



COMUNE DI SERSALE

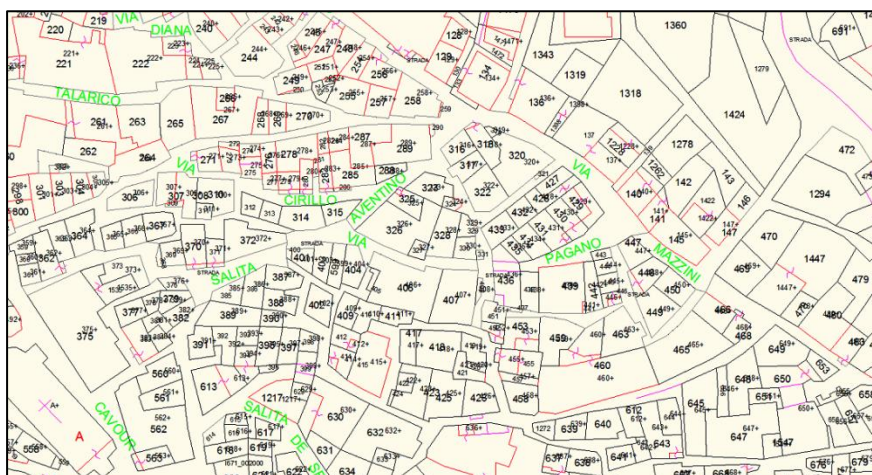
AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Tel. 0961/930936-27 fax 0961-930945

e-mail : urbanistica.sersale@asmepec.it

sito: www.comune.sersale.cz.it

Via Roma, 14 - 88054 Sersale



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RELATIVE AL COMUNE DI SERSALE

Giugno 2012

Il Responsabile dell'Area
dott. Filippo Còndino

INDICE

1. <u>PREMESSA</u>	pag. 3
2. <u>SCOPO ANALISI VALUTATIVA</u>	pag. 4
3. <u>INQUADRAMENTO GENERALE</u>	pag. 5
4. <u>PRESCRIZIONI URBANISTICHE</u>	pag. 6
5. <u>ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</u>	pag. 8
6. <u>CRITERI DI VALUTAZIONE</u>	pag. 9
7. <u>STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE</u>	pag.12
8. <u>STIMA SINTETICA COMPARATIVA</u>	pag.19
9. <u>DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO</u>	pag.23
10. <u>CONCLUSIONI</u>	pag.24

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento pag.26
- Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili pag.29

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2012, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;”*¹. Il Comune di Sersale ha recepito il sopracitato Decreto Legislativo emanando il “Regolamento per la gestione dell'Imposta Comunale sugli Immobili” approvato originariamente con Delibera C.C. n. 81 del 29/12/1998, e successivamente modificato con D.C.C. n. 6 del 29/03/2007.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*².

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 *“Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali”*, art. 59.

² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, *“Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”*, art. 5.

mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *“sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”*³

Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale al 1998, valori rideterminati con successive Delibere G.C. e Delibere C.C. per gli anni successivi.

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *“il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita”*.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Sersale.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sersale adottato Decreto n° 539 del 22.10.1998, dal Presidente della Giunta Regionale;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

³ Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Sersale si estende su una superficie di 53 Km². E' situato a circa 800 metri di altezza s.l.m., dista dal capoluogo 49 Km, mentre la distanza dal mare è di appena 15 km e percorrendone circa 10 verso la montagna, si raggiunge la parte più alta della Sila piccola.⁴ (Fig. 1.1).

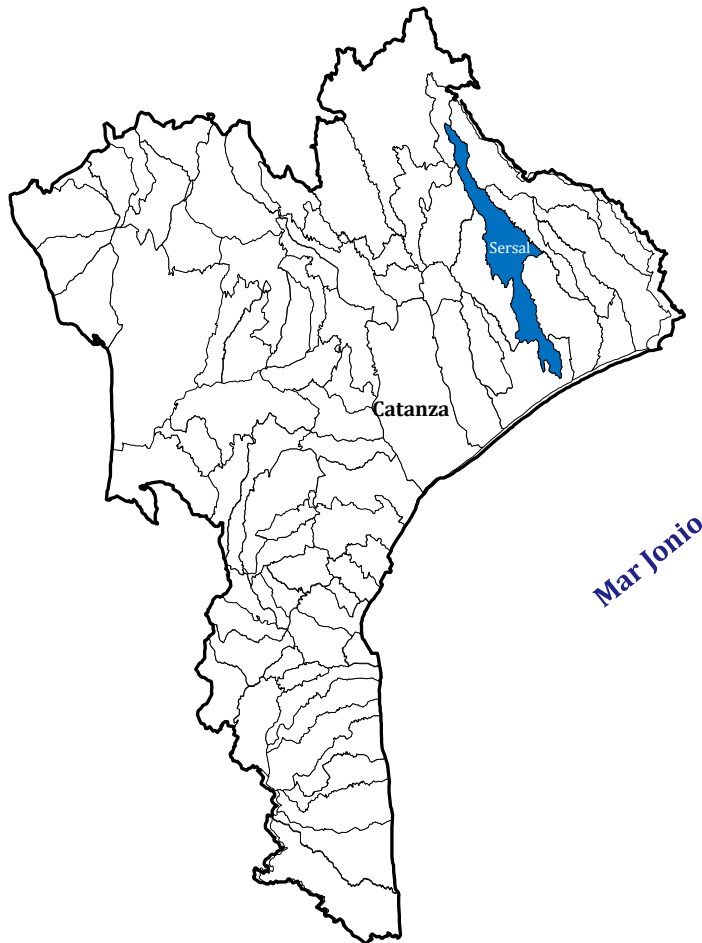


Figura 1.1 - Inquadramento territoriale

Il territorio del Comune di Sersale confina a Nord con territorio del Comune di Zagarise, a Ovest con i territori di Zagarise, Magisano e Sellia Marina, a sud con il territorio di Sellia Marina, a est con i territori di Petronà, Cerva e Cropani.

⁴ Il territorio del comune risulta compreso tra i 7 e i 1.655 metri sul livello del mare, con un'escursione altimetrica complessiva di ben 1.648 metri.

La zona residenziale si concentra nella parte centrale del territorio comunale, ai piedi del Monte Angaro.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici e edilizi più indicativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria (...).

2. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

3. DENSITA' FONDIARIA If (mc/mq)

Rapporto tra Volume edificabile V e Superficie Fondiaria Sf.

4. DENSITA' TERRITORIALE It (mc/mq)

Si applica ai piani urbanistici esecutivi. E' il rapporto tra Volume realizzabile e la Superficie del Comparto interessato del Piano Esecutivo.

5. RAPPORTO DI COPERTURA Rc (mq/mq)

Rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria

6. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Ut (mq/mq)

Rapporto tra la SIp e la Superficie Territoriale

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf (mq/mq)

Rapporto tra la SIp e la Superficie Fondiaria

8. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO SIp (mq)

Per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati

destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive (...).

9. VOLUME V (mc)

Viene determinato moltiplicando per ogni piano la superficie lorda di pavimento per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto (...).

Il PRG si attua mediante strumenti di pianificazione attuativa d'iniziativa pubblica o privata (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati,..), permessi di costruire/SCIA. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A:

Zona omogenea A:	Centro Storico
Zona omogenea BS	Residenziale intensiva Saturata
Zona omogenea B	Residenziale estensiva esistente e di completamento
Zona omogenea C1	residenziale di espansione
Zona omogenea C2:	Zone C.T. : residenziale, turistico-alberghiera.
Zona omogenea D1:	Zona D (Industriale - Artigianale)

Si precisa che a norma dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/02⁵ in data 19.06.2011 sono decadute tutte le previsioni dello strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni. Sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano approvati piani di attuazione, ivi compresi i Piani Comunali

⁵ **Art. 65 Approvazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge**

1. I Comuni sprovvisti di piano urbanistico o con strumenti urbanistici decaduti, entro quarantaquattro mesi dalla entrata in vigore delle Linee-Guida di cui al comma 5 dell'art. 17 devono dare avvio alle procedure di formazione e di approvazione del P.S.C. previsto dalla presente legge (123).

2. I Piani Regolatori Generali conservano validità fino a quarantaquattro mesi a partire dalla entrata in vigore delle Linee Guida, di cui al comma 5 dell'art. 17 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19. Per i comuni che alla data del 12 maggio 2010 non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale Comunale o in forma Associata, il termine loro concesso per l'avvio di detta procedura è prorogata di ulteriori tre mesi. Ove dovesse decorrere infruttuosamente anche tale ulteriore termine, si applica quanto previsto dall'articolo 28 della presente legge. Decorsi i termini di cui ai precedenti commi 1 e 2 si stabilisce che:

a) per i comuni che hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale, le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente rimangono in vigore fino all'adozione (ai sensi del comma 4 dell'art. 27 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i. del nuovo Piano e comunque non oltre cinquantaquattro mesi dall'entrata in vigore delle Linee Guida della Pianificazione regionale;

b) per i comuni dotati di PRG che non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale decadono tutte le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni. Sono fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati nei quali siano approvati piani di attuazione, ivi compresi i Piani Comunali di Spiaggia anche in itinere, nonché la definizione di tutte le richieste di attività edilizia con procedimenti avviati, pervenute ai rispettivi Comuni e relative a tutte le zone omogenee previste dal medesimo strumento sino alla data di vigenza dello stesso (... ..);

di Spiaggia anche in itinere, nonché la definizione di tutte le richieste di attività edilizia con procedimenti avviati, pervenute ai rispettivi Comuni e relative a tutte le zone omogenee previste dal medesimo strumento sino alla data di vigenza dello stesso.

Le zone C e D non lottizzate, le zone E e le zone destinate a servizi pubblici (zone F, zone istruzione, parcheggi, verde attrezzato, ecc.) sono considerate come aree in cui l'attività edilizia è regolata ai sensi dell'art. 9⁶ DPR 380/01.

Per tale motivo sarà attribuito un valore a quelle aree, con le destinazioni sopra dette, nelle strette vicinanze del centro abitato suscettibili di interventi di edificazioni per ampliamenti delle costruzioni esistenti, sia come corpi di fabbrica che come pertinenze scoperte (esempio aree in località Laco, Via dei Carri sud, zona centrale Borda).

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

È stato presentato a Roma il rapporto realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2011. Giunto alla sua undicesima edizione, il Rapporto Immobiliare 2012 presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, sulla base di uno specifico indice di affordability.

In sintesi nel 2011 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

- una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni, 603.176 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -2,3% rispetto al 2010, con un calo inferiore per i capoluoghi (-0,6%), maggiore nei comuni non capoluoghi (-3,1%);
- si sono vendute abitazioni per un totale di circa 62 milioni di metri quadrati, -1,5% rispetto al 2010, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103 mq circa;
- la quotazione media risulta pari a 1.584 €/mq, in leggero aumento rispetto al 2010, +0,7%, e di simile entità sia nei capoluoghi sia nei comuni minori;

6 Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

"1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà (.....)."

- il valore di scambio complessivo stimato nel 2011 è sostanzialmente stabile (-0,4%) rispetto al 2010 ed è pari a circa 101,8 miliardi di euro; è in aumento nei capoluoghi, +0,9%, e in calo nei comuni minori, -1,4%;
- è positivo l'andamento del mercato residenziale nelle otto principali città italiane (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze), con un rialzo delle compravendite del +2,4% nel 2011; il "fatturato" stimato è pari a circa 25,2 miliardi di euro, con un aumento del +3,2% rispetto al 2010.

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto dell'abitazione, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare e dell'andamento della crisi del settore: è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi.

Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débaçle* dovrebbe avvenire nel 2012, causata dal cortocircuito tra Imu e crisi della liquidità che potrebbe incrementare l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 20 per cento.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Sersale, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al

momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);

- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- ✓ la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- ✓ nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell’area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l’applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **V_f** e la somma di tutti i costi da sostenere **C**, cioè:

$$(1) Va = \frac{Vm - (\Sigma K + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (**V_f** - **C**) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore mercato (€ /mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore mercato (€ /mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	850	750
Commerciale Magazzini Negozi	400 900	325 825
Terziaria Uffici	850	770
Produttiva Capannoni industriali Capannoni tipici Laboratori	570 520 470	470 420 370

Riscontrando quindi un valore base di :

TIPOLOGIA E ZONA	Valore medio di mercato (€ /mq)
Abitazioni (zona residenziale)	800
Commerciale Magazzini Negozi	365 860
Terziaria Uffici	810
Produttiva Capannoni industriali Capannoni tipici Laboratori	520 470 420

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "**superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste

all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K = 1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50%	5,00
Cantine	8	25%	2,00
Autorimesse	16	60%	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento Percentuale			18,40%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Locali a servizio attività	5%	1	5%
		Totale Incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + Pl$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli Ingegneri di Catanzaro	Villette/schiera
Abitazioni	€/mq 350
Bollettino prezzi informativi opere edili Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq 390
Valore medio	€/mq 370
Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna	€/mq 380

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli Ingegneri di Catanzaro Capannoni artigianali (costo medio)	€/mq 200,00
Bollettino prezzi informativi opere edili Capannoni di vario taglio (costo medio)	€/mq 145,00
Valore medio	€/mq 172,80
Incremento del 10% per la sistemazione esterna	€/mq 190,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'24 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito con provvedimento della Regione Calabria.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi
Residenziale	€/mq 10,00 €/mc
Terziario - Produttiva	€/mq 7,00 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si

intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria ($rc = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA					
Sup. area (S.f.) mq			800	Indice di densità fondiaria (If) mc/mq	1,5
mc edificabili (S.f. x If)			1200		
				Prezzo di mercato €/mq (Pr)	€ 800,00
Sup. lorda vendibile (residenza)			400	superficie lorda vendibile	473,6
Sup. lorda vendibile (accessori 18,40%)			73,6		
Superficie lorda vendibile totale			473,6	Valore medio Fabbricato Vf	€ 378.880,00
Costo tecnico di costruzione K1			€ 184.704,00	Valore unitario VTU = (VT/SF)	€ 70,62
Oneri professionali K2			€ 44.328,96		
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3			€ 12.000,00		
				Valore attuale area (V.a = V.T.U / (1+i)n) * Capitalizzato al 7% per 3 anni	€ 57,65
		tot. Costi	€ 241.032,96		
Profitto Imprenditore PI			€ 60.258,24		
			€ 301.291,20		
Interessi passivi PI			€ 21.090,38		
		Totale	€ 322.381,58		
Valore Terreno (V.T.)			€ 56.498,42		
incidenza %			14,91		
ZONA TERZIARIA - PRODUTTIVA GENERICA					
Sup. area (S.f.) mq			2000	Rapporto di copertura (Rc) mq/mq	0,4
mc edificabili (S.f. x Rc)			800		
				Prezzo di mercato €/mq (Pr)	€ 420,00
Sup. lorda vendibile (Capannoni ...)			800	superficie lorda vendibile	840
Sup. lorda vendibile (accessori 5,0%)			40		
Superficie lorda vendibile totale			840	Valore medio Fabbricato Vf	€ 352.800,00
Costo tecnico di costruzione K1			€ 159.600,00	Valore unitario VTU = (VT/SF)	€ 40,31
Oneri professionali K2			€ 38.304,00		
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3			€ 5.600,00		
				Valore attuale area (V.a = V.T.U / (1+i)n) * Capitalizzato al 7% per 3 anni	€ 32,90
		tot. Costi	€ 203.504,00		
Profitto Imprenditore PI			€ 50.876,00		
			€ 254.380,00		
Interessi passivi IP (7%)			€ 17.806,60		
		Totale	€ 272.186,60		
Valore Terreno (V.T.)			€ 80.613,40		
incidenza %			22,85		

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a **58,00 €/mq** ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a **32,90 €/mq**.

8. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Sersale (CZ) integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, b) indagine territoriale con interviste ai professionisti e a qualche agenzie immobiliare operante sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Sersale è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERritorio - visure catastali relative al comune di Sersale hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERritorio - ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali - interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui al punti precedente. relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima

(ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali e uno per quelle produttive/industriali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

- **POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁**

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale, per il Comune di SERSALE, è l'indice di Densità (mc/mq): Fondiaria (If) e Territoriale (It).

Per quanto riguarda l'edificazione nelle zone produttive, l'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria è l'indice di Utilizzazione, rapporto di copertura, (mq Slp/mq).

Si precisa che, essendo gli indici If e It (e Uf e Ut) rispettivamente fondiari e zonal non omogenei (riferiti a Superfici differenti: fondiaria e territoriale), l'indice If fondiario, in zona residenziale verrà tradotto come (It territoriale/0,7) (considerando che il 30% della St viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria) mentre in zona produttiva verrà tradotto come (Ut territoriale/0,9) (considerando che il 10 % della St viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria).

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

RANGE VALORI If (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I ₁
< 0,50	0,50
≥ 0,50 < 1,00	0,90
≥ 1,00 < 1,10	1,00
≥ 1,10 < 1,40	1,05
≥ 1,40 < 1,80	1,10
≥ 1,80	1,15

La tabella dei coefficienti per le zone produttive artigianali e/o industriali e terziarie è la seguente:

RANGE VALORI Uf (mc/mq) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	INDICE I ₁
0,75 (D2)	1,00
0,85 (D1- D3)	1,05

Con l'eventuale adozione di nuovi strumenti urbanistici così come definiti dalla L.R.19/2002 che introduce il nuovo strumento di programmazione denominato Piano di Strutturale Comunale (PSC), le presenti elaborazioni dovranno essere riadattate al nuovo assetto normativo.

- INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, sarà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree ex agricole ed ex destinate ai servizi pubblici, : nella fattispecie

E agricola → (ex Agricola)

Zone F, zone istruzione, parcheggi,
verde attrezzato, ecc.

→ (ex Servizi pubblici)

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Ex Agricola E	0.35	0.40
Ex Servizi pubblici	0.35	0.55

Il valore al metro quadrato, nel solo caso delle zone agricole, è da calcolare sulla superficie vincolata utile al raggiungimento della volumetria interessata.

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

- INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli

Modalità di attuazione	Stato	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60

- **RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) (citato anche dalla normativa);
- Lotti siti in zone di notevole pendenza > 30%
- Lotti siti in zone a rischio frana classificati R2 dal PAI Calabria
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti;
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree

Nel caso delle ex zone agricole E il coefficiente di riduzione I₄ è stato fissato pari a 0,10.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del “valore venale in comune commercio” (D.M. 504/92) è l’area vincolata necessaria all’ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio è stato fissato un coefficiente I_4 pari a 0,25;
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4 = 0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_4 = 0,80$);
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico (...) viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,20 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica;
- Nel caso di zone o ambiti particolarmente degradati, viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 0,80 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica;
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali verrà applicato un indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo delle zone A;
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato rispetto alla S_{lp} ;

In considerazione del fatto che l’elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell’area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell’area.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un’indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **50,00 €/mq** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **30,00 €/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a **82,29 €/mq** per le aree residenziali e **32,90 €/mq** per quelle produttive;
- la stima sintetico-comparativa basata sull’analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Sersale integrati con gli atti consultati presso il sito

dell'Agenzia del Territorio, è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica e dalla stima sintetica comparativa;

- dalla stima sinteticocomparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a **60,00 €/mq** per le aree edificabili residenziali e **35,00 €/mq** per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali €/mq	58.00
Aree produttive artigianali €/mq	32.90

INDAGINI TERRITORIALI	
Aree residenziali €/mq	50,00
Aree produttive artigianali €/mq	35,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **54,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **34,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per gli anni dal 2012 al 2013. La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 54,00 per le aree residenziali e in €/mq 34,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 54,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 34,00 €/mq X SUP_{mq} X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree prod./edific.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando nuovi strumenti urbanistici generali (vedi LR.19/02).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 12-13	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	54,00 € /mq.
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	34,00 € /mq.

Potenzialità edificatoria I₁ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI I _f (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I ₁
< 0,50	0,50
≥ 0,50 ≤ 1,00	0,90
≥ 1,00 ≤ 1,10	1,00
≥ 1,10 ≤ 1,40	1,05
≥ 1,40 ≤ 1,80	1,10
≥ 1,80	1,15

RANGE VALORI U _f (mc/mq) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	INDICE I ₁
0,75 (D2)	1,00
0,85 (D1- D3)	1,05

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Ex Agricola E	0.35	0.40
Ex Servizi pubblici	0.35	0.55
Area urbanizzata residenziale di completamento - Zona centrale B3-B4 fornita di servizi e infrastrutture	1.15	1.00
Area urbanizzata residenziale di completamento - Zona semicentrale e periferica B1...B16	0.75	0.60

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	Stato	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (rispetto alla Superficie Fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (rispetto alla Superficie Territoriale St)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,70
Aree produttive zone D lottizzate dai privati	Convenzionato	0.95
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60

Riduzioni per situazioni particolari I₄

da applicare al valore al metro quadrato

Indice	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.55
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincoli di inalienabilità per zone P.I.P. su aree preordinate all'esproprio	0.50
Aree in zone P.E.E.P.	0.80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1.20
Ex zone agricole - interventi ai sensi dell'art. 9 dpr 380/01	0.55
Ex zone servizi di interesse pubblico - interventi ai sensi dell'art. 9 dpr 380/01- site nell'ambito urbano	0.60
Ambiti - zone degradate	0.80
Ambiti - zone disagiate altitudine > 850 s.l.m.	0.65
Ambiti - zone con pendenza > 30% e Zone R2 PAI	0.60
Vicinanza ad elettrodotti	da definire caso per caso

Lotti interclusi	da definire caso per caso
Presenza di limiti /vincoli di specie	da definire caso per caso

ALLEGATO 2 : RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI			
Classe località individuazione	DESCRIZIONE		Anno 2012/2013 V = Vr x L1 x L2 x L3 x L4 euro/mq
	Zona di PRG	Modalità attuativa	
B1 -B2-B5-B6- B7 - B8 - B10 - B11- B12- B14-B15-B16 (Crozze - Nucilla - Via Greco- Via Marconi - Cipino - Lattanzio- Tre Fontane - Banda di Cropani - Bellavista - Via Dei Carri Nord e Sud - Colle del Mulino - Ferrarizzi ecc..)	Residenziale semintensiva esistente e di completamento	Permesso di costruire / SCIA previa demolizione totale	23,29
		Permesso di costruire/SCIA	46,58
B5-B6-B7-B8 (Via Greco - Ione - Via Cuore di Gesù - Angaro -Via Misericordia- Via Cavour- Via della Concordia- Fosso Patissa)	Residenziale semintensiva esistente e di completamento	Permesso di costruire / SCIA previa demolizione totale	13,97
		Permesso di costruire / SCIA	27,95
B3 -B4 ("Gniura Betta" zona Liceo Scientifico ecc.) -	Residenziale intensiva esistente e di completamento	Permesso di costruire / SCIA previa demolizione totale	35,71
		Permesso di costruire	71,42
B - Borda	Residenziale semintensiva esistente e di completamento	Permesso di costruire / SCIA previa demolizione totale	35,71
		Permesso di costruire / SCIA previa demolizione totale	71,42
C (Sersale Nord - Lottizzazione Torchia - F.Ili Bianco) -	Residenziale di espansione in corso di attuazione	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizzato)	22,11
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizzato)	31,59
C t (Sersale Borda - Lottizzazione F.Ili Talarico e Tallarigo Antonio Fernando) -	Residenziale di espansione in corso di attuazione	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizzato)	25,52
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizzato)	48,6
Ct (Sersale Borda - Lottizzazioni :Torchia Salv, Torchia Antonio.- Bianco Mario, F.Ili Capellupo ecc.)	Residenziale di espansione in corso di attuazione	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizzato)	34,02
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizzato)	48,60
C t (Sersale Borda - adiacente S.S. 106) -	Residenziale di espansione	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizzato)	40,82
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizzato)	58,32
D (Zone produttive)	Aree produttive lottizzate	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizzato)	31,28
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizzato)	39,10
E (ex Zone agricole)	Aree per insediamenti agricoli e residenziali	insediamenti produttivi agricoli Permesso di costruire o SCIA	3,74
		insediamenti residenziali Permesso di costruire o SCIA	5,20
F (ex Zone per servizi di interesse collettivo, es. zona Laco aree eredi Gentile Marianna, zona Via dei Carri Sud aree Sorbara ecc.)	Aree per insediamenti residenziali	Permesso di Costruire o SCIA	5,67

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili: è opportuno che, per ogni zona esaminata, vengano comunque applicati ai valori medi di riferimento, gli indici citati nella perizia di stima.

Per la **zona A**, nei casi di interventi di recupero ovvero Piani di Recupero, nei casi di **ristrutturazione in zone residenziali**, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente relazione di stima, vengono fissati i seguenti **valori unici al metro cubo**, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri I₄):

Valori unici al mc	Anno 12-13
€ / mc	40,00

dott. Filippo Còndino