

**Comune
di
Calderara di Reno**



**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIU' PROBABILE
VALORE DI MERCATO DELL'AREA POSTA NELLE
VICINANZE DI VIA ARBIZZANI
ZONA LONGARA
(Fg. 24 mapp. 363)**

Ufficio LL.PP.-Patrimonio-Manutenzioni

PREMESSA

L'Amministrazione comunale è proprietaria di un'area verde sita nelle vicinanze di Via Arbizzani in frazione Longara, della superficie di circa 1121 mq.

La posizione dell'area in oggetto risulta marginale rispetto alla sede stradale e risulta destinata a verde pertinenziale anche se nella realtà è da molti anni in stato di abbandono in quanto sottoutilizzata.

In data 10/11/2016, con deliberazione n. 129, la Giunta Comunale ha individuato i beni immobili non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali e ha approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2017" che riporta, tra l'altro, l'area in oggetto.

Con l'adozione della variante al RUE con delibera di Consiglio n° 26 del 25/05/2017 l'area è stata inserita in zona "AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE)".

Si tratta ora di definire compiutamente il valore di mercato dell'area suddetta, in quanto l'Amministrazione comunale intende indire un bando pubblico al fine di individuare un soggetto offerente interessato ad acquisirla.

A tale scopo l'Ufficio Lavori Pubblici-Patrimonio esegue la presente perizia di stima tenendo conto che attualmente è identificata urbanisticamente in zona "AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE)".

Si è proceduto al sopralluogo dell'immobile su indicato, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di stima.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica presso operatori del settore immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del "più probabile valore di mercato" dell'area sita alla limitrofa Via Arbizzani, distinta al catasto terreni al foglio 24 mappale 363 per una superficie complessiva di circa mq. 1121.

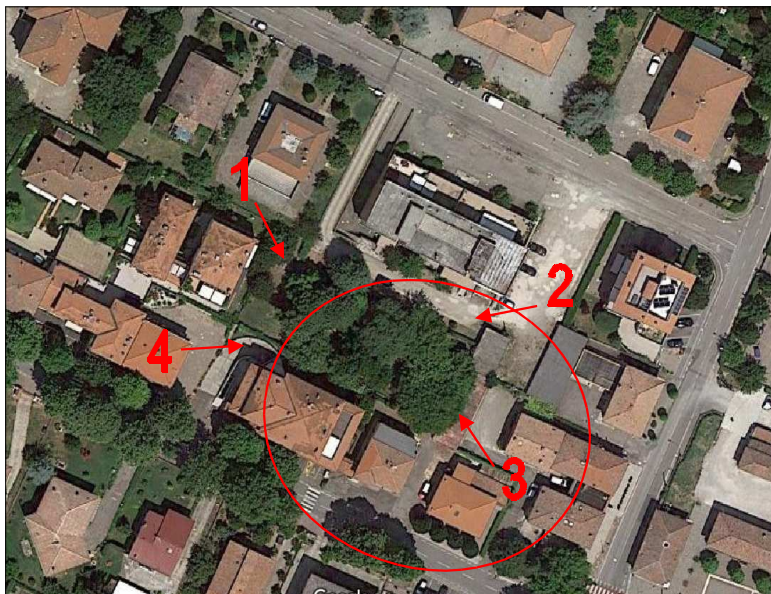


Stralcio estratto catastale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come già indicato nelle premesse si tratta di un'area, di circa 1121 mq, di nessuna utilità pubblica, in stato di abbandono confinante su quattro lati con lotti privati ad uso residenziale con accesso dalla vicina Via Arbizzani.

L'area risulta, nello stato attuale come da foto seguente:



vista dall'alto

Foto 1

Foto 2



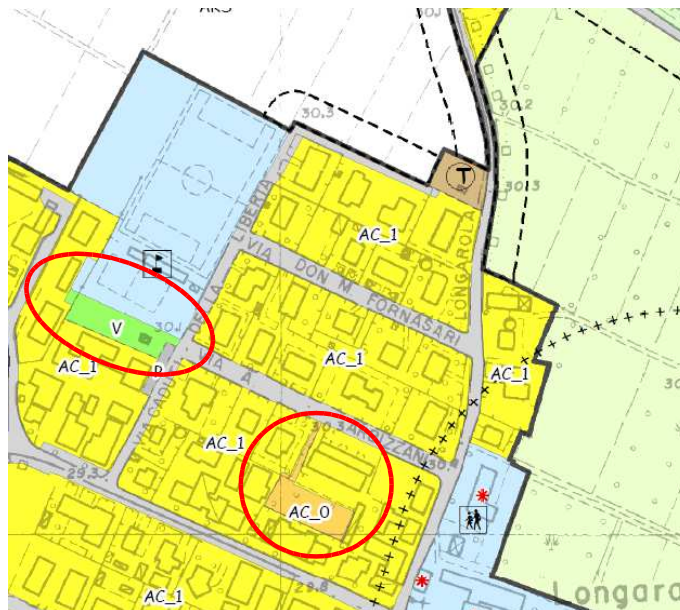
Foto 3

Foto 4



NORMATIVA URBANISTICA

L'area de quo risulta identificata come segue:



estratto RUE

“AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE)” , senza indice di utilizzazione fondiaria.

Tanto premesso, si può procedere ad assolvere l'incarico affidato al sottoscritto di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in esame.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la corretta individuazione del criterio di stima da adottare per la valutazione è opportuno richiamare quanto segue.

In generale la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina deve svolgersi in tre distinti momenti:

1. individuazione del tipo economico del valore da stimare;
2. scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
3. individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il compendio in esame è il valore di mercato: la metodologia adottata potrà quindi avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico. Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

In via preliminare occorre quindi accertare, nel caso in esame, quali siano i presupposti e le condizioni di applicabilità dei due accennati distinti procedimenti.

Come noto, il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

I prezzi di riferimento devono essere più numerosi possibili e riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione. Essi, inoltre, devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima e, infine, devono essere della massima attendibilità.

Il procedimento analitico, invece, viene di norma utilizzato quando la specificità dell'immobile da valutare esclude la presenza sul mercato di un sufficiente numero di immobili simili e di valori noti.

Nel caso in esame si tratta di attribuire il più probabile valore di mercato ad un'area con destinazione residenziale senza indice di edificabilità: per essa il mercato locale esprime valori più che sufficienti per l'applicazione del procedimento sintetico, anche se i riferimenti ritrovati nell'indagine di mercato risultano un po' datati in quanto nell'ultimo periodo si è registrata una forte contrazione del volume di compravendite immobiliari.

Tanto premesso il valore di mercato sarà determinato applicando il metodo "sintetico-comparativo".

SCELTA DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONE

Considerando che l'area è destinata a pertinenza scoperta di edificio residenziale e che il mercato prezza i valori delle unità immobiliari residenziali valutando il costo a mq di Superficie Lorda Vendibile è necessario raggugliare a tale parametro la superficie in oggetto.

Tale ragguglio, come da consuetudine, fra l'altro adottato anche dall'Ufficio Tecnico Erariale per la valutazione delle rendite catastali, viene ottenuto **sommando una parte della superficie dell'area, pari alla Superficie Lorda vendibile delle Unità Immobiliare, al 10% e la parte rimanente, pari alla differenza tra la superficie dell'area e la Superficie Lorda Vendibile dell'Unità Immobiliare, al 2%.**

Tale somma costituisce la quota di Superficie Lorda vendibile relativa all'area scoperta di pertinenza delle Unità immobiliari ad uso residenziale.

Chiaramente nella fattispecie, essendo l'area molto grande rispetto ai fabbricati adiacenti, si considererà l'intera superficie al 2%.

Come specificato precedentemente è stato adottato il criterio sintetico, che s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate, è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Calderara di Reno.

L'indagine di mercato ha consentito di accertare numerose contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2017, che riporta per ciascuna microzona e fascia (centrale e periferica) e per ciascuna delle tipologie edilizie (commerciale, abitativa, ecc...) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti di istituto.

Dal suddetto Osservatorio sono stati desunti i seguenti dati:

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Riferito al 1° semestre 2017:

Fascia centrale – Zona "E1" – Longara - Capoluogo – Microzona 0

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1550	L	4,8	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2000	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1250	L	4,5	5,2	L
Box	NORMALE	850	1000	L	4	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	1850	L			

Vista la posizione dell'area posta nel centro della frazione Longara e la tipologia dei fabbricati limitrofi si ritiene opportuno adottare il valore delle abitazioni civili in ottimo stato prendendo in esame un valore medio pari a 1.800,00 €/mq.

Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza dell'immobile periziato i valori pertinenti.

Per quanto concerne la determinazione della consistenza si è proceduto alla determinazione della superficie lorda vendibile come sopra definita riducendo la superficie dell'area al 2% (essendo l'area molto grande rispetto ai fabbricati adiacenti a cui potrebbe afferire).

Il valore della superficie da stimare è calcolato nel modo seguente:

$SUP. AREA \text{ ragguagliata} = S. area \text{ rilevata} \times 2\%$

$SUP. AREA \text{ ragguagliata} = (1121 \text{ mq} \times 2\%) = 22,42 \text{ mq}$

$Valore \text{ medio al mq desunto dalle tabelle OMI sopra riportate per abitazioni civili in ottimo stato} = 1.800,00 \text{ €/mq}$

$Valore \text{ area oggetto di stima} = superficie \text{ area ragguagliata} \times valore \text{ medio}$

$Valore \text{ area oggetto di stima: } 22,42 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 40.356,00 \text{ €}$

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, è stato determinato il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato dell'area esterna oggetto di stima pari a **€ 40.356,00**.

Questo sarà il valore che verrà posto a base d'asta pubblica.

E' utile ribadire che tutti i costi tecnici relativi alle variazioni catastali necessarie, oneri e spese notarili saranno posti a carico del futuro soggetto aggiudicatario.

Calderara di Reno, li 18/10/2017

Il Responsabile del Servizio
LL.PP. – Patrimonio – Manutenzioni
Dott. Andrea Diolaiti