

STUDIO TECNICO



Dott. Ing. Francesco Schipilliti

Via Pitagora n.ro 4, 89015 Palmi (R.C.) - Tel. +39327-2139386 - E-mail: studiotecnicoschipilliti@gmail.com

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

NELL'INTERESSE DEL: **COMUNE DI PALMI**

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. **SCHIPILLITI Francesco** nato a Palmi (R.C.) il 28-07-1973 ed ivi residente in Via S. Giorgio, 22 - C.F.: SCH FNC 73L28 G288L iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria - Sez. A n. A3846 -, con Studio Tecnico Professionale in Palmi (RC) in Via Pitagora n. 4, in riferimento all'incarico affidato dall'Ente Comune di Palmi - Area 5 Servizi al Territorio - con determina *Registro Settore n. 115 del 22-11-2023 - Registro generale n. 1110 del 27-11-2023*, avente come oggetto l'individuazione su base catastale delle macroaree territoriali centrali, semiperiferiche e periferiche, e stima dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU). In particolare viene richiesto di redigere perizia estimativa degli ambiti territoriali omogenei, appresso riportati, riferiti al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e relativo Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) approvati con delibera di C.C. n. 16 del 10/03/2017 e ss.mm.ii.:

- A.T.O. "A" N.T.A. - art. 106 (come modificato con det. n. 704 del 09-08-2023);
- A.T.O. "B" N.T.A. - art. 107;
- A.T.O. "BR" N.T.A. - art. 108 (come modificato con det. n. 704 del 09-08-2023);
- A.T.O. "C" N.T.A. - art. 109;
- A.T.O. "CR" N.T.A. - art. 110;
- A.T.O. "CS" N.T.A. - art. 111;
- A.T.O. "D" N.T.A. - art. 113.

Preso atto dell'incarico conferito, lo scrivente riassume l'attività peritale nei seguenti punti:

1. RICHIAMI SULLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO IMU;
2. CRITERI DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA;
3. CONCLUSIONI.

ALLA SEGUENTE PERIZIA SI ALLEGA:

- ALLEGATO 1: TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DETERMINATI;
- ALLEGATO 2: PERIMETRAZIONE SU BASE CATASTALE DELLE MACROAREE;
- ALLEGATO 3: RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DELLE MACROAREE SU BASE P.S.C.
- ALLEGATO 4: RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DELLE MACROAREE SU BASE P.S.C. - CATASTALE.

1.RICHIAMI SULLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO IMU

Come in premessa la presente relazione tecnica estimativa ha lo scopo di fornire il valore venale delle aree fabbricabili per le diverse zone territoriali omogenee così come individuate dallo strumento urbanistico vigente (P.S.C.), ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale (IMU).

Risulta utile richiamare l'attuale assetto normativo, a partire dalla definizione di area edificabile così come riportata dal **D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 all' art. 2, comma 1, lettera b)** laddove si afferma che: *"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità' di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera"*

Lo stesso **D.Lgs 504/1992 all'art. 5, comma 5**, stabilisce che: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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.*

Altresì il legislatore **con l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446/97 e ss.mm.ii.**, e confermato **dall'art. 1, comma 777, lettera d) della Legge di bilancio 2020 n.160**, 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 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"*

Inoltre la **Legge n.160/2019** all'art. 1, comma 745, dispone che *"La base imponibile dell'imposta municipale propria IMU è costituita dal valore degli immobili"*, e stabilisce che i parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, confermando anche quanto riportato dal **D.Lgs 504/1992 all'art. 5, comma 5**, ovvero che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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.*

Per cui la disciplina IMU, sancita dalla legge n.160/2019, recepisce in toto tutta la normativa ICI con relativa circolare esplicativa (**Circolare ministeriale 209/1997**) di applicazione della norma.

2.CRITERI DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Avuto riguardo alla disciplina normativa di riferimento, testé illustrata, ai fini della pratica applicazione della stessa ai criteri informatori delle determinazioni estimative qui da sviluppare assume fondamentale importanza la **circolare ministeriale n. 209 del 1997**, che dettava le linee guida per la gestione della neo-istituita ICI. Tutta la disciplina applicativa ICI. è stata riversata nell'ambito di applicazione dell'IMU, allorché si è inteso procedere alla sostituzione della prima con la seconda in recepimento della legge n. 160/2019, talché ai fini della operatività concreta in ambito impositivo IMU continua a costituire riferimento imprescindibile la richiamata circolare ministeriale n. 209/1997.

In questa sede si è chiamati ad esprimere il giudizio di stima sulle aree edificabili presenti nel territorio comunale di Palmi, indicandone il valore ai fini dell'imposizione erariale.

Orbene, va osservato preliminarmente che le aree edificabili sono quelle che posseggono legalmente la caratteristica dell'edificabilità, ovvero quelle aree che, alla luce della classificazione delineata dagli strumenti urbanistici preposti alla pianificazione del territorio e concretamente operanti, sono suscettibili di insediamenti edilizi.

Tali insediamenti, poi, dipendono da una serie di parametri e di momenti procedurali, cui risultano soggiacere modalità e tempi inerenti all'effettiva concretizzazione dell'evento edificatorio, ovvero dell'effettiva utilizzazione dell'area come edificatoria.

Siffatto concetto è espressamente posto in rilievo dalla **circolare ministeriale n. 209/1997** allorché precisa 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”*.

La particolare realtà del Comune di Palmi, per come specificato nella determina di incarico, propone la valutazione di stima di una serie differenziata di aree territoriali, contraddistinte da destinazione diversa e caratterizzate da parametri insediativi e modalità operative diversificate.

Ovviamente, tali diversificazioni hanno immediati riflessi sul valore delle aree poiché ne determinano la potenzialità di utilizzo, sia in relazione alla materiale consistenza insediativa sia in relazione alla concreta realizzabilità degli interventi se non al verificarsi di talune condizioni giuridiche indipendenti dalla volontà e dall'interesse del cittadino utente.

Sicché, ad esempio, mentre le aree contraddistinte dalla destinazione "A" e "B" sono direttamente ed immediatamente suscettibili di insediamenti per iniziativa privata, avendo il solo vincolo del rispetto dei parametri insediativi prescritti dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, le aree contraddistinte dalla destinazione "BR"- "C"- "CR"- "CS"- "D"- "CT" non sono suscettibili di alcun insediamento, sia pure legalmente consentito, in assenza di preventivo Piano Attuativo Unitario che sia stato già approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tale circostanza si riverbera in maniera decisiva sulle considerazioni estimative e sul conseguente giudizio di valutazione, atteso che in assenza di piano attuativo già approvato dall'Amministrazione Comunale alcun intervento è di fatto possibile in quelle aree, con conseguente vanificazione della legale destinazione di edificabilità contenuta nello strumento urbanistico generale. In tali condizioni, pertanto, il valore di quelle aree non può essere indicato se non in riferimento al probabile "valore di attesa", suscettibile di immediato e automatico aggiornamento e/o adeguamento allorché sarà intervenuto un piano attuativo approvato che consenta l'immediata e libera utilizzazione delle aree medesime.

Tale principio, peraltro, risiede nei canoni di equità che presiedono alla **disciplina estimativa**, secondo cui il valore di un bene discende dall'utilità che lo stesso è in grado di fornire, nel particolare momento in cui lo si considera e fino al permanere delle medesime condizioni.

L'indicazione dei valori esposti nell'allegato 1 (TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DETERMINATI) è frutto della valutazione di stima effettuata sulla scorta delle evidenze del locale mercato, attraverso la contemperazione dei prezzi effettivamente verificatisi, quali desumibili dalle transazioni di compravendita registrate (stima sintetico-comparativa), con i valori attribuibili in funzione delle potenzialità parametriche di utilizzo delle aree (metodo di stima di trasformazione). La considerazione dei valori di mercato è stata eseguita in via

comparativa, scartando i valori estremi, sia in eccesso che in difetto, e operando la media per assicurare la massima approssimazione alle condizioni di ordinarietà del mercato.

Per quanto concerne le aree soggette a preventiva approvazione di Piano Attuativo Unitario, non ancora approvato, la stima viene eseguita in maniera sintetica, in riferimento al mero “**valore di attesa**”, da aggiornarsi e adeguarsi automaticamente non appena sia intervenuta l’approvazione del relativo PAU.

Si precisa, altresì, che gli indicati “**valori di attesa**” sono stabiliti sulla base dell’osservazione del mercato, che in assenza di PAU approvati si propone assolutamente statico, non incontrando l’attenzione da parte degli operatori economici, che si trovano privi di qualsiasi prospettiva operativa e imprenditoriale.

3.CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha lo scopo di fornire all'Amministrazione Comunale lo strumento utile a giustificare l'imposizione tributaria in maniera equa, in funzione dell'effettiva potenzialità di utilizzazione delle aree edificabili legalmente previste dallo strumento urbanistico generale, tenendo conto delle relative peculiarità e delle modalità operative alle stesse afferenti, nonché dell'effettiva suscettività d'uso discendente dai vincoli normativi che ne limitano il godimento.

Palmi (R.C.) lì, 20-12-2023

Il professionista
Dott. Ing. Francesco Schipilliti
(Documento firmato digitalmente)

APPENDICE: CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER OGNI AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO

STIMA DEL VALORE BASE DI RIFERIMENTO (V_{area}) IN ATO B															
CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	<p style="text-align: center;">STIMA ANALITICA BASATA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE</p> <p><i>Questo metodo di stima fa riferimento all'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione ottenuto per differenza tra il valore di mercato del bene prodotto e il costo sostenuto per la trasformazione. Nella fattispecie consiste nel determinare i costi necessari alla trasformazione dell'area edificabile al fine di ottenere un prodotto edilizio come bene di produzione del terreno.</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> $V_{area} = \frac{V_f - \sum C_t}{(1+r)^n} = \frac{V_f - \frac{(C_c + P + O_p + O_c + O_{fin})}{S_f}}{(1+r)^n} = \frac{V_u}{(1+r)^n}$ </div> <p> V_{area} : Valore medio dell'area edificabile (€/mq); V_f : Valore di mercato del fabbricato ottenuto dalla trasformazione dell'area; $\sum C_t$: Somma di tutti i costi necessari alla trasformazione dell'area; C_c : Costo di costruzione del fabbricato; P : Reddito o utile d'impresa; O_p : Oneri professionali; O_c : Oneri comunali; O_{fin} : Oneri finanziari e assicurativi (Interessi passivi sulle anticipazioni di capitale); V_u : Valore unitario dell'area (€/mq); r : Saggio o tasso di capitalizzazione; n : Tempo, espresso in anni, di realizzazione della costruzione. </p>														
PARAMETRI URBANISTICI (NUOVE EDIFICAZIONI) N.T.A. PSC Art. 107 ATO B	<p> I_{ff} : 3 mc/mq; D_c : 5,00 m, se non in aderenza; D_s : In linea con gli edifici adiacenti; D_f : 10,00 m, in assenza di strada interposta o cortile formato nei modi regolamentari; H_{max} : AlliN. alle linee di gronda contigue. in caso di edificio isolato max metri 10,00. </p>														
LOTTO TIPO	<p>LOTTO EDIFICABILE CONSIDERATO PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE</p> <p>Destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria (S_f) pari a 200 mq.</p>														
CALCOLO PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">$V_e = I_{ff} * S_f = 3 \frac{mc}{mq} * 200 mq = 600 mc$</td> <td style="padding: 5px;">Volumetria edificabile consentita</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">$H_p = 3,20 m$</td> <td style="padding: 5px;">Altezza interpiano residenziale</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">$S_{lr} = \frac{V_e}{H_p} = \frac{600 mc}{3,20 m} = 187,50 mq$</td> <td style="padding: 5px;">Superficie lorda residenziale, 1 Piano f.t.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">UNA POSSIBILE COSTRUZIONE, CHE UTILIZZI TUTTA LA VOLUMETRIA AMMESSA, È LA SEGUENTE: Un Piano interrato e Due piani fuori terra.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">$S_{lu} = 80 mq$</td> <td style="padding: 5px;">Superficie lorda residenziale utilizzata per ogni piano f.t. (superficie coperta)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">$N_p = \frac{V_e}{S_{lu} * H_p} = \frac{600 mc}{80 mq * 3,20 m} = 2,34$</td> <td style="padding: 5px;">Numeri di piani fuori terra della costruzione</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">$N_{pmax} = \frac{H_{max}}{H_p} = \frac{10 m}{3,20 m} = 3,13 \cong 3$</td> <td style="padding: 5px;">Numeri di piani FT max consentiti</td> </tr> </table>	$V_e = I_{ff} * S_f = 3 \frac{mc}{mq} * 200 mq = 600 mc$	Volumetria edificabile consentita	$H_p = 3,20 m$	Altezza interpiano residenziale	$S_{lr} = \frac{V_e}{H_p} = \frac{600 mc}{3,20 m} = 187,50 mq$	Superficie lorda residenziale, 1 Piano f.t.	UNA POSSIBILE COSTRUZIONE, CHE UTILIZZI TUTTA LA VOLUMETRIA AMMESSA, È LA SEGUENTE: Un Piano interrato e Due piani fuori terra.		$S_{lu} = 80 mq$	Superficie lorda residenziale utilizzata per ogni piano f.t. (superficie coperta)	$N_p = \frac{V_e}{S_{lu} * H_p} = \frac{600 mc}{80 mq * 3,20 m} = 2,34$	Numeri di piani fuori terra della costruzione	$N_{pmax} = \frac{H_{max}}{H_p} = \frac{10 m}{3,20 m} = 3,13 \cong 3$	Numeri di piani FT max consentiti
$V_e = I_{ff} * S_f = 3 \frac{mc}{mq} * 200 mq = 600 mc$	Volumetria edificabile consentita														
$H_p = 3,20 m$	Altezza interpiano residenziale														
$S_{lr} = \frac{V_e}{H_p} = \frac{600 mc}{3,20 m} = 187,50 mq$	Superficie lorda residenziale, 1 Piano f.t.														
UNA POSSIBILE COSTRUZIONE, CHE UTILIZZI TUTTA LA VOLUMETRIA AMMESSA, È LA SEGUENTE: Un Piano interrato e Due piani fuori terra.															
$S_{lu} = 80 mq$	Superficie lorda residenziale utilizzata per ogni piano f.t. (superficie coperta)														
$N_p = \frac{V_e}{S_{lu} * H_p} = \frac{600 mc}{80 mq * 3,20 m} = 2,34$	Numeri di piani fuori terra della costruzione														
$N_{pmax} = \frac{H_{max}}{H_p} = \frac{10 m}{3,20 m} = 3,13 \cong 3$	Numeri di piani FT max consentiti														

1.CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA ($\sum C_t$)	
1.1.CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE + REDDITO UTILE IMPRESA ($C_c + P$)	
COSTRUZIONE SIMULATA	
<u>RESIDENZIALE</u> ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)	<ul style="list-style-type: none"> • PIANO INTERRATO NON ABITABILE (H=3 mt); • PIANO TERRA (SLU= 80 mq ; H=3,20 mq); • PIANO PRIMO (SLU= 80 mq ; H=3,20 mq).
$C_c + P = 233.000 \text{ €}$	
1.2.CALCOLO ONERI PROFESSIONALI (O_p)	
1.ATTIVITA' TOPOGRAFICA E INQUADRAMENTO	
2.RELAZIONE GEOLOGICA	
3.PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA/URBANISTICA	
4.PROGETTAZIONE STRUTTURALE	
5.DIREZIONE LAVORI	
6.COLLAUDO STRUTTURALE	
7.ACCATASTAMENTO	
8.SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' (SCA)	
TOTALE	12.700,00 €
1.3.CALCOLO ONERI COMUNALI (O_c)	
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/m ² o €/ m ³)	$(3,27 \text{ €/mq}) * (V_e) * (60\%)$ $\left(3,27 \frac{\text{€}}{\text{mc}}\right) * (600 \text{ mc}) * (60\%) = 1.177,20 \text{ €}$
CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE (Riferito alla Su)	$(223,39 \text{ €/mq}) * (S_u) * (7\%)$ $\left(223,39 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right) * (176,80 \text{ mq}) * 7\% = 2.764,67 \text{ €}$
TOTALE	3.941,87 €
1.4.ONERI FINANZIARI E ASSICURATIVI (O_f)	
$O_{fin} = 4,23\% * (C_c + P + O_p + O_c) = (233.000 + 12.700 + 3.941,87) = 10.559,85 \text{ €}$ <i>t = 4,23% (tasso medio anno 2023)</i>	
TOTALE	10.559,85 €
COSTO CALCOLATO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA	$\sum C_t = 260.201,72 \cong 260.000,00$

2.CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S_{com})

CRITERIO ADOTTATO: D.P.R. N.138/98 ALLEGATO C

LIVELLO	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE E ACCESSORIA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PORZIONE FUORI TERRA (Residenziale)	160 mq	100%	160 mq
PORZIONE ENTRO TERRA (Non residenziale)	80 mq	50%	40 mq
CORTE PERTINENZIALE (Area scoperta)	200-80=120 mq	10% *120	12 mq
TOTALE	360 mq		212,00 mq

3.DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO (V_m)

(VALORE MEDIO DI MERCATO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE)

SI RIPORTANO NELLE TABELLE SEGUENTI, PER OGNI MACROAREA:

—IL VALORE MEDIO DI MERCATO (V_m) E' IL VALORE OTTENUTO DALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE TRA IL VALORE MIN. E MAX PER ABITAZIONI DI TIPO CIVILE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE DAI DATI RILEVATI (PRIMO SEMESTRE 2023) DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

—I DATI DI IMMOBILI DI ATTI DI COMPRAVENDITA (PERIODO 2023) A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E RESIDENZIALE MISTO (MAGGIORMENTE SIGNIFICATIVI AI FINI DELLA STIMA E COMPARABILI CON QUELLO SIMULATO) DESUNTI DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE;

—IL VALORE MEDIO DI MERCATO (V_m) PERIODO 2023, OTTENUTO CON INTERVISTE AD ALCUNE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO.

PER LE MACROAREE SEMICENTRALE, SEMIPERIFERICA, PERIFERICA I VALORI RILEVATI DI SINGOLI ATTI DELLA BANCA DATI OMI NON SONO STATI RITENUTI SIGNIFICATIVI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE VALORE MEDIO DI MERCATO (V_m). PER TALI MACROAREE SI E' RITENUTO DI FARE RIFERIMENTO A VENDITE O PROPOSTE DI VENDITE ATTEINTE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO.

MACROAREA CENTRALE

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

BANCHE DATI OMI (01-2023)

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: B1		$V_m=930,00$ €/mq	
OMI: CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (2023)					
PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA COMPRAVENDITA	SUPERFICIE (mq)	CATEGORIA CATASTALE	CORRISPETTIVO DICHIARATO (€)	VALORE MEDIO V_m (€/mq)
GIUGNO 2023	IMMOBILE RES.	62	A/3	64.000	1.032
AGOSTO 2023	IMMOBILE RES.	187	A/3	135.000	722
OTTOBRE 2023	IMMOBILE RES.	78	A/3	155.000	1.987
$V_{m(OMI)}$					1.247

FONTE: AGENZIA IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO

PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA				VALORE MEDIO V_m (€/mq)
ANNO 2023	IMMOBILI RES.				1.420
$V_{m(AI)}$					1.420
VALORE MEDIO DETERMINATO		CODICE ZONA OMI: B1		V_m	1.335,00

MACROAREA SEMICENTRALE

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

BANCHE DATI OMI (01-2023)

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: C2		V_m =700,00 €/mq	
OMI: CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (2023)					
PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA COMPRAVENDITA	SUPERFICIE (mq)	CATEGORIA CATASTALE	CORRISPETTIVO DICHIARATO (€)	VALORE MEDIO V _m (€/mq)
GENNAIO 2023	IMMOBILE RES.	94	A/3	70.000	745
GIUGNO 2023	IMMOBILE RES.	94	A/3	54.000	575
OTTOBRE 2023	IMMOBILE RES. M.	139	A/2 - F5	62.832	452
V_{m(OMI)}					591

FONTE: AGENZIA IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO

PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA				VALORE MEDIO V _m (€/mq)
ANNO 2023	IMMOBILI RES.				1.330
V_{m(AI)}					1.330
VALORE MEDIO CONSIDERATO		CODICE ZONA OMI: C2		V_m	1.330,00

MACROAREA SEMIPERIFERICA

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

BANCHE DATI OMI (01-2023)

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: D1		V_m =840,00 €/mq	
TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: D2		V_m =760,00 €/mq	
TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: D3		V_m =655,00 €/mq	
TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI		CODICE ZONA OMI: D5		V_m =605,00 €/mq	
OMI: CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (2023)					
PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA COMPRAVENDITA	SUPERFICIE (mq)	CATEGORIA CATASTALE	CORRISPETTIVO DICHIARATO (€)	VALORE MEDIO V _m (€/mq)
GENNAIO 2023	IMMOBILI RES. D1	120 - 10	A/3 - C6 (PER.)	117.000	900
MARZO 2023	IMMOBILI RES. D1	176	A/2	180.000	1.023
AGOSTO 2023	IMMOBILI RES. D1	118	A/3	125.000	1.059
V_{m(OMI)}					994
FEBBRAIO 2023	IMMOBILI RES. D2	147	A/2	47.721	325
OTTOBRE 2023	IMMOBILI RES. D3	66	A/3 - F/3	45.000	682
MAGGIO 2023	IMMOBILI RES. D5	160	A/3	36.447	228

FONTE: AGENZIA IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO

PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA				VALORE MEDIO V _m (€/mq)
ANNO 2023	IMMOBILI RES. D1				1.323
ANNO 2023	IMMOBILI RES. D2				1.315
ANNO 2023	IMMOBILI RES. D3				1.302
ANNO 2023	IMMOBILI RES. D5				1.296
VALORE MEDIO CONSIDERATO		CODICE ZONA OMI: D1		V_m	1.323,00
VALORE MEDIO CONSIDERATO		CODICE ZONA OMI: D2		V_m	1.315,00
VALORE MEDIO CONSIDERATO		CODICE ZONA OMI: D3		V_m	1.302,00
VALORE MEDIO CONSIDERATO		CODICE ZONA OMI: D5		V_m	1.296,00

MACROAREA PERIFERICA

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

BANCHE DATI OMI (01-2023)

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI	CODICE ZONA OMI: R1	$V_m=567,50$ €/mq
TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI	CODICE ZONA OMI: R2	$V_m=560,00$ €/mq

OMI: CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (2023)

PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA COMPRAVENDITA	SUPERFICIE (mq)	CATEGORIA CATASTALE	CORRISPETTIVO DICHIARATO (€)	VALORE MEDIO V_m (€/mq)
OTTOBRE 2023	IMMOBILI RES.	128	A/3	34.000	265,63

FONTE: AGENZIA IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO

PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA				VALORE MEDIO V_m (€/mq)
ANNO 2023	IMMOBILI RES.				1.292

$V_{m(AI)}$ **1.292**

VALORE MEDIO CONSIDERATO	CODICE ZONA OMI: R1	V_m	1.292,00
---------------------------------	----------------------------	-------	-----------------

4.DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI RIFERIMENTO (V_{area})

$$V_{area} = \frac{V_f - \sum C_t}{(1+r)^n} = \frac{V_f - \frac{(C_c + P + O_p + O_c + O_{fin})}{S_f}}{(1+r)^n} = \frac{V_u}{(1+r)^n}$$

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO OTTENUTO DALLA TRASFORMAZIONE DELL'AREA (V_f)

$$V_f = S_{com} * V_m$$

VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'AREA (V_u)

$$V_u = \frac{V_f - \sum C_t}{S_f}$$

VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DELL'AREA (V_{area})

$$V_{area} = \frac{V_u}{(1+r)^n}$$

r = DETERMINATO CON RIFERIMENTO AI VALORE DI LOCAZIONE (€/mq x mese). VARIABILE DA 4,84% (MACROAREA CENTRALE) A 4,33% (MACROAREA PERIFERICA);

n = TEMPO, ESPRESSO IN ANNI (3 ANNI), DI REALIZZAZIONE DELLA COSTRUZIONE.

		V_m (€/mq)	V_f (€)	V_u (€/mq)	V_{area} (€/mq)
MACROAREA CENTRALE	B1	1.335,00	283.020,00	115,10	100,09 \cong 100,00
MACROAREA	C2	1.330,00	281.960,00	109,80	95,48 \cong 95,00
MACROAREA	D1	1.323,00	280.476,00	102,38	89,81 \cong 90,00
MACROAREA	D2	1.315,00	278.780,00	93,90	82,37 \cong 82,00
MACROAREA	D3	1.302,00	276.024,00	80,12	70,28 \cong 70,00
MACROAREA	D5	1.296,00	274.752,00	73,76	64,70 \cong 65,00
MACROAREA PERIFERICA	R1	1.292,00	273.904,00	69,52	60,98 \cong 61,00
MACROAREA PERIFERICA	R2*	-	-	-	-
MACROAREA SUBURBANA	E7*	-	-	-	-

***PER TALI MACROAREE NON VI SONO PARTICELLE RICADENDI IN ATO B.**

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

LO SCOPO DELLA PRESENTE STIMA E' QUELLO DI DETERMINARE IL VALORE BASE DI RIFERIMENTO (V_{AREA} €/mq) APPLICABILE ALL'INTERNO DELL'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO. IL VALORE (€) DA ATTRIBUIRE AD OGNI AREA EDIFICABILE DEVE, QUINDI, TENERE CONTO DI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE (A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE) IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITA' DEL SINGOLO LOTTO QUALI:

- SPESE AGGIUNTIVE PER LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO;
- PRESENZA O VICINANZA A SERVITU' DI PASSAGGIO (ELETTRDOTTO, METANODOTTO ETC.);
- AREE IN CUI SIANO PRESENTI VINCOLI (IDROGEOLOGICI, ARCHEOLOGICI) COSI' COME PREVISTO DAL P.S.C.

PERTANTO IL VALORE DELL'AREA, A PARTIRE DAL QUALE POSSA DETERMINARSI LA BASE IMPONIBILE AI FINI IMU, E' OTTENUTO COME SEGUE:

$$\text{Valore Area (€)} = V_{area} * S_{Lotto} * C_R$$

S_{Lotto} : Superficie in mq del lotto considerato;

C_R : Coefficienti di riduzione applicati.

STIMA DEL VALORE BASE DI RIFERIMENTO (V_{area}) IN ATO A**STIMA SINTETICA BASATA SULLA COMPARAZIONE**

Questo metodo di stima si esegue per comparazione diretta tra il bene da stimare ed altri beni aventi caratteristiche simili, situati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, dei quali si conosce il valore riscontrabile su atti di compravendita.

Relativamente all'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO A) le N.T.A. (Titolo XIII R.E.U. del P.S.C.) specificano che sono ammesse tra le altre, mediante intervento edilizio diretto, *"nuove costruzioni su lotto intercluso, atteso che vi sia la preventiva redazione di piani di recupero disposto dalla P.A. In assenza di tali piani la nuova costruzione dovrà essere realizzata nel rispetto degli allineamenti sia orizzontali che verticali, con riferimento rispettivamente ai fili stradali e alle linee di gronda"*.

Per la determinazione del valore base di riferimento (V_{area}) si è proceduto mediante un'indagine di mercato, svolta interpellando diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio, oltre a considerare i dati di immobili di atti di compravendita desunti dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate.

Da tale attività è stato possibile determinare un valore medio ($V_m = 1350 \text{ €/mq}$), comparabile con il valore medio considerato nella determinazione del valore base di riferimento per la stima in ATO B. Si ritiene di considerare come valore base di riferimento ($V_{area} \text{ €/mq}$) anche in ATO A lo stesso determinato in ATO B relativamente alla macroarea centrale.

**CRITERIO DI VALUTAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI RIFERIMENTO (V_{AREA}) NEGLI AMBITI TERRITORIALI
BR - C - CR - CS - D - CT**

Come riportato in perizia, le aree ricadenti negli ambiti territoriali “BR”-”C”-“CR”-“CS”-“D”-“CT” sono suscettibili di preventivo Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) approvato dall’Amministrazione Comunale che in assenza ne determina l'impossibilità edificatoria.

Precisamente le Norme Tecniche di Attuazioni (Titolo XIII R.E.U. del P.S.C.) prescrivono:

In **ATO BR** *"l'attuazione del PSC dovrà necessariamente avvenire (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 7) attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.6 comma 5 lettera "b" (PAU – PN), demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione"*.

In **ATO CR** *"In tale ambito, da destinare prevalentemente all'utilizzazione edilizia della popolazione ancora insediabile e che risulta non ancora integralmente dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, idrica, fognaria, elettrica, etc.), l'edificazione è consentita esclusivamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 7) mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 6 (PAU – PN – Conc.) e, comunque, previa attuazione delle norme perequative dettagliate nel Titolo XI - artt. 98 e 99"*.

In **ATO CS** *"In tale ambito, da destinare alla localizzazione delle attrezzature scolastiche, sportive, servizi comunali, etc. nel contesto della zona urbanizzabile, l'edificazione è consentita mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 6 (PAU – P.N.)"*.

In **ATO C** *"In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti PAU, già realizzati o da realizzare; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dai decreti di approvazione dei PAU in oggetto. Decorso infruttuosamente il termine di 10 anni previsto dalla legge per la realizzazione degli interventi approvati con i suddetti piani, in tale ambito dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale con intervento indiretto (ATO "BR"), di cui all'art. 108 che precede"*.

In **ATO D** *"Tale ambito comprende le aree destinate alla produzione, alla trasformazione, alla distribuzione dei prodotti ed ai servizi connessi. In tale Ambito sono ammessi interventi diretti previa approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli strumenti attuativi, di*

iniziativa pubblica o privata, indicati all'art.6 comma 5 lettera "b" (PAU – PN), demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione".

In ATO CT "In tale ambito, da destinare alla realizzazione di specifiche strutture ricettive e complementari attrezzature turistiche, l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 6 (PAU – PN) e, comunque, previa attuazione delle norme perequative dettagliate nel Titolo XI - artt. 98 e 99".

Art. 7 – Attività edilizia, in ambiti PAU e/o PN, prima della loro approvazione

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a PAU e/o programmazione negoziata, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a:

- a) manutenzione ordinaria (art. 12);*
- b) manutenzione straordinaria (art. 13);*
- c) restauro e risanamento conservativo (art. 15);*
- d) Ristrutturazione edilizia (art. 17), ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.*
- e) demolizione senza ricostruzione (art. 21).*

Per tali ambiti territoriali, a fronte dei vincoli imposti dal R.E.U. del P.S.C sopra richiamati, si è quindi proceduto attribuendo dei valori, menzionati in perizia come **Valori di attesa** (da adeguarsi nel momento in cui interverranno variazioni nel R.E.U. del P.S.C. attraverso Piani Attuativi o comunque denominati, tali da determinare la concreta edificabilità delle aree), con il criterio estimativo sintetico per comparazione riferito all'ambito territoriale ATO B (comparto in cui è stato possibile eseguire un procedimento estimativo puntuale, e che ricade nelle stesse macroaree interessate dagli ambiti territoriali soggetti a PAU) e precisamente:

—In **ATO BR-CR-CS**, con riferimento alla macroarea centrale (codice zona OMI B1), si è ritenuto congruo un abbattimento del 60-65% del valore base rispetto a quanto valutato in ATO B per la stessa macroarea. Per le altre macroaree (semicentrale, semiperiferica, periferica) il valore base è stato determinato con riferimento allo scostamento percentuale, scaturito dal calcolo estimativo, delle stesse macroaree rispetto alla macroarea centrale. Per cui:

MACROAREA CENTRALE	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -65\% * V_{\text{area (ATO B)}}$;
MACROAREA SEMICENTRALE	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -5\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA SEMIPERIFERICA D1	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -10\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA SEMIPERIFERICA D2	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -18\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA SEMIPERIFERICA D3	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -30\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA SEMIPERIFERICA D5	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -35\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA PERIFERICA R1	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -39\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA PERIFERICA R2*	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -40\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$
MACROAREA PERIFERICA E7*	: $V_{\text{area (ATO BR-CR-CS)}} = -13\% * V_{\text{area (ATO BR-CR-CS) MACROAREA CENTRALE}}$

*SE PRESENTE ATO B

—In **ATO C-D-CT**, dai valori medi di atti di compravendita desunti dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) oltre a quelli rilevati da agenzie immobiliari operanti sul territorio (settore terziario, commerciale e produttivo per l'ambito territoriale omogeneo ATO D) e in considerazione delle prescrizioni del R.E.U. del P.S.C., sono stati ritenuti congrui:

—**ATO C** i valori seguenti:

MACROAREA SEMIPERIFERICA D1 : $V_{\text{area (ATO C)}} = -50\% * V_{\text{area (ATO B) MACROAREA SEMIPERIFERICA D1}}$;

MACROAREA SEMIPERIFERICA D5 : $V_{\text{area (ATO C)}} = -50\% * V_{\text{area (ATO B) MACROAREA SEMIPERIFERICA D5}}$.

—**ATO D-CT** i valori per come riassunti in tabella relativamente a tali ambiti territoriali.

ALLEGATO 1: TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DETERMINATI

	MACROAREA CENTRALE (€/mq)	MACROAREA SEMICENTRALE (€/mq)	MACROAREA SEMIPERIFERICA (€/mq)				MACROAREA PERIFERICA (€/mq)	MACROAREA SUBURBANA (€/mq)	
	CODICE ZONA OMI	CODICE ZONA OMI	CODICE ZONA OMI				CODICE ZONA OMI	CODICE ZONA OMI	
AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO P.S.C.	B1	C2	D1	D2	D3	D5	R1	R2	E7
ATO "A" N.T.A. art. 106 A Ambito storico, interessato da agglomerato urbano da sottoporre a risanamento conservativo	<i>100,00</i>								
ATO "B" N.T.A. art. 107 B Ambito residenziale di completamento, totalmente o parzialmente edificato	<i>100,00</i>	<i>95,00</i>	<i>90,00</i>	<i>82,00</i>	<i>70,00</i>	<i>65,00</i>	<i>61,00</i>		
ATO "BR" N.T.A. art. 108 BR Ambito residenziale con intervento indiretto, relativo a porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione	<i>35,00</i>	<i>33,00</i>	<i>31,00</i>	<i>28,00</i>	<i>24,00</i>	<i>22,00</i>	<i>21,00</i>	<i>21,00</i>	<i>30,00</i>
ATO "C" N.T.A. art. 109 C Ambito residenziale con intervento diretto, interessato da piani di lottizzazione per iniziativa privata.			<i>45,00</i>			<i>33,00</i>			
ATO "CR" N.T.A. art. 110 CR Ambito per nuovi insediamenti residenziali nella zona urbanizzabile.					<i>24,00</i>	<i>22,00</i>			<i>30,00</i>
ATO "CS" N.T.A. art. 111 CS Ambito per nuovi insediamenti a standard in zona urbanizzabile .						<i>22,00</i>	<i>21,00</i>		
ATO "D" N.T.A. art. 113 D Ambito destinato ad attività industriali, commerciali, artigianali e per la grande distribuzione. D "Esistente" D "di Piano"			<i>35,00</i>	<i>31,00</i>	<i>30,00</i>	<i>28,00</i>	<i>20,00</i>	<i>18,00</i>	
ATO "CT" N.T.A. art. 112 CT Ambito per nuovi insediamenti e/o preesistenze all'interno della "Città del Turismo". CT "Esistente" CT "di Piano"				<i>35,00</i>			<i>35,00</i>		<i>45,00</i>