

Indice

- I. QUESITO DI STIMA E LO SCOPO DELLA STIMA**
- II. LA CONTRADA LOSCIALE**
- III. RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL'EDIFICIO**
- IV. UNITÀ IMMOBILIARE DA STIMARE: CARATTERI POSIZIONALI**
- V. ANALISI DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA STIMARE: CARATTERI TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI**
- VI. STIMA CON METODO SINTETICO E COEFFICIENTI DI MERITO**
- VII. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

I. QUESITO DI STIMA E LO SCOPO DELLA STIMA

Al fine dell'alienazione in esecuzione al "Piano delle alienazioni e valorizzazione immobili 2010/2012" a seguito della Delibera di G. C. n. 15 del 11 febbraio 2010 recante "*Adozione piano alienazioni*", è richiesta la stima del valore di mercato dell'edificio a destinazione residenziale, in territorio extraurbano del Comune di Monopoli situato alla Contrada Losciale al n. 63.

Riferimento della stima è l'anno 2009 e primo semestre 2010.

Nella figura che segue è riportata la localizzazione della Contrada Losciale in ambito extraurbano, e la zona omogenea dal punto di vista dei fattori che determinano la formazione dei valori immobiliari.



LOCALIZZAZIONE DELLA CONTRADA

II. LA CONTRADA LOSCIALE

La contrada Losciale si colloca sulla costa del territorio di Monopoli, tra le contrade Lamandia, Assunta, Lamalunga, e confinante con il territorio del comune di Fasano; dista circa 10,5 km dalla città. Le strade che la delimitano sono la strada Provinciale n. 212 e la litoranea Monopoli-Capitolo. In questo ambito di zona, più propriamente per le contrade di Losciale, l'Assunta, Lamalunga, Stomazzelli, si sono riscontrati i più rilevanti fenomeni di dispersione insediativa, avvenute in gran parte per soddisfare la crescente domanda di residenza estiva di persone provenienti dai comuni vicini e dal capoluogo regionale, che hanno trovato in queste contrade, la naturale localizzazione delle seconde case legate al turismo balneare. In particolare le principali pressioni antropiche si concentrano nel tratto di costa di Capitolo, a sud del centro urbano. La fascia costiera di Monopoli, si estende per circa 13 Km, questo tratto, a sud di Capitolo, è caratterizzato da una distesa di spiaggia sabbiosa lunga circa 3 Km e larga fino ad un massimo di 20 m, ed è delimitata a tratti, verso l'entroterra, da un gradino di erosione alto meno di un metro. A valle, dunque, della scarpata murgiana troviamo gli elementi morfologici predominanti rappresentati, infatti, da numerosi solchi erosivi (lame) e da cinque ordini di terrazzi marini (pianori), che partono da 130 metri s.l.m. e degradano dolcemente, verso il mare, con salti di pendenza in corrispondenza di modeste scarpate che delimitano i terrazzi di abrasione marina impostati sui depositi calcarenitici. Le aree potenzialmente instabili sono proprio quelle corrispondenti alle pareti di lame, più esposte all'erosione delle acque correnti.

La vegetazione si caratterizza dalla presenza di oliveti secolari a sesto d'impianto, non uniforme, che rappresenta peculiarmente il territorio almeno per quanto riguarda proprio la fascia più vicina alla costa.



CONTRADA LOSCIALE E LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

III. RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL'EDIFICIO

L'edificio sito sulla strada provinciale n. 163 è ubicato su terreno catastalmente individuato al Foglio 94, particelle 31 e 37. Attualmente è in fase di variazione catastale.

L'immobile, già utilizzato ad uso “scuola elementare”, come riportato nella delibera della G.C. n. 40 del 7 aprile 2010, ricade in zona classificata urbanisticamente come “Rurale A” (art. 17 n.t.a. P.R.G., vigente) e “contesti rurali multifunzionali da tutelare e valorizzare” (art. 28/S e art. 34/P n.t.a. P.U.G., in adozione). Si evidenzia che parte della particella 31 è compresa nell'area annessa alle “invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale cigli di scarpata” (art. 9/S n.t.a. P.U.G., in adozione) e per il P.U.G./P entrambe rientrano nelle “infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto”. Ancora, le particelle ricadono nella fascia di rispetto alla viabilità (art. 12/S n.t.a. P.U.G., in adozione).



P.R.G. SU MAPPA CATASTALE



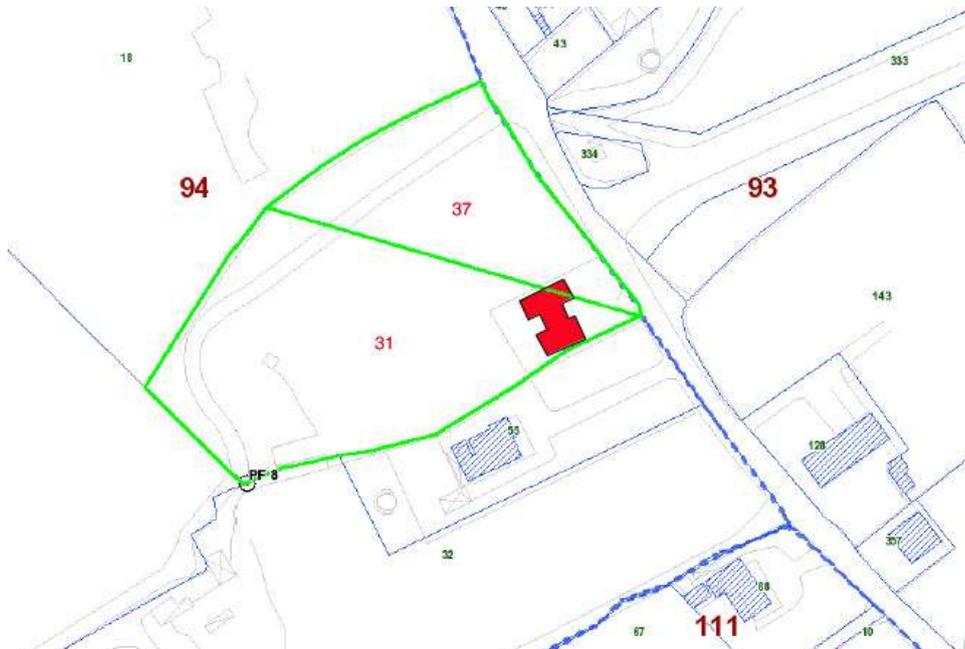
P.U.G./S



P.U.G./P

Per il P.U.T.T./P geomorfologia di base, della Regione Puglia, la particella 31 si ritrova nella zona segnalata come “cigli di scarpata”, come per il P.U.T.T. Ambiti Territoriali Estesi rientra nella denominazione “C” e in minima parte in quella “D”.

Come già evidenziato al punto **I.**, l’immobile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58, d.l. 25 giugno 2008 n. 112 (convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133), con l’adozione del Bilancio di previsione per l’esercizio in corso del C.C. n. 19 del 6 marzo 2010, è stato destinato ad uso: “**residenziale**” con conferma delle volumetrie originarie, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 15 dell’11 febbraio 2010, recante “*Adozione piano alienazioni*”.



MAPPA CATASTALE AL FOGLIO 94 DELLE PARTICELLE 31 E 37



ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO

IV. UNITA' IMMOBILIARE DA STIMARE: CARATTERI POSIZIONALI

La contrada Losciale, distante poche centinaia di metri dal mare, è di dimensioni ragguardevoli, vi sono presenti edifici residenziali, agricoli, tipologie a schiera, isolate e ville di piccola e media entità. Il fatto che sia delimitata dalle strade provinciali e dalla litoranea, che nei mesi estivi sono a traffico intenso, la rendono ben collegata e per niente isolata con il comune di appartenenza ma anche con il comune di Fasano; ciò fa sì che, anche se priva di servizi e attrezzature dirette in loco, vi sia la possibilità di raggiungere agevolmente i centri cittadini e la contrada L'Assunta, di buona densità insediativa.

In quest'ultima, infatti, troviamo servizi quali farmacia e negozi di generi alimentari di prima necessità, mentre il rifornimento carburante è di facile reperibilità già lungo la statale n. 16 che la fiancheggia.

Per i trasporti pubblici, carenti durante la maggior parte dell'anno, si menzionano la Linea 1 e la Linea 2 che collegano, la città con il Capitolo, solo nei mesi estivi da metà giugno a metà settembre, con fermate lungo la litoranea, più volte al giorno, tutti i giorni.

La microzona in cui è ubicato il fabbricato ha un impianto coerente e ben delineato, vi sono case sparse che soprattutto si insediano intorno alla masseria Garrappa, centrale alla contrada. La strada di affaccio dell'edificio è la strada provinciale n. 163, di portata a traffico medio, soprattutto per i residenti, poiché sono presenti arterie viarie più importanti.

Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio del fabbricato, e ad esso allacciate, concernono i seguenti impianti: fognario, idrico/sanitario, elettrico.



L'EDIFICIO OSSERVATO DALLA STRADA

V. ANALISI DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA STIMARE: CARATTERI TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

Non si conoscono dati storici d'archivio, inerenti all'immobile da stimare, solo l'anno, il 1967, in cui il Comune di Monopoli acquistò il terreno.

L'edificio è stato progettato e costruito per essere destinato a scuola elementare dell'agro, e la sua conformazione tipologica lo rivela; tuttavia la sua dismissione a edificio scolastico non ha pregiudicato la sua addivenuta trasformazione in abitazione civile. Pur trovandoci con uno stato di conservazione normale, necessita di ristrutturazione interna e modifica delle aperture al prospetto tali da renderlo confacente all'uso residenziale; la distribuzione interna è inadeguata, non solo conserva la disposizione dei bagni, tipica di un edificio scolastico, ma anche i vani sono di dimensioni difformi dall'ordinario.

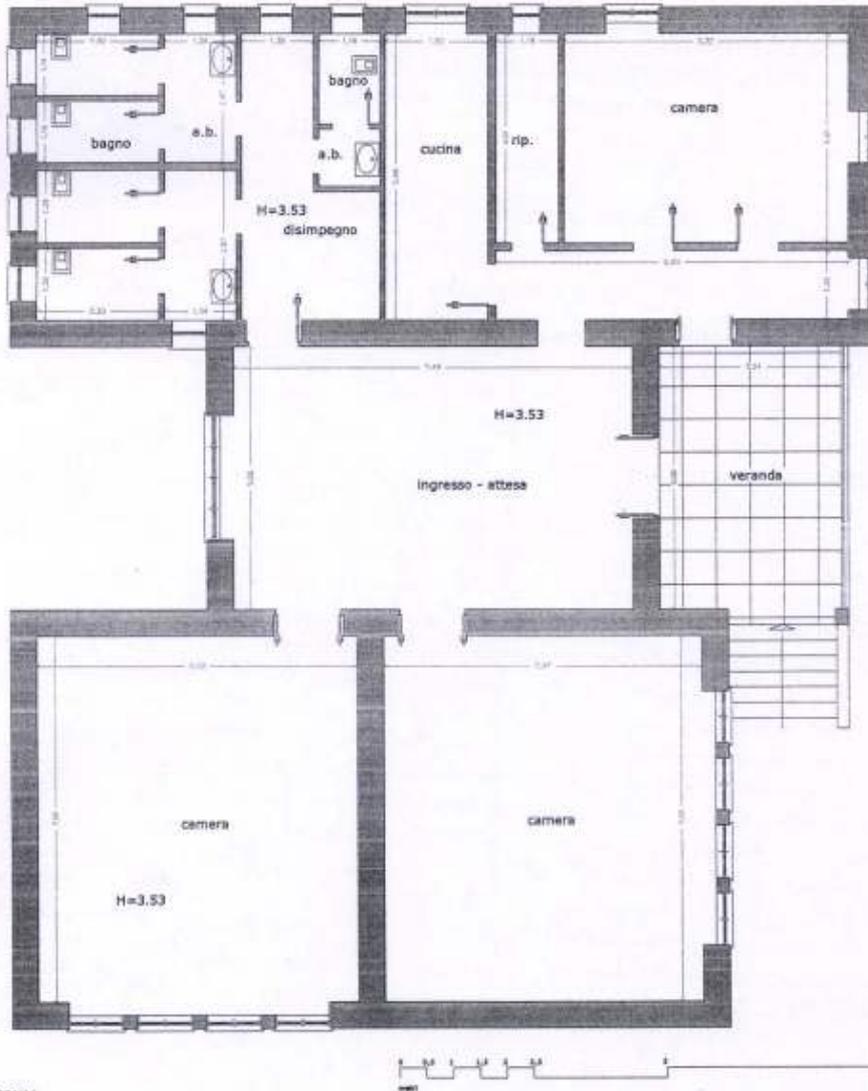
Si può affermare che la categoria catastale che le verrà attribuita, data anche la sua dimensione superficiale, sarà A/8, ovvero abitazioni in ville in edificio singolo completamente autonomo e indipendente da altri fabbricati, con terreno di pertinenza a verde privato.

Descrittivamente, l'edificio è ad un unico livello, ha superficie di 275 mq, necessita di ordinaria manutenzione e si inserisce su terreno circostante di ben 9.800 mq circa, come da mappa catastale. La copertura piana è impraticabile. L'alloggio, rialzato, si compone di: arioso ingresso-attesa, due ampie camere (già aule scolastiche) molto luminose, una camera più piccola, vano adibito a cucina senza rivestimento di piastrelle alle pareti, ripostiglio, corridoio e un disimpegno per i bagni, dotati dei soli lavabi e wc. Dispone al piano, di una veranda coperta, e del terreno pertinente.

Il totale della superficie commerciale(*) calcolato, secondo il rilievo geometrico disponibile agli atti dell'Amministrazione, redatto dall'Arch. Nicola Cardo, è di 261,70 mq.

Costruttivamente, la struttura portante è in travi e pilastri con tamponature in laterizio/tufo,

intonacate di bianco e zoccolatura in pietra naturale; a protezione del piede dell'edificio vi è un marciapiede abbastanza largo che perimetra lo stesso, sul davanti del prospetto principale vi è un sufficiente piazzale di ingresso all'edificio. Gli infissi esterni sono in legno con oscuramento a tapparelle e protezione di sicurezza con inferriate metalliche. All'interno i tramezzi sono in tufelle, intonacate di bianco con gli infissi in legno pitturati. Per quanto riguarda le finiture interne, queste sono di livello discreto: i pavimenti sono in marmette e il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica. Degli impianti tecnici, non è presente l'impianto di riscaldamento a gas e/o elettrico, solo una stufa a legna nel soggiorno; invece l'impianto elettrico è esistente, con condutture a parete, non a norma. Per ciò che concerne il carattere economico si precisa che l'alloggio è occupato senza titolo.



COMPUTO SUPERFICI

VANO SUP. NETTA

INGRESSO/	
ATTESA.....	mq 37,90
CAMERA.....	mq 42,06
CAMERA.....	mq 41,85
CAMERA.....	mq 21,33
CUCINA.....	mq 10,52
RIPOSTIGLIO.....	mq 4,73
W.C.....	mq 2,73
W.C.....	mq 2,73
W.C.....	mq 3,19
W.C.....	mq 3,19
A.B.....	mq 3,31
A.B.....	mq 3,86
DISIMPEGNO.....	mq 10,49
W.C.....	mq 2,10
A.B.....	mq 1,28

VERANDA
 COPERTA..... mq 18,59

(* Il principio utilizzato è quello adottato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, per cui la superficie commerciale è pari alla somma: $A+B1+B2$, dove
 A) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%.
 B1) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali
 - Superficie scoperta: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
 - Terrazze, balconi, patii e giardini e similari: se comunicanti: nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; se non comunicanti: nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.
 B2) Superficie delle pertinenze esclusive accessorie, di servizio all'unità principale, (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori: nella misura del 50% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori: nella misura del 25%



PROSPETTO PRINCIPALE DELL'EDIFICIO



PARTICOLARE DELL'INGRESSO COPERTO



PARTICOLARE DEL LATO DI ACCESSO ALLA VERANDA



PROSPETTO LATERALE

IMMAGINI DELL'INTERNO DELL'EDIFICIO:



INGRESSO - SOGGIORNO



AMPIA CAMERA GIÀ AULA SCOLASTICA



PARTICOLARE DELLA CAMERA PIÙ PICCOLA



PARTICOLARE DELLA CUCINA



PARTICOLARE DEL DISIMPEGNO



ALTRA AMPIA CAMERA GIÀ AULA SCOLASTICA

VI. STIMA CON METODO SINTETICO E COEFFICIENTI DI MERITO

Per la valutazione del valore di mercato è stato impiegato il procedimento di stima con metodo sintetico e coefficienti di merito.

Tale criterio di stima consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene da stimare, di valore di mercato ignoto e beni analoghi di prezzo noto.

A tal fine sono stati rilevati i prezzi di offerta in vendita di immobili analoghi dal punto di vista qualitativo e quantitativo, individuati nella stessa contrada e in quelle limitrofe, oggetto di recente offerta in vendita. Di questi si è potuto trarre il valore medio di mercato che successivamente sarà corretto con dei coefficienti, ottenendo l'effettivo valore analitico dell'immobile.

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari di Monopoli, confrontando immobili che, appunto, presentavano caratteristiche simili, è emerso il prezzo medio (Vm) di superficie commerciale, di € 2.418,75 al metroquadro.

Per un ulteriore accertamento, consideriamo le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2009 nella fascia/zona di interesse per i seguenti Valori di Mercato:

Fascia/zona: Suburbana/PASSARELLO-CAPITOLO-EGNAZIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	5,2	7,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

I valori riportati costituiscono la base per la definizione del Valore Normale degli immobili residenziali come stabilito dal Direttore della Agenzia delle Entrate recante "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n° 296 (legge finanziaria 2007)".

Secondo quanto riportato nel richiamato documento, il valore normale è dato dalla formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

A sua volta il Valore Normale Unitario risulta dall'applicazione della seguente formula:

$$Vnu = [Vmin + (Vmax - Vmin) \times K] \times \text{coeff. correttivo}$$

con K, a propria volta, pari a: $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

e dove K_1 è un parametro funzione del taglio della superficie degli alloggi, in questo caso ha valore 0, mentre K_2 definisce un coefficiente correttivo funzione del livello di piano in cui è localizzato

l'immobile oggetto di stima, ed ha valore 0,2; un ulteriore coefficiente correttivo x 1,10 per la conversione da una tipologia edilizia OMI inferiore (A/3) ad una superiore (A/8)

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE (MQ)	LIVELLO DI PIANO	VALORE DI K	VALORE NORMALE UNITARIO (€)	VALORE NORMALE CORRETTO (€)
LOSCIALE	261,70	PIANO RIALZATO	0,15	1662,50	435.076,25

Siffatta verifica preventiva di confronto fa ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare sia determinato dalle quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari attive sul territorio, dato che il Valore Normale Unitario medio corretto è di € 1.662,50 x 1,10, cioè di €/mq 1.828,75, inverosimile poiché inferiore del 32% a quella stimata sul mercato (€ 2.418,75).

Possiamo però trarre la conclusione che il prezzo medio di offerta di vendita è maggiore perché si deve tenere conto che la fonte, le agenzie immobiliari, ha determinato il prezzo in considerazione della posizione e distanza dal mare ritenendo massima la valorizzazione e di conseguenza determinando un giudizio di valore di migliore apprezzamento per il possibile acquirente.

VII. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Si considera ora la fattispecie che il valore analitico dell'immobile deve essere corretto da coefficienti **k** per parametri che aumentano o diminuiscono l'apprezzamento dell'immobile da stimare, ecco che si avrà il valore dell'immobile oggetto di stima (**V_a**) risultante dalla relazione:

$$V_a = (k_1 k_2 k_3 k_4 k_5 k_6) \times V_m$$

e dunque si potrà determinare

$$V = V_a \times S_c$$

dove:

V è il valore dell'immobile in considerazione della sua superficie commerciale (**S_c**) di 261,70 mq

V_a è appunto il valore al metroquadro dell'immobile oggetto di stima corretto dai coefficienti

V_m è il valore medio di zona già determinato al metroquadro (€ 2.418,75)

In particolare, avremo che i coefficienti correttivi **k = 1 ± (percentuale / 100)** rappresentano:

k1 il coefficiente di qualità dell'immobile rispetto a quelli medi della zona: si ritiene un deprezzamento dovuto alla sua trasformazione in residenziale da un originario progetto di destinazione scolastica (valore 0,90)

k2 il coefficiente di apprezzamento per la presenza di servizi: simile a quelli di zona (valore 1,00)

k3 il coefficiente di deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria: sono state descritte le motivazioni per cui sono necessari i lavori di ristrutturazione, per via della poco funzionale distribuzione interna e della messa a norma degli impianti (valore 0,85)

k4 il coefficiente di apprezzamento per gli immobili di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande: l'immobile è in linea con quelli di simile categoria (valore 1,00)

k5 il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto della sua posizione: piano, vista, esposizione, rumore, ecc.: è del tutto paragonabile a quelli di zona (valore 1,00)

k6 il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del suo stato di manutenzione: nella fattispecie si dà un deprezzamento rispetto a quelli di zona (valore 0,90)

Sostituendo ai coefficienti i valori riscontrati si ha:

$$V_a = (0,90 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) \times \text{€ } 2.418,75 = 0,6885 \times \text{€ } 2.418,75$$

$$V_a = \text{€ } 1.665,31 \text{ al mq}$$

si determina a questo punto il Valore dell'immobile in considerazione della sua superficie commerciale:

$$V = (1.665,31 \times 261,70) = \text{€ } 435.811,63$$

A questo dato si andrà a considerare il valore del terreno di superficie di 9.800 mq. Per il P.U.G./P, come abbiamo visto le particelle rientrano nelle “infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto”. Avremo dunque circa 5.900 mq non edificabili, perchè rientrano nella fascia di rispetto alla viabilità in previsione dell'impianto, il cui prezzo di mercato è di €/mq 3, mentre per i restanti circa 3.900 mq edificabili, il prezzo è di €/mq 10, perciò si avrà una valutazione totale aggiuntiva di € 56.700,00. Il totale darà un valore determinato di € 492.511,63.

Si considera, ora, che l'immobile è occupato *sine titulo*, e il potenziale acquirente non potrebbe usufruire del bene nell'immediatezza, dunque il valore di stima va rivisto in considerazione anche della circostanza che vede parte del terreno di proprietà che negli anni, secondo previsione, subirà una trasformazione per il nuovo impianto di viabilità che potenzia l'attuale stradina di collegamento interno con altre proprietà; dunque si avrà un abbattimento del **25%**, di conseguenza come risultato la cifra di € 369.383,72.

Dunque il più probabile Valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto della richiesta di stima, arrotondato, è di **€ 369.000,00.**

Monopoli, 7.09.2010

Patrizia Corbascio

