



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
RELATIVE AL COMUNE DI TAIPANA - (UD)



Novembre 2010

INDICE

1. <u>Premessa</u>	Pag. 3
2. <u>Scopo della analisi valutativa</u>	Pag. 4
3. <u>Inquadramento generale</u>	Pag. 4
4. <u>Prescrizioni urbanistiche</u>	Pag. 5
5. <u>Andamento del mercato</u>	Pag. 6
6. <u>Criteri di valutazione</u>	Pag. 6
7. <u>Stima analitica in base al valore di trasformazione</u>	Pag. 9
8. <u>Stima sintetico - comparativa</u>	Pag. 17
9. <u>Determinazione valore base di riferimento</u>	Pag. 21
10. <u>Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni</u>	Pag. 22

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento Pag. 23
- Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili Pag. 25



1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2009, 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 (comunale 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

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 effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente

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.

man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir 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

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 degli strumenti urbanistici generali del Comune di Taipana (vigenti negli anni 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010).

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 Taipana (UD);
- 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. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Taipana è situato nella Regione Friuli Venezia Giulia, in provincia di Udine. Taipana sorge a 478 m s.l.m. tra i primi rilievi delle Prealpi Giulie, nel bacino del Torrente Cornappo.

Oltre al capoluogo fanno parte le frazioni di: Cornappo, Debellis, Monteaperta, Montemaggiore, Ponte Sambo, Platischis e Prossenico, paesini che soffrono quasi tutti di un grave fenomeno di spopolamento.

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

Il vasto comune di Taipana, pressoché incontaminato anche a causa della scarsa presenza di attività industriali, offre una vasta gamma di località di interesse naturalistico e paesaggistico.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G (Capo I art. 1):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE ST (HA)

Superficie fondiaria SF di una zona, comprese le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione di quelle destinate dal PRG alla rete principale della viabilità (...)

2. SUPERFICIE FONDIARIA SF (MQ)

Superficie territoriale escluse le aree di urbanizzazione primaria e secondaria (...)

3. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE IT (MC/HA)

Volume massimo o minimo costruibile per ogni HA di Superficie Territoriale

4. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA IF (MC/MQ)

Volume massimo o minimo costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria

5. RAPPORTO DI COPERTURA QF (% MQ/MQ)

Rapporto percentuale della Superficie Coperta SC e la Superficie Fondiaria

6. VOLUME FABBRICATI VF (MC)

Prodotto della Superficie Coperta SC per l'altezza H

Secondo il Capo II Art. 2 il Prgc si attua mediante: Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (PRPC) di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi diretti (Denuncia, Autorizzazione, Concessione diretta, Concessione convenzionata).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C. e nelle N.T.A:

- B0: edifici di pregio storico-ambientale
- B1: ambiti di centro storico di conservazione impianto urbanistico e volumetrico
- B2: ambiti di centro storico con interventi di ricostruzione e ripristino
- B3: zona di completamento
- VP: verde privato
- D2.1: artigianato di produzione e di servizio della residenza

Si sottolinea che le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate a servizi e attrezzature collettive nonché all'agricoltura e ambiente.

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata alcuni anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree della città e in alcuni centri della provincia.

Dal 2005 ad oggi, il mercato indica andamento dei prezzi medi in continua seppure lieve diminuzione per il settore residenziale e commerciale

Si tratta di segmenti influenzati da una congiuntura economica critica, che determina una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili sul mercato, con un numero di compravendite in calo rispetto agli anni passati.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e in particolar modo l'analisi della realtà di mercato del Comune di Taipana, evidenziano, alla luce anche di quanto sopra riportato, le variazioni percentuali delle quotazioni immobiliari registrate in Provincia di Udine: nella fattispecie

- nel periodo 2004-2005: incremento del 10%
- nel periodo 2005-2006: decremento del 0,5%
- nel periodo 2006-2007: decremento del 0,6%
- nel periodo 2007-2008: decremento del 2%
- nel periodo 2008-2009-2010: decremento del 2%

Tali indici verranno utilizzati ai fini della perizia in oggetto come rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare.

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 Taipana, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

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 V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

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:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = 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, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima 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 relativi ai 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 al metro cubo per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato 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:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = 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 tutti i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

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 Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato(€/ mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	1100	1000
Magazzini/Negozi/Uffici /Capannoni (zona terziario produttiva)	660	600

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1050
Magazzini / Negozi / Uffici / Capannoni (zona terziario produttiva)	630

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 superfici 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 muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
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 Raggiugliata
Locali a servizio attività	5 %	1	5 %
		Totale incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = Σ K + Ip + Pl)

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

- costo delle opere edili (Σ K) 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	Villetta/schiera
Abitazioni	€/mq.1000,00
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq.561,00
valore medio	€/mq.780,50
incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	
	€/mq. 800,00

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	
Capannoni artigianali (costo medio)	€/mq.509,00
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Capannoni di vario taglio (costo medio)	€/mq.500,00
valore medio	€/mq.454,50
Incrementato del 10 % per la sistemazione esterna	
	€/mq. 500,00

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 al 5% 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 dalla Regione Lombardia.

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 (€/mq)
Residenziale	28.00 €/mq
Terziario - Produttiva	18,00 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per una 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.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% 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 la 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 ($r_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

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.	800,00	Indice di densità fondiaria (If) mc/mq	1,5
mc edificabili (S.f. x If)	1200,00		
		Prezzo di mercato (Pr)	€ 1.050,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	400,00	Sup. lorda vendibile totale	473,60
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,40%)	73,60		
Sup. lorda vendibile totale	473,60		
		Valore medio fabbricato Vf	€ 497.280,00
Costo tecnico di costruzione K1	€ 378.880,00		
Oneri professionali K2	€ 18.944,00	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 44,28
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 13.260,80		
	tot costi	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq € 36,15 *
Profitto Imprenditore PI	€ 20.554,24	* capitalizzato al 7% per 3 anni	€ 24,10
Interessi passivi Ip (7%)	€ 431.639,04		
	€ 30.215		
	totale		
	€ 461.853,77		
Valore del terreno (V.T.)	€ 35.426,23		
incidenza %	7,12		
ZONA TERZIARIA - PRODUTTIVA GENERICA			
Sup area (S.f.) mq.	2000,00	Rapporto di copertura (Rc) mq/mq	0,5
mq edificabili (S.f. x Rc)	1000,00		
		Prezzo di mercato (Pr)	€ 630,00
Sup. lorda vendibile (capannoni..)	1000,00	Sup. lorda vendibile totale	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5,00%)	50,00		
Sup. lorda vendibile totale	1050,00		
		Valore medio fabbricato Vf	€ 661.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€ 525.000,00		
Oneri professionali K2	€ 26.250,00	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 10,47
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 18.900,00		
	tot costi	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq € 8,55 *
Profitto Imprenditore PI	€ 28.507,50	* capitalizzato al 7% per 3 anni	
Interessi passivi Ip (7%)	€ 598.657,50		
	€ 41.906		
	totale		
	€ 640.563,53		
Valore del terreno (V.T.)	€ 20.936,48		
incidenza %	3,17		

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 24,00 €/mq (circa 36,00 €/mq) ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a 8,50 €/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 effettuata 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 Taipana integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari 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 Taipna è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERritorio - visure catastali relative al comune di Taipana 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 punto 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 ed 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:

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_1

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

E2	ambiti forestali di interesse produttivo	→	Agricola
E4	zona di contorno ai centri urbani	→	Agricola
E3.1	praterie e boscaglie	→	Agricola
CAMPO DI BONIS	agricole	→	Agricola
E2.2	ambito forestale	→	Agricola
E3.2	prati-pascoli	→	Agricola
F	zona di tutela ambientale	→	Agricola
FLUV	ambito fluviale	→	Agricola
G2.2.	ambito turistico	→	Agricola
S	servizi e attrezzature collettive	→	Servizi pubblici

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

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
	I_1	I_1
E2-E4-E3.1-E2.2-E3.2-F-FLUV (*)	0,40	1,65
CAMPO BONIS - G2.2 (*)	1,05	4,32
S - Servizi Pubblici	1,25	5,19

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

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 I₂

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

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₂
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.70
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.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
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 I₃

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): viene introdotto un indice $I_3 = 0,90$
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_3 = 0,80$
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_3 = 0,90$
- Nel caso di **lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_3 = 0,60$.
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: viene introdotto un indice $I_3 = 0,20$
- Nel caso della zona a **Verde Privato VP** viene abbattuto il valore di un indice pari a $I_3 = 0,50$ per tener conto dei vincoli di destinazione d'uso
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole: coefficiente di riduzione I_3 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**: nella fattispecie per le aree S “Servizi Pubblici” è stato fissato un coefficiente $I_3 = 0,25$.
- **Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P.** per gli anni di durata del vincolo $I_3 = 0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_3 = 0,80$)
- Nel caso di presenza di **ambiti/casi con elevato pregio** viene introdotto un coefficiente $I_3 = 1,10$ che tenga in debita considerazione di tale caratteristica (da valutarsi caso per caso).
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (**inteso come Volume eccedente l'ampliamento**) verrà applicato un indice I_3 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale (**inteso come Volume eccedente l'ampliamento**), il calcolo verrà effettuato rispetto alla S_{lp}
- Nel caso delle frazioni di **Plastischis, Prossenico e Cornappo** si ritiene opportuno abbattere il valore di un indice I_3 pari a **0,80** rispetto al resto del territorio, per tener conto della minor appetibilità e del fenomeno di spopolamento più evidente.

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 **27,00 €/mc** (circa 40,50 €/mq) ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **10,00 €/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 24,00 €/mc per le aree residenziali e 8,50 €/mq per quelle produttive;
- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 27,00 €/mc per le aree edificabili residenziali e 10,00 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
aree residenziali €/mc	24,00
aree produttive/industriali €/mq	8,50

INDAGINI TERRITORIALI	
aree residenziali €/mc	27,00
aree produttive/industriali €/mq	10,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **25,50 €/mc** (circa 38,25 €/mq) di superficie per le aree residenziali e **9,25 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. VALORIZZAZIONE PER GLI ANNI PREGRESSI E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per gli anni dal 2004 al 2010.

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} , o un volume V , individuati i parametri relativi alla destinazione urbanistica I_1 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_2 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_3 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mc 25,50 per le aree residenziali e in €/mq 9,25 per quelle produttive/industriali si calcola:

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 25,50 \text{ €/mc} \times V_{mc} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \text{ (aree residenziali)}$$

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 9,25 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \text{ (aree prod./edific.)}$$

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

La progressione annuale è basata sugli indici di variazione percentuale annua per gli anni 2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi punto 5 - Andamento del Mercato Immobiliare): 2004-2005 (+10%); 2005-2006 (-0,5%); 2006-2007 (-0,6%); 2007-2008 (-2,00%); 2008-2009 (-2,00%); 2009-2010 (-2,00%).

Anno 2010	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	25,50 € /mc. 9,25 € /mq.
Anno 2009	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	26,00 € /mc. 9,50 € /mq.
Anno 2008	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	26,50 € /mc. 9,65 € /mq.
Anno 2007	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	27,00 € /mc. 9,85 € /mq.
Anno 2006	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	27,20 € /mc. 9,85 € /mq.
Anno 2005	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	27,40 € /mc. 9,90 € /mq.
Anno 2004	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	24,70 € /mc. 9,00 € /mq.

Indice di destinazione d'uso I₁

Zona	Residenziale I ₁	Produttivo/Commerciale I ₁
E2-E4-E3.1-E2.2-E3.2-F-FLUV (*)	0,40	1,65
CAMPO BONIS - G2.2 (*)	1,05	4,32
S - Servizi Pubblici	1,25	5,19

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₂

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₂
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.70
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.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
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 I₃
da applicare al valore di riferimento

INDICE	Riduzioni I ₃
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Frazioni:Plastischis, Prossenico, Cornappo	0,80
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,10
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi, aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Presenza di limiti/vincoli di specie	0,20
Verde Privato VP	0,50
Ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

* nel caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		anno 2010	
	Zona di P.R.G.	Modalità attuativa	€ / mc	€/mq
B0	pregio storico ambientale			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	12,75	
		Permesso di Costruire/DIA	25,50	
B1	ambiti di centro storico			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	12,75	
		Permesso di Costruire/DIA	25,50	
B2	ambiti di centro storico con interventi di ricostruzione			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	12,75	
		Permesso di Costruire/DIA	25,50	
B3	zona di completamento			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	12,75	
		Permesso di Costruire/DIA	25,50	
VP	aree per piani di E.E.P.			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	6,38	
		Permesso di Costruire/DIA	12,75	
D2.1	artigianato di produzione e di servizio alla residenza			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale		4,63
		Permesso di Costruire/DIA		9,25
S (*)	standards pubblici			
		valore medio per pubblica utilità: DESTIN. RESID.		11,95
		valore medio per pubblica utilità: DESTIN. PROD.		12,00
E2-E4-E3.1-E2.2-E3.2-F-FLUV Dest. Resid. (*)	agricola (...)			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale		0,77
		Permesso di Costruire/DIA		1,53
E2-E4-E3.1-E2.2-E3.2-F-FLUV Dest. Prod. (*)	agricola (...)			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale		0,76
		Permesso di Costruire/DIA		1,53
CAMPO DI BONIS - G2.2 Dest. Resid. (*)	agricola			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale		2,01
		Permesso di Costruire/DIA		4,02
CAMPO DI BONIS - G2.2 Dest. Prod. (*)	agricola			
		Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale		2,00
		Permesso di Costruire/DIA		4,00

* Per le aree in agricole e per le aree per attrezzature pubbliche, si considera come valore medio venale di riferimento 38,25 €/mq (di Sf o St) per le zone residenziali e 9,25 €/mq (di Sf o St) per le produttive, a cui applicare i parametri individuati dalla perizia si stima.

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.