



COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

Provincia di Catania

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

Prot. n.9467 del 24/05/2011

Al Sindaco
Al Segretario Generale
All'Area Gestione Risorse Finanziarie
SEDE

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

Con nota n.9263 del 20/05/2011, al sottoscritto Ing. Giuseppe Torrisi, in qualità di Coordinatore della Struttura Organizzativa per la verifica delle Aree Edificabili giusta delibera di 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 2011, a partire da quelli già calcolati per l'anno 2010.

Allo scopo di ottemperare a quanto richiesto, lo scrivente ha analizzato le relazioni trimestrali (anno 2010) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con particolare riferimento agli andamenti delle compravendite nei quattro trimestri dell'Anno 2010, 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 che, mentre al Nord e al Centro, nel 2010, si ha un leggero incremento delle compravendite (+3,6% al Centro, +1,2% al Nord), al Sud e nelle Isole continua la flessione negativa (-1,9% Sud, -3,9% Isole) con una variazione percentuale di -0,4% nei Capoluoghi di Provincia e -5,4% in comuni non capoluoghi di Provincia. Ciò si traduce in una carenza di richiesta immobiliare media attorno al 3% 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, nel 2010 un incremento attorno al 6,1% sulle compravendite di immobili con mutuo ipotecario (NTN-IP) in Comuni delle Isole non Capoluoghi di Provincia e con abitanti compresi tra 5.000 e 25.000. Tale percentuale positiva indica che gli Istituti di Credito hanno cominciato a invertire la tendenza del biennio 2008/2009 e concedono più facilmente (anche se non di molto) mutui per l'acquisto di immobili rispetto al 2009. Ciò favorirà nei mesi a venire il mercato immobiliare e quindi il valore degli immobili potrebbe aumentare di conseguenza a seguito di una maggiore facilità ad ottenere finanziamenti.

In ogni caso, attualmente, la possibilità di investimento delle famiglie che insistono nelle zone territoriali considerate, verso gli immobili residenziali e non, continua a essere ancora bassa quindi si verifica ancora una diminuzione della richiesta a fronte di una disponibilità di alloggi pressoché invariata rispetto al 2009-2010 sia nel Comune di San Gregorio e sia nei territori limitrofi appartenenti ad altri Comuni. Tale stato di cose induce ancora oggi ad una flessione dei prezzi dell'edificato (nuovo e vecchio) ed una conseguente diminuzione dell'appetibilità economica delle aree edificabili verificatasi nel corso del 2010 a partire dall'indagine effettuata sul costo a vano degli immobili di nuova costruzione.

Nel territorio comunale, rispetto all'anno precedente, si sta sbloccando la questione relativa alla decadenza dei vincoli del P.R.G., quindi per gli anni a venire sarà possibile lo sfruttamento di alcune aree edificabili fino a ieri bloccate ma, per adesso il mercato si mantiene abbastanza stabile in termini di transazioni che comunque subiscono una leggera perdita di valore soprattutto sul residenziale.

Per quanto detto sopra, quindi, per ottenere le variazioni percentuali sul valore dei terreni per l'anno 2011, si dovrà fare sempre riferimento alla storia urbanistica almeno nei due anni precedenti all'anno di indagine e tenere anche conto delle disponibilità di alloggi e aree edificabili nelle zone limitrofe. A tal riguardo lo

scrivente ha nuovamente interpellato telefonicamente diverse agenzie immobiliari di zona ed esterne, ha consultato, paragonandole, le inserzioni pubblicate nei periodi in esame su beni assimilabili a quelle potenzialmente realizzabili su aree edificabili ricadenti nel territorio di San Gregorio, rilevando le variazioni di prezzo dei lotti liberi previo confronto con le variazioni di prezzo dell'edificato (nuovo) in zone comparabili per indice di edificabilità con le aree libere del Comune di San Gregorio di Catania.

Dalle sopra descritte analisi qualitative si può desumere come, nel periodo considerato, sia rilevabile una flessione media dei prezzi al mq. intorno al 6% per le aree con punte massime intorno al 8% per le zone di maggior pregio.

Per i terreni agricoli si rileva una flessione molto più alta (attorno al 25%) in quanto i terreni agricoli risultano di scarsa commercializzazione nel territorio sangregorese.

In alcune zone, invece, il valore al mq. ricavato per l'anno 2010, risulta essere congruo e attinente alla capacità di realizzazione edificatoria dell'area in oggetto (prezzo vendita vano realizzabile/mq vano – costi di realizzazione/mq.), quindi verranno mantenuti invariati.

Le variazioni percentuali zona per zona vengono riportate nella tabella allegata.

Tanto si doveva

San Gregorio di Catania, 24/05/2011

Coord. Struttura Organizzativa Aree Edificabili
ing. Giuseppe Torrisi

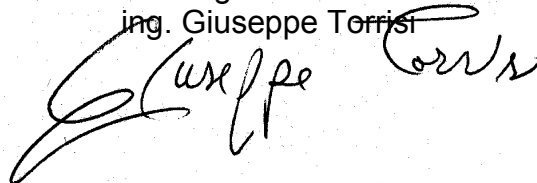
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Torrisi', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Giuseppe' being larger and more prominent than the last name 'Torrisi'.

Tabella valori Aree Edificabili anno 2010

Allegato alla relazione n.9467 del 24/05/2011

Z.T.O.	Microzona	Valore (2010)	Decremento %	Valore (2011)
BO	1	€ 261,87	5,00%	€ 248,78
B1	1	€ 134,39	2,00%	€ 131,70
B2	1	€ 98,56	0,00%	€ 98,56
C1a	1	€ 207,93	6,00%	€ 195,45
C1b	1	€ 169,84	6,00%	€ 159,65
C1c	1	€ 80,10	6,00%	€ 75,29
C3	1	€ 54,29	0,00%	€ 54,29
C4	1	€ 61,41	0,00%	€ 61,41
C5	1	€ 98,56	0,00%	€ 98,56
C6	1	€ 98,56	0,00%	€ 98,56
BO	2	€ 321,30	8,00%	€ 295,60
B1	2	€ 162,54	4,00%	€ 156,04
B2	2	€ 124,08	2,00%	€ 121,60
C1a	2	€ 245,96	7,00%	€ 228,74
C1b	2	€ 227,90	7,00%	€ 211,95
C1c	2	€ 94,34	5,00%	€ 89,62
C2	2	€ 227,90	7,00%	€ 211,95
C3	2	€ 82,77	0,00%	€ 82,77
C4	2	€ 62,30	0,00%	€ 62,30
C5	2	€ 120,56	0,00%	€ 120,56
C6	2	€ 120,56	0,00%	€ 120,56
Meliddi Sottano	3	€ 462,40	8,00%	€ 425,41
E1	tutte	€ 55,25	25,00%	€ 41,44
E2	tutte	€ 55,25	25,00%	€ 41,44
D1	tutte	€ 80,08	7,00%	€ 74,47
D2	tutte	€ 88,00	6,00%	€ 82,72
G1	tutte	€ 80,08	6,00%	€ 75,28
G2	tutte	€ 88,00	6,00%	€ 82,72
G3	tutte	€ 81,84	6,00%	€ 76,93

Giuseppe Tors