per le classi meno abbienti. Segnale del cambiamento della politica urbano-territoriale è senz'altro espressa, per esempio, dai contenuti del nuovo Piano Regolatore Generale, che non prevede le classiche zone di espansione con indici che permettono di costruire case collettive "a torre", ma dato i bassi indici previsti, mira al risanamento ed alla riqualificazione di quelle zone, limitrofe alla città, popolate da case unifamiliari, spesso realizzate disordinatamente, più o meno abusivamente ed in assenza di opere di urbanizzazione, indispensabili non solo per assicurare un minimo di qualità della vita sociale del cittadino.

Pertanto in questa fase transitoria, in attesa della concreta realizzazione di quanto programmato, il mercato immobiliare si protende verso le case unifamiliari usate in zone extraurbane, o lontane comunque dal centro, registrando una domanda crescente da parte delle fasce sociali più abbienti.

Gli appartamenti ubicati in zona urbana non centrale, hanno una buona richiesta di mercato proprio per il fatto che, la mancanza di aree edificabili nel PRG vigente e le politiche urbanistiche-territoriali di decentramento dei servizi terziari, rendono molto appetibili gli immobili ubicati in quelle zone dove, lontani dal nucleo centrale della "Piazza", ci si trova dislocati nelle adiacenze del secondo nucleo della città. Stiamo parlando della parte finale della via Rosso di San Secondo, via Catania, quartiere santa Petronilla, viale Sicilia, zone residenziali, edificate dagli anni '60 così come una parte di

Viale della Regione. Queste zone presentano un'appetibilità elevata nella richiesta di immobili per la residenza. In quanto sono tutte zone dove non manca nessun servizio.

Nella zona in oggetto, nell'ultimo ventennio possiamo assistere alla crescita di importanti istituzioni di strutture sanitarie, di numerose attività commerciali e direzionali, presenza di sedi di Istituti bancari e istituti assicurativi, almeno in numero di quattro, nonché edilizia scolastica pubblica, oltre che privata.

3 – Scopo e criteri di stima

Generalità

Dall'indagine svolta nelle zone limitrofe a quella interessata, mirata a conoscere i valori di recente compravendita di immobili, da informazioni presso operatori del settore immobiliare e da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico Comunale, è stato possibile effettuare un confronto tra i prezzi di mercato applicati nella vendita di immobili simili, a quelli in oggetto, in modo tale da potere avere un parametro attendibile, dal quale partire ed al quale effettuare le giuste aggiunte o detrazioni, occorrenti per tenere conto delle differenze esistenti tra i fabbricati scelti come riferimento (di cui è noto il valore) e quello in oggetto, al fine di potere stabilire il suo "più probabile valore di mercato".

Lo scopo della stima quindi è quello di determinare il "valore venale in comune commercio" (termine giuridico equivalente al "**più probabile valore di mercato**"), con cui i beni di che trattasi potrebbero essere venduti nel contesto del mercato immobiliare dell'usato del Comune di Caltanissetta partendo proprio dall'analisi generale del mercato immobiliare locale per arrivare a focalizzare l'interesse sulle vendite di beni effettuate nell'ultimo anno nel corso del secondo semestre.

La stima è stata effettuata in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova il bene (anche in relazione ai lavori in corso); in considerazione dell'ubicazione e della zona urbanistica; della facilità di accesso; dell'esposizione; della tipologia del bene stesso ed infine, dell'appetibilità della zona.

Si adatterà per la determinazione del valore di mercato un procedimento avente come fondamento logico la comparazione: **metodo diretto o sintetico**.

Questo procedimento si basa, quindi, sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare; beni cioè con caratteristiche e rifiniture simili e simile stato conservativo e la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto; ma è altrettanto fondamentale

individuare le cosiddette “Unità Tipiche” cioè articolare il bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzioni (appartamento – autorimesse seminterrati – deposito) di cui il bene risulta costituito .



4 - I valori di mercato

Le indagini di mercato sono state condotte per

A) **abitazioni** a partire dalle zone limitrofe alla zone che presentano come tipologia prevalente abitazioni civili non di tipo economico (Via Malta- Via Bissolati - Viale della Regione- Viale Trieste - Viale Sicilia – Via Rosso di San Secondo-parte alta , Via Leone XIII – Zona S.Pertronilla). Sono state prese in esame le abitazioni all’interno di edifici a più di tre piani con ascensore ed aventi uno stato conservativo normale ,buono, ottimo e quindi il cui utilizzo non è subordinato a lavori di ristrutturazione interna. È stata esclusa dall’indagine la zona centrale; il valore di mercato assunto si riferisce all’appartamento allo stato attuale e , considerato che sono in corso i lavori di rifacimento del prospetto, tale valore terrà conto, in termini positivi, di tale ristrutturazione.

B) **deposito – magazzino**, è stata condotta un’indagine più vasta nel territorio in quando il suo valore dipende più dalle caratteristiche intrinseche del bene stesso che all’ubicazione. L’indagine si è rivolta a magazzini deposito ampi, con facile accesso, e possibilità di scarico merci;

C) **Autorimesse**

Per le autorimesse – ricordando che esse sono oggetto di ricostruzione totale - l’indagine dei prezzi di mercato è stata condotta su edifici di nuova o recente costruzione riguardando le stesse come già ricostruite. Tuttavia verrà effettuato un lieve aggiustamento del prezzo riscontrato perché trattasi di rifacimento totale e non di nuova costruzione.

Dalla conoscenza diretta del mercato (dell’usato) quindi, posso asserire che sul mercato immobiliare urbano semicentrale e periferico, per abitazioni di tipo civile (non cioè economico), riferiti al secondo semestre dell’ultimo anno, vengono comunemente riconosciuti i seguenti valori a mq. di superficie lorda:

1) per le abitazioni si riportano i valori secondo le caratteristiche e rifiniture dell’usato:

Min €/mq 950 Max €/mq 1400 (buono);

2) Per il deposito si riportano i seguenti valori:

Min €/mq 700 Max €/mq 990 (normale);

3) Autorimesse

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300 (nuova costruzione) ;

Concludendo con le considerazioni a carattere generale possiamo dire che ai fini estimativi per la scelta del valore più congruo tra quelli riscontrati nel mercato immobiliare di Caltanissetta, abbiamo considerato soprattutto le caratteristiche intrinseche del bene (stato conservativo – rifiniture- luminosità ambienti – servizi e accessori -), e quelle estrinseche legate alla ubicazione del bene in relazione alla appetibilità della zona da un punto di vista urbanistico in relazione alle tendenze attuali di domanda, alla presenza di servizi strutture pubbliche, commerciali e alla possibilità di parcheggio e manovra di qualsiasi mezzo. Per le considerazioni di cui sopra i beni oggetto della CTU verranno stimati con il valore massimo tra quelli riscontrati proprio perché aventi caratteristiche **intrinseche ed estrinseche appetibili.**

5 - Determinazione del valore degli immobili

5.1- Appartamento via Bissolati, 103(foglio 86 part.709 sub 56)

Secondo i valori riscontrati possiamo definire congruo per il nostro bene un prezzo al metro quadrato che si avvicina al valore massimo :

MIN € 950 MAX € 1400

Valore assunto al mq. di superficie lorda = € 1300

€ 1300 x mq.120,36 = € **156.468**

Superficie non residenziale in quota percentuale del 60% = mq. 10,88+ 8,16 = mq.11.424

€ 1300 x mq. 11.424 = € **14.851**

Valore totale = € **171.319**

5.2- Autorimessa via Bissolati, (foglio 86 part.709 sub 89)

Per le autorimesse , riguardate come già ricostruite , va assunto un prezzo di poco inferiore al valore minimo riscontrato per le nuove costruzioni.

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300

Valore assunto al mq. di superficie = € 950

€ 950 x mq. 24 = **€ 22.800**

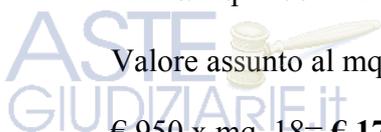


5.3- Autorimessa via Bissolati, (foglio 86 part.709 sub 96)

Min €/mq 1100 Max €/mq 1300

Valore assunto al mq. di superficie = € 950

€ 950 x mq. 18 = **€ 17.100**



5.4- Deposito via Malta 53, (foglio 119 part.736 sub 22)

Min €/mq 700 Max €/mq 990 (normale);

Valore assunto al mq. di superficie = € 845

€ 845 x mq. 218 = **€ 184.210**

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE - MQ	VALORE A MQ	VALORE TOTALE
Appartamento via Bissolati 103 <u>foglio 86 part.709 sub 56</u>	131.784(con s.n.r. al 60%)	€ 1.300	€ 171.319
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 89</u>	24	€ 950	€ 22.800
Autorimessa <u>foglio 86 part.709 sub 96</u>	18	€ 950	€ 17.100
Deposito (<u>foglio 119 part.736 sub 22</u>)	218	€ 845	€ 184.210
Totale valore immobili			€ 395.429

IL C.T.U.

