



COMUNE DI SOMMATINO

(Città delle Zolfare)

Provincia di Caltanissetta



PERIZIA ESTIMATIVA

EX PESCHERIA

In riferimento alla direttiva del Sindaco Dott. Salvatore Crispino Sanfilippo con nota prot. n° 9499 del 09.10.2014 in ordine alla determinazione del valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale, ex pescheria, sito ad angolo tra il Corso V. Emanuele II e la Piazza F. Cavallotti, si redige la presente relazione tecnica estimativa.

Identificazione dell'immobile

Trattasi di un immobile comunale anticamente destinato a pescheria, ubicato in una zona strategica della Città nelle immediate vicinanze della Piazza Centrale; l'immobile è stato realizzato su un livello con una superficie, al lordo dei muri, di circa mq 32.

Criterio di stima

Per detto manufatto, in data 16.09.2009, l'arch. Giuseppe Di Vincenzo, al tempo Responsabile della P.O. n° 3 – Area Tecnica, ha redatto perizia di stima, utilizzando il metodo sintetico di confronto, basandosi sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta). La valutazione fatta con la superiore perizia di stima, ammontava ad € 1.200,00 al mq.

Col passare del tempo, l'immobile di che trattasi, che già all'epoca della superiore perizia estimativa redatta dall'arch. Giuseppe Di Vincenzo necessitava di un intervento di restauro, è stato soggetto alle intemperie che, in mancanza di lavori di manutenzione, hanno peggiorato la già fatiscente situazione del manufatto al punto che, nella giornata del 31.07.2014, è stato oggetto di crollo della pensilina di coronamento e dell'intera copertura.

L'immobile in esame, pur necessitando di un intervento di restauro e di ricostruzione della parte crollata, può presentare un buon valore di appetibilità, tenuto conto della sua destinazione d'uso che può sempre essere mutata nel tempo in funzione della necessità della proprietà. Al fine di procedere

alla stima del valore medio da applicare all'immobile oggetto della presente ed indicato nel piano delle alienazioni, si è proceduto alla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando un valore di mercato variabile da un minimo di € 430,00/mq ad un massimo di € 860,00/mq per cui, lo scrivente, considerato lo stato in cui versa l'immobile e le opere necessarie a ripristinare lo stesso al suo stato originario, ha stimato un valore di € 500,00 (cinquecento/00) al mq;

Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche dell'immobile, sulla base della documentazione giacente agli atti di questo ufficio e da sopralluoghi effettuati, dall'applicazione del metodo anzidetto, si è provveduto alla valutazione:

mq: 32 (superficie complessiva);

Prezzo stimato dell'immobile: € 500,00 al mq;

$32 \times 500,00 = \mathbf{€ 16.000,00.}$

Sommatino lì 28 ottobre 2014

Ilo Responsabile della P.O. n° 3
AREA TECNICA
F.to *Geom. Roberto Alotta*