



Comune di San Pietro Vernotico

Ufficio Urbanistica

RELAZIONE DI STIMA VALORE VENALE PRESUNTO DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO AI FINI I.M.U.

1. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore di mercato unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel P.R.G. del Comune di San Pietro Vernotico, al fine di fornire all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo IMU.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile, l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che:

"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". L'articolo 36, comma 2 del decreto legge n. 223/2006, stabilisce che deve essere considerata fabbricabile quell'area che può essere usata a scopo di edificazione in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi. Di conseguenza non è necessario il presupposto dell'effettiva utilizzazione edificatoria ma basta la potenzialità edificatoria, anche quando è parziale, per richiedere il pagamento dell'IMU.

2. PIANO REGOLATORE GENERALE

Assunto quindi che l'IMU sulle aree fabbricabili è commisurata alla potenzialità edificatoria, si esamina tale caratteristica che discende direttamente dalle previsioni di pianificazione territoriale (P.U.T.T./paesaggio approvato con Del. G.R. n. 1748 del 15.12.2000, Piano per l'Assetto Idrogeologico approvato con Delibera da parte del Comitato Istituzionale n. 39 del 30 novembre 2005, ecc.) e urbanistica vigenti.

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica di scala comunale, relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il P.R.G., approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27.02.2008, suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 e in applicazione dell'art. 17 della legge 765/67, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA -A- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o ambientale.

ZONE -B- comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.



ZONE -C- comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.

ZONE -D- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione.

ZONE -E- comprendente le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.

ZONE -F- comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Nel merito della presente valutazione, si ritiene opportuno precisare che per "area fabbricabile" s'intende "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate" e quindi l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel P.R.G..

In generale, il "più probabile valore di mercato" delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- a) metodo sintetico comparativo;
- b) metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima. Il secondo metodo invece è applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, per la situazione di staticità delle contrattazioni, o per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi "storici" in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nel presente elaborato si è fatto riferimento al metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche, tenuto conto che i valori stimati sono da intendersi come "di massima" in quanto i prezzi effettivi delle aree sono soggetti alla fluttuante determinazione del libero mercato, fatta eccezione per le aree destinate a pubblica utilità.

E' indubbio che qualsiasi stima è riferita ad una data definita, pertanto la presente è stata effettuata tenendo conto del momento storico di particolare crisi economica e quindi edilizia nazionale e locale che, per il mancato incontro della domanda e dell'offerta, si sta ripercuotendo anche alle compravendite delle aree fabbricabili causando una stagnazione del mercato.

3. SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro Vernotico, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi. Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alla realtà del mercato immobiliare del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

4. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il criterio di stima si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o stime e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie, tenuto conto che i valori stimati sono da intendersi come "di massima" in quanto i prezzi effettivi delle

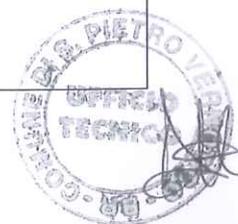


aree sono soggetti alla fluttuante determinazione del libero mercato, fatta eccezione per le aree destinate a pubblica utilità.

Si riporta la "TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI" in cui i dati sono suddivisi per omogeneità delle aree (come derivanti dalla zonizzazione dettata dal Piano Regolatore Generale) (I valori riportati nelle tabelle, per le motivazioni esplicitate in premessa, sono relativi sia a terreni già urbanizzati che ai terreni da urbanizzare).

TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI

ZONA P.R.G.	Destinazione di zona	Indice di fabbricabilità	Valore di Stima €/mq
Zona A	Centro storico	-----	-----
Zone B1 Completamento e ristrutturazione edilizia	Residenziale	5 mc/mq	€. 150,00
Zone B2 Completamento semintensivo	Residenziale	5 mc/mq	€. 150,00 Zona Via Brindisi e traverse € 190
Zone B3 Aree di E.R.P. esistenti di completamento	Residenziale pubblica		€. 18,00
Zone B4 Aree di completamento fascia costiera di più vecchia edificazione	Residenziale	1,5 mc/mq	€. 100,00
Zone B5 Aree di completamento fascia costiera di più recente edificazione	Residenziale	1,0 mc/mq	€. 70,00
Zone C1 Residenziali di espansione semintensiva	Residenziale	It = 1,0 mc/mq	€. 20,00
Zone C2 Residenziali urbane periferiche C.da G. GRANDE	Residenziale	0,6 mc/mq	€. 70,00
Zone C2 Residenziali urbane periferiche C.de CANIMAZZI LATILLA, ARTISTI	Residenziale	0,6 mc/mq	€. 50,00
Zone C3 Aree di espansione per l'Edilizia Residenziale Pubblica - PEEP	Residenziale pubblica	It = 1,0 mc/mq If = 3,0 mc/mq	€. 20,00
Zone C4 Aree di espansione estensiva fascia costiera	Residenziale	It = 0,4 mc/mq	€. 30,00
Zone D1 Industriale Esistente Zona PIP	Industriale	4,0 mc/mq	€. 18,00
Zone D2 Artigianale esistente	Artigianale	3,0 mc/mq	€. 8,00
Zone D3 Artigianale in espansione	Artigianale	3,0 mc/mq	€. 8,00
Zone D4 Artigianale in dismissione	Artigianale	1,5 mc/mq	€. 8,00
Aree E agricole già interessate dalla installazione di impianti di FER	Agricola	-----	€. 50,00



Sui valori stabiliti, nelle fattispecie sotto riportate, vengono applicate le seguenti riduzioni, comunque cumulabili fino ad un massimo del 50%, e più precisamente:

CARATTERISTICHE	Riduzione
Presenza di vincolo idrogeologico P.A.I. (aree ad alta o media pericolosità idraulica)	50%
Mancanza di opere di urbanizzazione - Strade	10%
Mancanza di opere di urbanizzazione - Fognatura	10%
Mancanza di opere di urbanizzazione - Rete idrica	10%

Tale accertata condizione dovrà essere debitamente documentata e dichiarata da un tecnico incaricato dal proprietario del terreno, mediante la presentazione di una dettagliata relazione.



IL RESPONSABILE AREA 3
(Arch. Vanina D'ANNA)