

Indice

- I. QUESITO DI STIMA E LO SCOPO DELLA STIMA**
- II. LA CONTRADA CRISTO RE**
- 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 DIRETTA MONOPARAMETRICA E IL CAMPIONE ESTIMATIVO**
- 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 Cristo Re al n. 535.

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

Nella figura che segue è riportata la localizzazione della Contrada Cristo Re 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 CRISTO RE

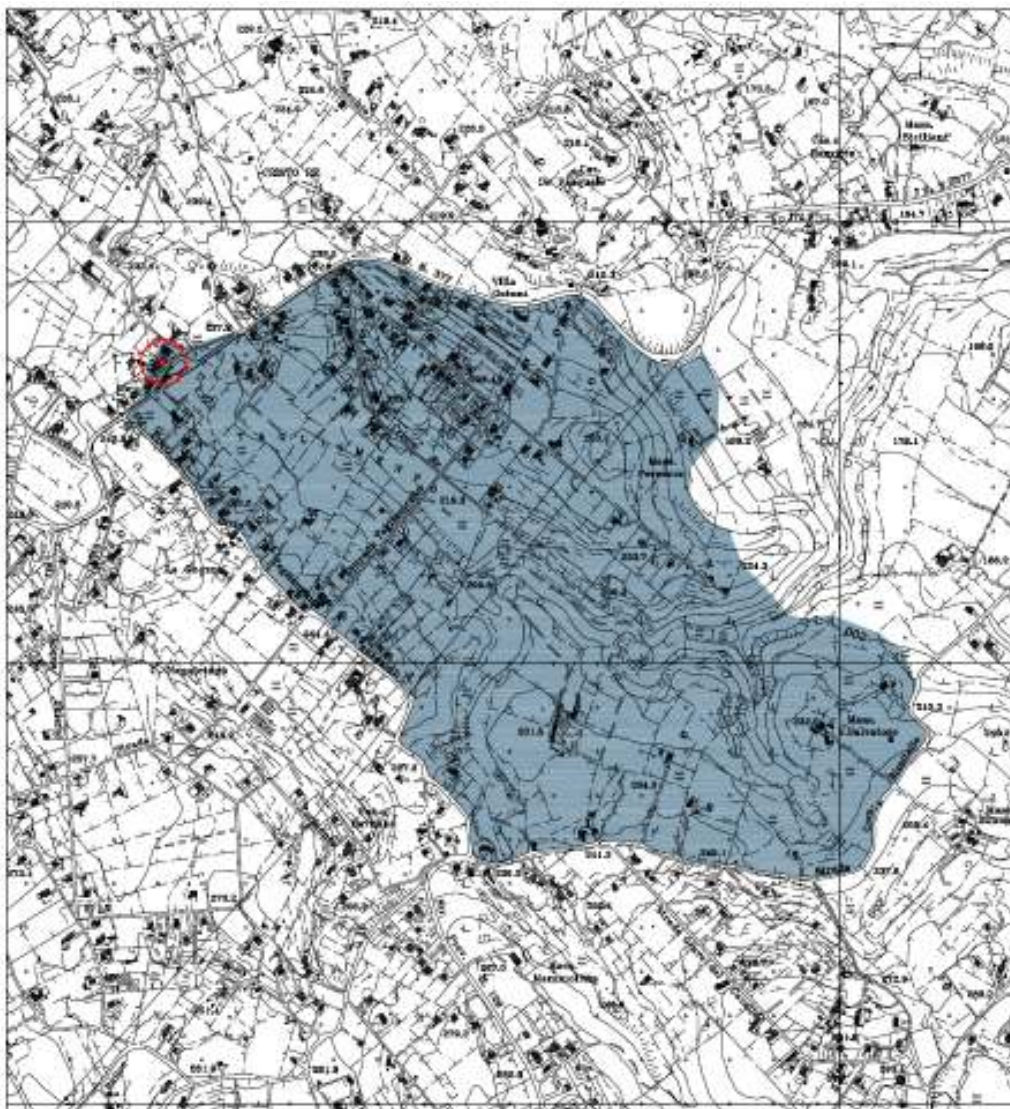
La contrada Cristo Re si colloca nelle colline di Monopoli, tra le contrade Padre Sergio, Bellocchio, Peroscia, S. Teresa, Lamammolilla, Laghezza e parte di Lamascrasciola, dista 8 km circa dalla città. Le strade che la delimitano sono: la Statale n. 377 per il Comune di Castellana Grotte, la strada Provinciale n. 129 e la strada comunale Rizzitello.

Anticamente era chiamata Contrada Tagliamento, termine italiano, che denuncia la radice comune con il “tagliare”. Dopo la prima guerra mondiale, venne assegnato, ad una cooperativa di reduci, l'incarico di disboscare alcune zone di quella contrada, per cui furono abbattuti molti alberi; altri parlano del “taglio” di una roccia per aprire una strada. Questa, si pensa, essere l'origine del nome.

Le contrade dell'agro monopolitano sono caratterizzate dalla presenza di storiche e numerose masserie e chiese di campagna che hanno rappresentato nel tempo il centro di aggregazione sociale degli agricoltori residenti nelle stesse aree di produzione agricola e che hanno dato luogo nello stesso tempo ad una identità condivisa dai suoi abitanti. È importante sottolineare come la contrada Cristo Re, insieme a quelle di Cozzana, Padre Sergio, Sicarico, Antonelli, Gorgofreddo, Impalata,

Tortorella, Santa Lucia, Zingarello, sono sempre state i luoghi prescelti dai cittadini monopolitani per la loro residenza estiva, in prevalenza lungo le strade esistenti si è visto un crescente numero di case sparse insediarsi in queste zone dell'agro. Tale abitudine ha portato, come conseguenza, all'espansione di questi territori in modo poco coeso, anche dopo l'approvazione del piano Piccinato, nella seconda metà degli anni '70; spesso si sono avute costruzioni abusive, talune volte usufruendo in modo improprio delle possibilità previste dal PRG e dalla legislazione nazionale a favore degli agricoltori. C'è da precisare che oltre a questa motivazione si aggiunge, in quantità non trascurabile, la naturale e per certi versi condivisibile esigenza degli agricoltori residenti nell'agro di variare, ampliare, moltiplicare case ed edifici destinati all'uso agricolo (depositi, fienili, ricoveri, frantoi, stalle, ecc.).

Oltre alla determinazione delle residenze sparse sul territorio, caratteristiche sono le diverse colture e conformazioni orografiche e morfologiche che hanno differenziato la trama di muretti a secco, strade campestri, sistemazioni idraulico-forestali. In generale, però, la matrice di tutta l'area è costituita dagli oliveti che tendono, a diminuire nel tempo, per lasciare spazio a seminativi o ad incolti. Queste zone agricole eterogenee tendono ad aumentare progressivamente, in particolare proprio nei territori di Cristo Re e in quelli vicini dell'Impalata e Gorgofreddo.



CONTRADA CRISTO RE E LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

III. RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL'EDIFICIO

L'edificio sito sulla strada comunale Sette Monti è ubicato su terreno catastalmente individuato al Foglio 52, particella 369. E' attualmente 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 "area per servizi di interesse collettivo" (art. 22 n.t.a. P.R.G., vigente) e col vincolo del "Piano di Lottizzazione e Progetti Urbanistici"; inoltre ricade nelle "invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale (area trulli) - contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare" (art. 10/S e 22/S n.t.a. P.U.G., in adozione); per il P.U.G. Programmatico è classificato come 6 PS "contesti urbani esistenti consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere" (art. 16/P n.t.a. P.U.G., in adozione). 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



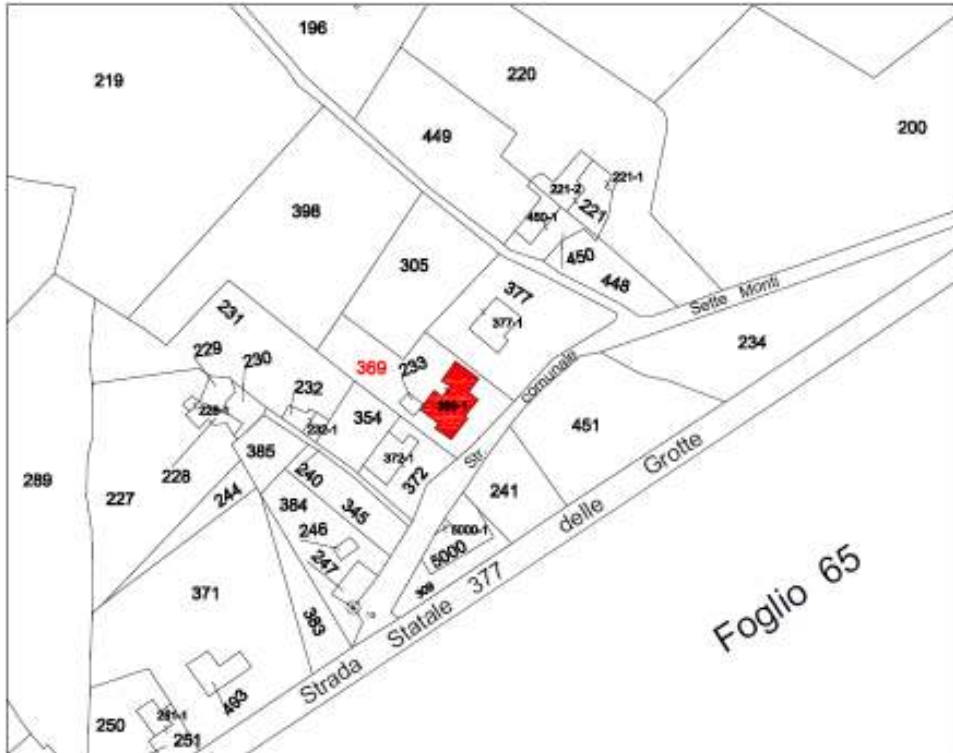
P.U.G./S



P.U.G./P

Per il P.U.T.T. vincoli Archeologici e Architettonici, della Regione Puglia, la particella è compresa nella zona denominata “trulli”, come per il P.U.T.T. Ambiti Territoriali Estesi rientra nella denominazione “C”; inoltre per i Primi Adempimenti del P.U.T.T./P. fa parte della perimetrazione dei Territori Costruiti.

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 52 DELLA PARTICELLA 369



ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO

IV. UNITA' IMMOBILIARE DA STIMARE: CARATTERI POSIZIONALI

Nella contrada Cristo Re sono presenti edifici residenziali e agricoli, tipologie rurali e ville di piccola e media entità di tipo signorile. È una contrada abbastanza servita che oltre alla omonima chiesa, vede la presenza, come fornitura di generi di prima necessità, di un esercizio commerciale di generi alimentari/ bar e tabacchi.

I servizi e le attrezzature sono distanti pochi chilometri nelle contigue contrade. Le scuole dell'infanzia le troviamo nella vicina Antonelli, distante circa due chilometri, e Rizzitello; la scuola primaria è presente a Sicarico ed Antonelli e in quest'ultima anche la secondaria di I grado. Per quanto riguarda gli altri servizi quali farmacia, ufficio postale e rifornimento carburante, il centro di riferimento è senza dubbio la contrada Antonelli. Per i trasporti pubblici, si menziona solo la Linea 8 che collega la città con le contrade limitrofe alla nostra solo due volte al giorno (nella prima mattina e nel primo pomeriggio), tutti i giorni, con fermate alla contrada Padreseggio e Sicarico.

La microzona in cui è ubicato il fabbricato non è affatto degradata, è densamente abitata da case sparse a tipologia prevalente rurale di tipo ordinario che soprattutto si insediano intorno alla viabilità interna per i residenti.

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



L'EDIFICIO COME SI PRESENTA ALL'AFFACCIO SULLA 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.

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 ad edificio scolastico non ha pregiudicato la sua trasformazione in abitazione civile, pur trovandoci di fatto con vani di dimensioni fuori dall'ordinario. Dai sopralluoghi si è rilevato uno stato di conservazione buono, probabilmente in ragione di lavori di ristrutturazione che dovrebbero essere stati realizzati recentemente, e che lo hanno reso già adeguato all'uso residenziale. 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 esclusiva a verde privato.

L'edificio ubicato al civico 535, su un unico livello, ha superficie di 196,88 mq, come da mappa catastale, e si inserisce su terreno di pertinenza a verde, di superficie di 1.030,24 mq. La copertura è a falde inclinate rivestite con tegole comuni rosse. Non vi è sufficiente spazio esterno prospiciente l'edificio, tipo piazzale, tale da permettere la sosta o ricovero delle auto di proprietà, la soluzione possibile rimane la strada di affaccio. Infatti il verde sul davanti del prospetto principale è ornamentale e limitato, mentre sul retro si estende maggiormente data la conformazione allungata della particella catastale.

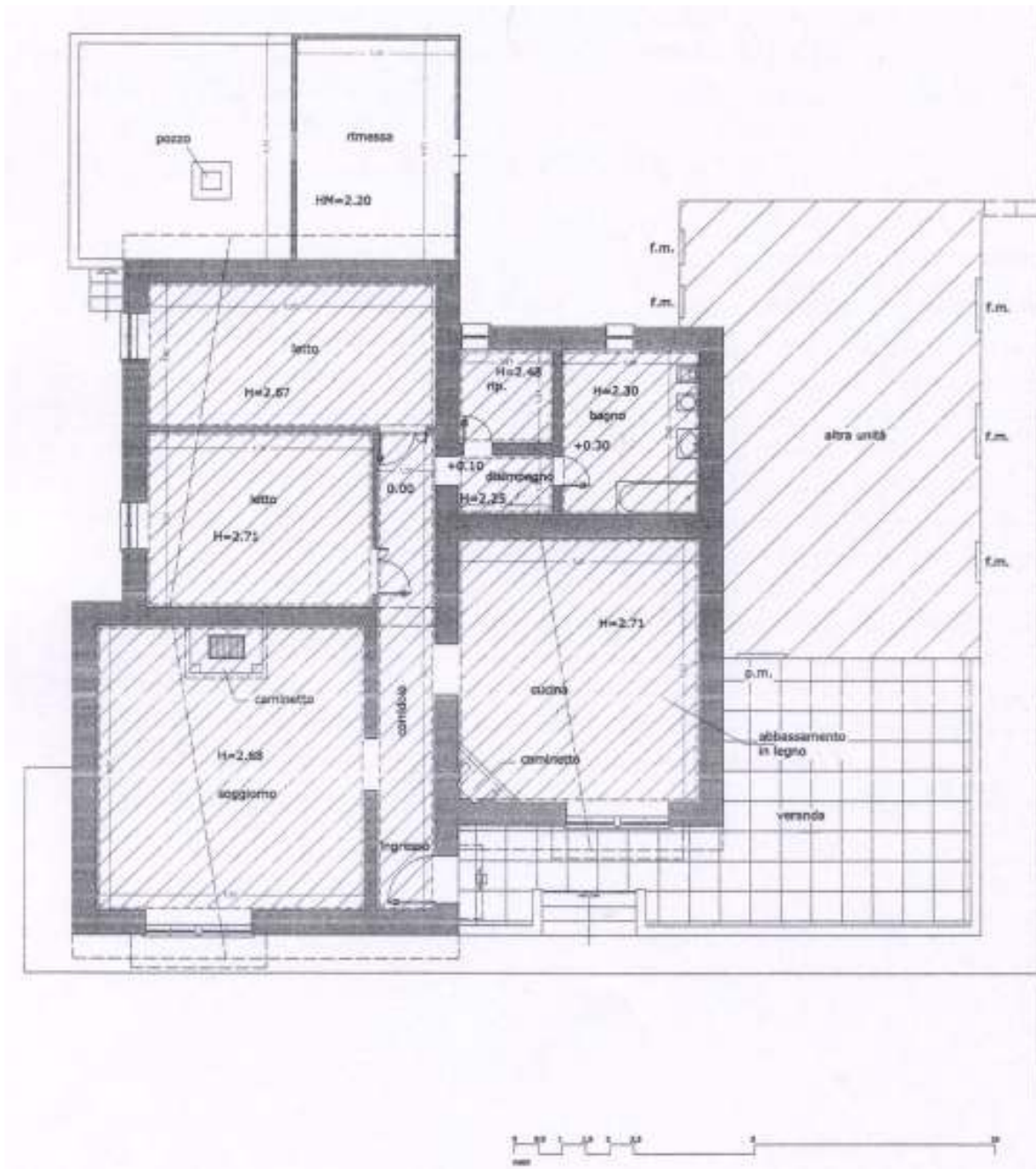
Propriamente l'alloggio, rialzato, si compone di: ingresso-corridoio, grande soggiorno con caminetto, cucina abitabile con caminetto, due ampie camere da letto, un disimpegno per il bagno e un ripostiglio. Dispone al piano, quali locali accessori, anche di una rimessa sul retro e di un'ampia veranda scoperta all'ingresso dell'edificio.

Il totale della superficie commerciale(*) calcolato, secondo il rilievo geometrico disponibile agli atti dell'Amministrazione, redatto dall'Arch. Nicola Cardo, è di 178,59 mq.

Costruttivamente la struttura portante è in travi e pilastri con tamponature in laterizio/tufo intonacate e tramezzi interni in tufelle. Gli infissi esterni sono in legno con oscuramento a persiane in alluminio/*anticorodal*. Il livello delle finiture interne è discreto: i pavimenti sono in marmette ed il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica; per quanto riguarda gli infissi interni sono in legno. Quanto agli impianti tecnici, non è presente l'impianto di riscaldamento a gas e/o elettrico ma come in descrizione, sono presenti due caminetti nella zona giorno; per quanto riguarda l'impianto elettrico è esistente, a norma, con condutture incassate.

Per quanto attiene il carattere economico, si precisa che l'alloggio è occupato senza titolo.

COMPUTO SUPERFICI	
VANO	SUP. NETTA
INGRESSO/CORRIDOIO	mq 12,13
SOGGIORNO	mq 33,66
LETTO	mq 17,39
LETTO	mq 18,30
RIPOSTIGLIO	mq 3,88
BAGNO	mq 9,95
DISIMPEGNO	mq 2,46
CUCINA	mq 27,96
VERANDA	mq 43,97
RIMESSA	mq 15,28



(*) 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 comune 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. 25 e 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%

IMMAGINI DELL'EDIFICIO AL CIVICO N. 535:



INGRESSO CANCELLATO ALL'EDIFICIO



PARTICOLARE DELL'ESTERNO



PARTICOLARE DELLA VERANDA



PARTICOLARE DEL VERDE PERTINENZIALE



PARTICOLARE DEL PROSPETTO PRINCIPALE



LA FACCIATA DEL PROSPETTO VISTA DALLA STRADA

VI. STIMA DIRETTA MONOPARAMETRICA E IL CAMPIONE ESTIMATIVO

Per la valutazione del valore di mercato è stato impiegato il procedimento di stima diretta monoparametrica.

A tal fine sono stati rilevati i prezzi di offerta in vendita di immobili analoghi, dal punto di vista qualitativo e quantitativo.

E dunque, come campione estimativo, sono stati individuati nella stessa contrada e in quelle limitrofe, alcune unità immobiliari oggetto di recente offerta in vendita. Di queste sono riportate di seguito, le caratteristiche descrittive estrinseche ed intrinseche ed il loro prezzo stimato.

VI.1 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE A: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Tavarello nei pressi di contrada Lamammolilla, si tratta di abitazione indipendente, in ottimo stato di un unico livello, con terreno circostante di 5100 mq e ingresso su piazzale di circa 200 mq, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, ampio salone, due camere da letto e bagno. Dispone di cantina di 18 mq e terrazza di proprietà.

La superficie commerciale è di 100 mq.

Il prezzo di vendita è di € 260.000,00

Fonte: Teamcasa Monopoli

VI.2 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE B: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Antonelli, si tratta di villa con pertinente giardino e box auto, composta da cucina abitabile, tre vani e bagno. Dotato di riscaldamento.

La superficie commerciale è di 110 mq.

Il prezzo di vendita è di € 240.000,00

Fonte: Pirelli Re agency Monopoli

VI.3 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE C: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Antonelli, si tratta di villa ad un unico livello composta da soggiorno-pranzo, cucinino, due camere da letto e bagno. Dotato di due ampie verande. Di pertinenza è presente rimessa per attrezzi e truletto ristrutturato ad uso deposito. Dispone di giardino di 2000 mq e ampio viale di accesso. In buono stato di manutenzione.

La superficie commerciale è di 100 mq.

Il prezzo di vendita è di € 163.000,00

Fonte: Toscano Monopoli

VI.4 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE D: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Padre Sergio, si tratta di casale ad un unico livello composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre vani letto e doppi servizi. Di pertinenza è presente ampia rimessa con mangiatoia, cantina, piccolo atrio con aia, forno a legna. Dispone di terrazzo e terreno di circa 4.000 mq con alberi da frutta. Lo stato dell'immobile è buono, inoltre è dotato di riscaldamento autonomo.

La superficie commerciale è di 150 mq.

Il prezzo di vendita è di € 300.000,00

Fonte: Toscano Monopoli

VI.5 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE E: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Lamammollilla, si tratta di villa ad un unico livello composta da ingresso in disimpegno, salone doppio con camino e secondo ingresso, sala da pranzo, cucinino con altro ingresso, tre ampie camere da letto, bagno e doppio servizio. Di pertinenza è presente ampio piazzale. Dispone di verande e terreno con piante ornamentali di circa 4.000 mq. Lo stato dell'immobile è buono, non è indicata la presenza e il tipo di riscaldamento, ma si specifica che l'immobile è dotato di ogni comfort.

La superficie commerciale è di 180 mq.

Il prezzo di vendita è di € 430.000,00

Fonte: Realestate Monopoli

VI.6 CAMPIONE ESTIMATIVO – UNITÀ IMMOBILIARE F: CARATTERI POSIZIONALI, TIPOLOGICI/TECNOLOGICI ED ECONOMICI

L'unità immobiliare è situata in contrada Padre Sergio, si tratta di abitazione rurale in pietra composta da ingresso, salotto, cucina abitabile, due vani letto, doppi servizi. Dispone di ampio ripostiglio e deposito. Di pertinenza è il terreno di circa 3.000 mq.

La superficie commerciale è di 160 mq.

Il prezzo di vendita è di € 185.000,00

Fonte: Gabetti Monopoli

Viene riassunto in tabella quanto analizzato.

UNITÀ IMMOBILIARE	PREZZO DI OFFERTA DI VENDITA (€)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)
A	260.000,00	100	2.600,00
B	240.000,00	110	2.181,82
C	163.000,00	100	1.630,00
D	300.000,00	150	2.000,00
E	430.000,00	180	2.388,89
F	185.000,00	160	1.156,25

Prezzo medio di € 1992,83 al mq.

Confrontiamo quanto trovato con 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/BARCATO-VIRBO-MORE DI FAME-GIACOMOROTA-ARATICO-GRAVE DEL CAVALLO (*“strada tra le contrade Lamammollilla e Antonelli”*)

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	OTTIMO	910	1350	L	3	4,5	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 di zona 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:

$$V_{nu} = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$$

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

e dove **K₁** è un parametro funzione del taglio della superficie degli alloggi, in questo caso ha valore 0, mentre **K₂** definisce un coefficiente correttivo funzione del livello di piano in cui è localizzato l’immobile oggetto di stima, ed ha valore 0,2.

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE (MQ)	LIVELLO DI PIANO	VALORE DI K	VALORE NORMALE UNITARIO (€)	VALORE NORMALE (€)
CRISTO RE	178,59	PIANO RIALZATO	0,15	976,00	174.303,84

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 di € 976,00 che è stato calcolato, è inattendibile, poiché di molto inferiore a quella dei campioni stimati (€ 1.992,83).

Possiamo a questo punto trarre la conclusione che il prezzo medio di offerta di vendita è così maggiore perché si deve tenere conto che la fonte, le agenzie immobiliari, ha determinato il prezzo in considerazione della migliore valutazione dell’annesso terreno e al fattore posizione che per alcuni immobili campionati è un valore aggiunto per il possibile acquirente.

VII. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottata come parametro tecnico la superficie commerciale, il valore di mercato dell’immobile con procedimento diretto monparametrico si ottiene impostando la seguente relazione:

$$V_{m_s} = (\sum_i P_i / \sum_i Sup_i) * Sup_s$$

Nella quale:

V_m, indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
Sup_s, è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
P_i è il prezzo di compravendita dell'i-esimo immobile di confronto;
Sup_i è la superficie commerciale del''i-esimo immobile di confronto.

$$V_{m_s} = (1.578.000,00 / 800) \times 178,59 = \text{€ } 352.268,77$$

Si considera ora la fattispecie che il più probabile valore di mercato dell'immobile deve essere corretto opportunamente per parametri che aumentano o diminuiscono il valore e che sono propri dell'immobile da stimare.

La circostanza per cui l'unità immobiliare è attualmente occupata *sine titulo*, diventa un fattore importante perché il potenziale acquirente non potrebbe usufruire del bene nell'immediatezza, e in considerazione dei lavori di adeguamento necessari per il miglioramento della sua abitabilità soprattutto per quel che riguarda l'impianto di riscaldamento assente, -eccettuati i due caminetti nella zona giorno-, incide sulla stima finale come pure avremo un ulteriore deprezzamento per il fatto che il terreno circostante per i campioni esaminati, ha inciso sul prezzo, in quanto la superficie è maggiore rispetto al nostro caso, dove il terreno è poco più di 1.000 mq, dunque la percentuale totale che si sottrae al Valore di mercato prima determinato è del **-25%**.

Allora il più probabile Valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto della richiesta di stima è € 264.201,58 arrotondato a € **264.000,00**.

Monopoli, 7.09.2010

Patrizia Corbascio

