



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI FAEDIS (UD)

2019

INDICE

| | |
|--|---------|
| 1. Premessa | Pag. 3 |
| 2. Scopo della analisi valutativa | Pag. 4 |
| 3. Inquadramento generale | Pag. 4 |
| 4. Prescrizioni urbanistiche | Pag. 5 |
| 5. Andamento del mercato | Pag. 7 |
| 6. Criteri di valutazione | Pag. 8 |
| 7. Stima analitica in base al valore di trasformazione | Pag. 11 |
| 8. Stima sintetico – comparativa | Pag. 17 |
| 9. Determinazione valore base di riferimento | Pag. 18 |
| 10. Applicazione degli indici | Pag. 18 |

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2019, 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

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

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."

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.

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.

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 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.”²

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 Faedis.

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 Comunale Vigente alla Variante n°21 del Comune di Faedis (UD), adottato con D.C.C. n° 17 del 21/05/2018 e approvato con D.C.C. n° 30 del 6/09/2018 e precedenti.

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 Faedis è situato nella Regione Friuli Venezia Giulia nella parte orientale della provincia di Udine e confina direttamente con la Slovenia.

Il territorio comunale si estende per il 20% in pianura, il 35% in collina ed il 45% in montagna.

Confina a Nord con il Comune sloveno di Caporetto e con i Comuni di Taipana e Pulfero, ad est con il Comune di Torreano, a Sud con il Comune di Remanzacco e ad Ovest con il Comune di Attimis.

A decorrere dal 1 gennaio 2010 i Comuni di Attimis e di Faedis hanno costituito l'Associazione Intercomunale di Attimis e Faedis che gestisce in forma associata tutti i servizi e gli Uffici dei due Comuni, al fine di migliorare i servizi offerti ai cittadini ottenendo nel contempo una economicità nella gestione dei servizi stessi.

Il comune di Faedis comprende Campeggio, Canal di Grivò, Canebola, Raschiacco, Ronchis, Valle.

² Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

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 di Attuazione (CAPO SECONDO, Art. 2, "Definizioni"):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE S.T. (mq)

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal P.R.G.C. alla rete principale della viabilità. Vanno escluse ai fini del computo delle S.T. le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni. (...)

2. SUPERFICIE FONDIARIA S.F. (mq)

E' costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando presenti, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni. (...)

3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE I.T. (mc/mq)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni ha. di superficie territoriale (S.T.)

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA I.F. (mc/mq)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S.F.)

5. DENSITA' TERRITORIALE D.T. (mq/mq)

Esprime il rapporto tra la somma degli abitanti insediati ed insediabili in una data zona e la sua superficie territoriale espressa in ha.

6. DENSITA' FONDIARIA D.F. (mq/mq)

Esprime il rapporto tra la somma degli abitanti insediati ed insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (S.F.) espressa in mq.

7. RAPPORTO DI COPERTURA Q (%)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (S.C.) riferita a tutte le opere edificate o di progetto e la superficie fondiaria (S.F.).

8. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE U.T. (%)

Indica la percentuale massima di superficie fondiaria (S.F.) sulla superficie territoriale (S.T.).

9. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U.F. (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S.F.)

10. VOLUME DEL FABBRICATO W (mc)

Definisce le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità prescritti dalle norme di zona ed è il prodotto della superficie coperta per l'altezza.

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (P.R.P.C.) di iniziativa Pubblica o Privata e tramite intervento diretto (Denuncia, Autorizzazione, Concessione). Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C., individuate dalle seguenti Zone Omogenee:

| | |
|------|--|
| A1 | Immobili soggetti a restauro conservativo |
| A1a | Ambiti di interesse storico-archeologico |
| A2 | Conservazione tipologica |
| APR | Ambiti di P.R.P.C. - Piani di Recupero |
| B0 | Edifici tipici dell'architettura minore storica |
| B1 | Aree di centro urbano del Capoluogo con elevato grado di trasformazione |
| B1a | Aree di centro storico delle frazioni con elevato grado di trasformazione |
| B2 | Espansioni recenti |
| B3 | Nuclei abitati di carattere agricolo |
| C | Zona di espansione residenziale |
| D2 | Zone industriali-artigianali di previsione |
| D3 | Insedimenti industriali-artigianali esistenti |
| E4 | Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico |
| E4.a | Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di pianura |
| E4.b | Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di collina |
| E4.c | Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di montagna |
| E4.1 | Ambito delle Fraccadice |
| E4.2 | Ambiti agricoli di eminente interesse ambientale e di tutela delle zone fluviali |
| E6 | Ambiti di interesse agricolo |
| H3 | Attività commerciali e terziarie esistenti |

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2018 si evidenzia che il 2018 ha visto aumento delle compravendite del 6,6% e una diminuzione di prezzi del 2,5%. Per il 2019 si prevede un incremento del 2% delle transazioni e una progressiva stabilizzazione dei prezzi. *“Il numero delle compravendite per il quinto anno consecutivo è aumentato. Siamo ai livelli del 2008. I prezzi invece continuano a scendere. Siamo tornati ai livelli del '97/'98. Esiste ancora un'offerta di gran lunga superiore a quella che è la domanda, questo di conseguenza porta a una stagnazione dei prezzi”*. In merito alle previsioni, il presidente del Centro Studi Fiaip ha affermato che *“i primi tre mesi del 2019 sono all'insegna della stabilità.”*

Anche il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, redatto da Banca d'Italia e Tecnoborsa, evidenzia come nel primo trimestre del 2019 non sono emerse pressioni al rialzo delle quotazioni degli immobili.

Il Rapporto Immobiliare 2019, dedicato al settore residenziale, mostra come il ciclo del numero di abitazioni compravendute raggiunge l'apice nel 2006 precipitando poi nel 2013 e riprendendosi dal 2014 fino ad oggi. Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018.

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso: l'Emilia Romagna è la regione che realizza la maggiore crescita, +11,3%, il tasso minimo si registra in Valle d'Aosta, +0,9%, mentre in Lombardia, regione che da sola rappresenta il 20% degli scambi complessivi, il recupero del numero di abitazioni trasferite è del 6,5%.

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare un numero di transazioni interessante, consolidando il trend di crescita registrato nei quattro anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo. Le quotazioni medie regionali delle abitazioni nel 2018 hanno fatto registrare, sia complessivamente che nell'ambito delle diverse realtà provinciali, una lieve correzione al ribasso, sia con riferimento ai comuni capoluogo che nel resto della provincia. Il dato regionale conseguito complessivamente nel 2018 per quanto riguarda le quotazioni, conferma il trend dei sei anni immediatamente precedenti, evidenziando che il mercato residenziale regionale in questi ultimi anni si trova in una fase caratterizzata da un numero di compravendite crescenti e, allo stesso tempo, da una riduzione dei prezzi.

A livello provinciale le contrazioni dei prezzi più marcate sono state registrate in provincia di Trieste (-1,4%) nonostante la quotazione media rilevata sia la maggiore della Regione (1.818€/mq)

La Provincia di Udine nel 2018 è stata oggetto di variazioni territoriali sulla base di specifici provvedimenti normativi. Nel dettaglio, con Legge Regionale n. 47/2017, è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Treppo Carnico e Ligosullo nel nuovo comune di Treppo Ligosullo, con Legge Regionale n. 48/2017 è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Fiumicello e Villa Vicentina nel nuovo comune di Fiumicello Villa Vicentina ed infine, con Legge 5 dicembre 2017 n. 182, è stato aggregato, alla provincia di Udine, il comune di Sappada che, precedentemente all'emanazione della predetta norma, faceva parte della provincia di Belluno, nella Regione Veneto. La provincia, nell'anno in esame, risulta pertanto costituita da 134 comuni, aggregati, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche, socio economiche, ecc., in nove macroaree.

Il Comune di Faedis si inserisce nella macroarea provinciale Friuli Collinare, che presenta una variazione delle quotazioni del mercato immobiliare del -3,0%.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

evidenziano, alla luce di quanto sopra riportato, la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registrate in provincia di Udine. Nella fattispecie del Comune di Faedis:

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| nel periodo 2013-2014: | decremento del -3,9% |
| nel periodo 2014-2015: | incremento del 0,0% |
| nel periodo 2015-2016: | incremento del 0,0% |
| nel periodo 2016-2017: | incremento del 0,0% |
| nel periodo 2017-2018: | incremento del 0,0% |
| nel periodo 2018-2019: | incremento del 0,0% |

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 Faedis, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (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 ICI e/o IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, 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 compromette 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.C.

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, 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 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:

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

dove:

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

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 le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da 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.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

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 pertanto determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia 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:

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

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Vt = spese di acquisto dell'area

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 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, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,49%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 12 luglio 2019.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

VmT 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 nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da alcune Agenzie Immobiliari e dal Borsino Immobiliare:

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri") | Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI) | Valore Mercato (€/mq) (fonte Borsino Immobiliare) |
|--|--|---|--|
| Abitazioni (zona residenziale) | 880 | 850 | 905 |
| Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva) | 530 | 610 | 635 |

riscontrando quindi un valore base di:

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore Mercato (€/mq) |
|---|-----------------------|
| Abitazioni (zona residenziale) | 900 |
| Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva) | 590 |

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=2,222$; 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 dei vari ambienti | Incidenza sul valore venale del prodotto finito | Incidenza raggugliata |
|------------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| Alloggio | 90 | 100% | 90,00 |
| Balconi, terrazze, logge | 10 | 30% | 3,00 |
| Cantine | 8 | 50% | 4,00 |
| Autorimesse | 16 | 50% | 8,00 |
| Giardini, corti | 50 | 10% | 5,00 |
| Superficie commerciale complessiva | | | 110,00 |
| Superficie totale accessori | | | 20,00 |
| Incremento percentuale | | | 22,22% |

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 | 5,00% |
| Totale incidenza | | | 5,00% |

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C= \sum K + Ip + PI)

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

- costo delle opere edili (\sum K) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'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 (PI) 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 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. È rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

| Fonte | Costo di costruzione di S.l.v. |
|--|--------------------------------|
| Bollettino prezzi informativi opere edili | |
| Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - valore medio | €/mq 580,00 |
| Incremento del 2,5% per la sistemazione esterna | €/mq 600,00 |

Per la destinazione 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 è rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

| Fonte | Costo di costruzione di S.l.v. |
|---|--------------------------------|
| Bollettino prezzi informativi opere edili | |
| Capannoni di vario taglio - valore medio | €/mq 410,00 |
| Incremento del 5% per la sistemazione esterna | €/mq 430,00 |

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.

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 dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e

il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superfici a destinazione produttiva).

| Destinazione | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq) |
|------------------------|---|
| Residenziale | 57,31 €/mq |
| Terziario / Produttivo | 22,44 €/mq |

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.R.G.C. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di Faedis, possano essere quantificati in 6,00 €/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 da 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%. S'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 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. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, IF = 1,2mc/mq;
- 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 UF = 60%.

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, si ottiene il valore medio dell’area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

| AREA RESIDENZIALE GENERICIA | | | | | |
|--|----|------------|---|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 500,00 | Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 1,20 |
| mc edificabili(S.f. x If) | mc | 600,00 | | | |
| | | | Prezzo di mercato | €/mq | 900,00 |
| Sup. lorda vendibile (residenza) | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 244,44 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%) | mq | 44,44 | Valore medio fabbricato VmT | € | 219.996,00 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 244,44 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 146.664,00 | Valore del terreno (V.T.) | € | 28.469,22 |
| Oneri professionali K2 | € | 7.333,20 | Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | €/mq | 28.054,79 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria K3 | € | 14.008,86 | *capitalizzato al 0,49% per 3 anni | | 1,0148 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 168.006,06 | | | |
| costo area | | 3.000,00 | | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 8.550,30 | | | |
| | | | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 56,11 |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 11.970,42 | | | |
| Totale | € | 191.526,78 | | | |
| AREA TERZIARIA-PRODUTTIVA GENERICIA | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2.000,00 | Utilizzazione Fondiaria | mq/mq | 0,600 |
| mq edificabili(S.f. x Rc) | mq | 1.200,00 | | | |
| | | | Prezzo di mercato | €/mq | 590,00 |
| Sup. lorda vendibile (capannoni) | mq | 1.200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1.260,00 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 5%) | mq | 60,00 | Valore medio fabbricato VmT | € | 743.400,00 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 1.260,00 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 541.800,00 | Valore del terreno (V.T.) | € | 61.135,87 |
| Oneri professionali K2 | € | 27.090,00 | Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | €/mq | 60.541,12 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria K3 | € | 28.274,40 | *capitalizzato al 0,49% per 2 anni | | 1,0098 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 597.164,40 | | | |
| costo area | | 12.000,00 | | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 30.458,22 | | | |
| | | | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 30,27 |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 42.641,51 | | | |
| Totale | € | 682.264,13 | | | |

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 **56,00 €/mq** ed un valore medio dell'area **edificabile produttiva/industriale** pari a **30,00 €/mq**.

8. STIMA SINTETICO 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 sopracitati, 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 Faedis integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- 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 L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

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

- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – visure catastali relative al comune di Faedis hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - **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;

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita recentemente stipulati: sono state considerate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base a destinazione residenziale di **47,00€/mq**, leggermente inferiore ai valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente. È stato riscontrato un solo valore di compravendita a destinazione produttiva per un valore di **27,00€/mq**.

8.2 DATI DESUNTI DA IDAGINI 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 **55,00€/mq** e a destinazione produttiva/industriale pari a **34,00€/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 56,00€/mq per le aree residenziali e 30,00 €/mq per quelle produttive.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 51,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e 30,50 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

| STIMA ANALITICA | |
|------------------------------------|------------|
| Aree residenziali | 56,00 €/mq |
| Aree produttive/industriali | 30,00 €/mq |
| STIMA SINTETICO COMPARATIVA | |
| Aree residenziali | 51,00€/mq |
| Aree produttive/industriali | 30,50 €/mq |

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **53,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **30,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il

cittadino chiamato a versare l'IMU; 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 alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 53,00 €/mq per le aree residenziali e in 30,00 €/mq per quelle produttive si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 53,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Valore Venale Area produttiva (€) = 30,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale Comunale:

| Residenziale | POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1 |
|---------------------|--|
| IF ≤ 0,60 | 0,50 |
| IF = 1,00 | 0,85 |
| IF = 1,20 | 1,00 |
| IF = 1,50 | 1,25 |
| IF ≥ 2,00 | 1,60 |

| Residenziale | POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1 |
|---------------------|--|
| IT = 1,00 | 1,00 |

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura (Q), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

| RANGE VALORI Prod., Comm. e Terziario Q | POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁ |
|---|---|
| Q < 0,40 | 0,75 |
| Q = 0,40 | 1,00 |
| Q > 0,40 | 1,25 |

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, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree a destinazione servizi e per le aree commerciali.

Nella fattispecie:

| | |
|----------------------------------|--|
| zona E4a zona E4b zona E4c | Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di pianura Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di collina Ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di montagna |
| E4.1 | Ambito delle Fraccadice |
| zona E6 | Ambiti di interesse agricolo |
| Zone S | Servizi e attrezzature collettive |
| zona H3 | Attività commerciali e terziarie esistenti |

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

| RANGE VALORI Agricola IF | Residenziale I ₂ | Produttivo/Commerciale I ₂ |
|---|--------------------------------|--|
| zona E4a zona E4b zona E4c zona E4.1 | 0,10 | 0,15 |
| zona E6 | 0,10 | 0,20 |
| Zone S | ---- | 0,50 |
| Zona H3 | ---- | 1,40 |

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile - sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive - 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 I₃

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

| Modalità di attuazione | MODALITA' DI ATTUAZIONE | PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO | Coefficiente I ₃ |
|---|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Interventi Edilizi Diretti | | | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC | Convenzionato | Superficie fondiaria | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC | Non Convenzionato | Superficie territoriale | 0,65 |

COEFFICIENTI 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 (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,60**
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄ = 0,70**.
- **Zone interessate al “vincolo Galasso”** è stato fissato un coefficiente **I₄ = 0,80**.
- **Aree ricadenti in centro storico (zona A)**, per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente **I₄ = 1,40**.
- **Aree del centro storico con elevato grado di trasformazione (zone B0, B1 e B1a)** è stato fissato un coefficiente **I₄ = 1,20**.
- **Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica** è stato fissato un coefficiente **I₄ = 0,90**.

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, considerando una sola delle condizioni individuate, la più favorevole al contribuente.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Faedis, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in tre zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

1. **Zona Territoriale 1:** comprendente i fogli catastali 21-22-32-33-34-39-40-41-48-49-51-52-53
2. **Zona Territoriale 2:** comprendente i fogli catastali 16-17-26-27-29-30-31-35-36-37-38-42-43-44-45-46-47-50
3. **Zona Territoriale 3:** comprendente i fogli catastali 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-23-24-25-28 e sez.B

| Zona Territoriale | Indice territoriale Coefficiente I₅ |
|----------------------------|---|
| Zona Territoriale 1 | 1,00 |
| Zona Territoriale 2 | 0,90 |
| Zona Territoriale 3 | 0,80 |

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

| | | |
|-----------|--|------------------------------|
| Anno 2019 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2018 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2017 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2016 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2015 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2014 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 53,00 € /mq. 30,00 € /mq. |
| Anno 2013 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 55,10 € /mq. 31,20 € /mq. |

Potenzialità Edificatoria I₁

| Residenziale | Potenzialità Edificatoria I ₁ | RANGE VALORI Prod., Comm. e Terziario Q | Potenzialità Edificatoria I ₁ |
|--------------|--|---|--|
| IF ≤ 0,60 | 0,50 | Q < 0,40 | 0,75 |
| IF = 1,00 | 0,85 | Q = 0,40 | 1,00 |
| IF = 1,20 | 1,00 | Q > 0,40 | 1,25 |
| IF = 1,50 | 1,25 | | |
| IF ≥ 2,00 | 1,60 | | |
| IT = 1,00 | 1,00 | | |

Indice di destinazione d'uso I₂

| RANGE VALORI Agricola | Residenziale I ₂ | Produttivo/Commerciale I ₂ |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|
| zona E4a zona E4b zona E4c zona E4.1 | 0,10 | 0,15 |
| zona E6 | 0,10 | 0,20 |
| Zone S | ---- | 0,50 |
| Zona H3 | ---- | 1,40 |

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

| Modalità di attuazione | Modalità di attuazione | Parametro Urbanistico Interessato | Coefficiente I₃ |
|---|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Interventi Edilizi Diretti | | | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC | Convenzionato | Superficie fondiaria | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero - PRPC | Non Convenzionato | Superficie territoriale | 0,65 |

Indice per situazioni particolari I₄

| Situazioni particolari | Coefficiente I₄ |
|--|-----------------------------------|
| Oneri per lavori di adattamento terreno | 0,80 |
| Presenza di servitù | 0,80 |
| Vicinanza ad elettrodotti | 0,80 |
| Lotti interclusi privi di servitù di passaggio | 0,60 |
| Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza | 0,70 |
| Aree con "Vincolo Galasso" | 0,80 |
| Aree ricadenti in centro storico (zona A) | 1,40 |
| Zona B0, B1 e B1a | 1,20 |
| Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica | 0,90 |

Zona Territoriale di appartenenza I₅

| Zona Territoriale | Coefficiente I₅ |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Zona Territoriale 1 | 1,00 |
| Zona Territoriale 2 | 0,90 |
| Zona Territoriale 3 | 0,80 |

F.to Elisa Garosio Architetto