



ALLEGATO "A"

COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

Provincia di Catania

P.zza Marconi, 11; Tel.: 0957219111; Fax: 0957212342, Cod. Fis.: 93006870872

Prot. n.5819 del 30/03/2010

All'Ufficio Tributi
Area Gestione Risorse Finanziarie
SEDE

Oggetto: Analisi variazione valori aree edificabili anno
2010 Comune di San Gregorio di Catania.

Su incarico verbale del Resp. Area Gestione Risorse Finanziarie e Tributi, al sottoscritto, in qualità di Coordinatore della Struttura Organizzativa Temporanea per la verifica delle Aree Edificabili giusta del. G.M. n.4 del 21/01/2010, è stato affidato il compito di valutare la variazione percentuale dei valori delle aree edificabili per l'anno 2010, a partire da quelli già calcolati per l'anno 2009.

Allo scopo di ottemperare a quanto richiesto, lo scrivente ha analizzato le relazioni trimestrali (anno 2009) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con particolare riferimento agli andamenti delle compravendite nei quattro trimestri dell'Anno 2009, focalizzando l'attenzione sugli immobili residenziali alienati nei Comuni non Capoluoghi di provincia con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti. Dalla documentazione analizzata si evince una flessione percentuale delle compravendite (NTN) per il 2009 rispetto al 2008 pari al -9,10%, ciò si traduce in una carenza di richiesta immobiliare media del 9,10% che non è indicativa di abbattimento del valore ma lascia intravedere una diminuzione della domanda che influirà certamente sulla formazione dei prezzi per le note leggi economiche del mercato.

Sempre dall'analisi delle relazioni sopra richiamate si è osservato un decremento del 28,1% sulle compravendite di immobili con mutuo ipotecario (NTN-IP) in Comuni del Sud non Capoluoghi di Provincia e con abitanti compresi tra 5.000 e

25.000. Tale percentuale negativa indica una maggiore prudenza degli Istituti di Credito a concedere mutui per l'acquisto di immobili rispetto al 2008, forse anche per effetto della crisi finanziaria che ha flagellato le economie nazionali di molti paesi europei ed extra-europei.

Da quanto osservato traspare, in generale, una minore possibilità di investimento delle famiglie che insistono nelle zone territoriali considerate, verso il bene immobile e quindi una diminuzione della richiesta a fronte di una disponibilità di alloggi pressoché invariata rispetto al 2008 sia nel Comune di San Gregorio e sia nei territori limitrofi appartenenti ad altri Comuni. Tale stato di cose induce ad una flessione dei prezzi dell'edificato (nuovo e vecchio) ed una conseguente diminuzione dell'appetibilità economica delle aree edificabili.

In particolare nel territorio del Comune di San Gregorio dall'aprile 2009, la decadenza dei vincoli del P.R.G., ha di fatto ridotto le possibilità edificatorie (in ragione di quanto più esplicitamente formulato giusta circolare reg.le 1994) e quindi lo sfruttamento delle aree edificabili che, se da un lato continuano a mantenere il loro potenziale edificatorio, di fatto non possono realizzarlo nelle modalità e nei tempi compatibili con le aspettative dei richiedenti, bensì riveste carattere di ricorrenza e perentorietà l'esazione del tributo comunale. In ogni caso bisogna dire che il valore dei terreni edificabili risente l'effetto delle condizioni locali con un certo ritardo rispetto, sia all'andamento mercato immobiliare, sia alle modifiche che vengono effettuate sugli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda le variazioni percentuali sul valore dei terreni per l'anno 2010 si dovrà quindi far riferimento alla storia urbanistica almeno nei due anni precedenti all'anno di indagine e bisognerà tener conto anche delle disponibilità di alloggi e aree edificabili nelle zone limitrofe. A tal riguardo lo scrivente ha interpellato telefonicamente diverse agenzie immobiliari di zona ed esterne, ha consultato, paragonandole, le inserzioni pubblicate nei periodi in esame su beni assimilabili a

quelle ricadenti nel territorio di San Gregorio, rilevando le variazioni di prezzo dei lotti liberi confrontandole con le variazioni di prezzo dell'edificato (nuovo) in zone comparabili.

Dalle sopra descritte analisi qualitative si può desumere come, nel periodo considerato, sia rilevabile una flessione media dei prezzi al mq. intorno al 15%. Tale valore verrà utilizzato come tetto massimo di decremento dei valori per l'anno 2010 rispetto ai valori 2009, con una oscillazione del 4% in relazione alla diversa Z.T.O.

Tali variazioni vengono riportate nella tabella allegata.

Tanto si doveva

San Gregorio di Catania, 30/03/2010

Resp. Struttura Organizzativa
Temporanea Aree Edificabili
ing. Giuseppe Torrisi

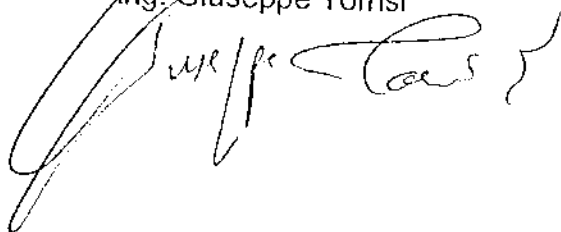
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Torrisi', written over the typed name.

Tabella valori Aree Edificabili anno 2010

Allegato alla relazione n.5819 del 30/03/2010

Z.T.O.	Microzona	Valore (2009)	Decremento %	Valore (2010)
BO	1	€ 301,00	13,00%	€ 261,87
B1	1	€ 151,00	11,00%	€ 134,39
B2	1	€ 112,00	12,00%	€ 98,56
C1a	1	€ 239,00	13,00%	€ 207,93
C1b	1	€ 193,00	12,00%	€ 169,84
C1c	1	€ 90,00	11,00%	€ 80,10
C3	1	€ 61,00	11,00%	€ 54,29
C4	1	€ 69,00	11,00%	€ 61,41
C5	1	€ 112,00	12,00%	€ 98,56
C6	1	€ 112,00	12,00%	€ 98,56
BO	2	€ 378,00	15,00%	€ 321,30
B1	2	€ 189,00	14,00%	€ 162,54
B2	2	€ 141,00	12,00%	€ 124,08
C1a	2	€ 286,00	14,00%	€ 245,96
C1b	2	€ 265,00	14,00%	€ 227,90
C1c	2	€ 106,00	11,00%	€ 94,34
C2	2	€ 265,00	14,00%	€ 227,90
C3	2	€ 93,00	11,00%	€ 82,77
C4	2	€ 70,00	11,00%	€ 62,30
C5	2	€ 137,00	12,00%	€ 120,56
C6	2	€ 137,00	12,00%	€ 120,56
Meliddi Sottano	3	€ 544,00	15,00%	€ 462,40
E1	tutte	€ 65,00	15,00%	€ 55,25
E2	tutte	€ 65,00	15,00%	€ 55,25
D1	tutte	€ 91,00	12,00%	€ 80,08
D2	tutte	€ 100,00	12,00%	€ 88,00
G1	tutte	€ 91,00	12,00%	€ 80,08
G2	tutte	€ 100,00	12,00%	€ 88,00
G3	tutte	€ 93,00	12,00%	€ 81,84