



COMUNE DI MALTIGNANO

Provincia di Ascoli Piceno
Area Tecnica

**Relazione di stima per l'individuazione del valore medio delle
aree fabbricabili ai fini IMU**

ANNO 2019

PREMESSA

L'articolo 59 del D.Lgs. 446/97 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".

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".

SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.R.G. del Comune di Maltignano

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 sottozone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Urbanistico Comunale;
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.

LA ZONIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Maltignano è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14/01/2013

Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

Zona A – Centro storico

E' la parte del territorio comunale dotata di caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali. Il P.R.G. individua questa zona come "Zona di recupero" ai sensi del primo comma dell'art.27 della legge n.457 del 05 agosto 1978.

Zona B – Di completamento

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, destinate prevalentemente ad abitazioni.

La zona di completamento é pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1
- Sottozona B1*
- Sottozona B2
- Sottozona B3

Nelle zone B sono consentite oltre alla destinazione residenziale anche destinazioni per attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio purchè in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda (SUL)

Zona C – Di espansione residenziale

Sono zone residenziali prevalentemente destinate alle abitazioni. Al piano terra degli edifici sono ammesse anche destinazioni per attività commerciali ed artigianali di servizio

La zona C è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona C1
- Sottozona C2
- Sottozona C3
- A.P.C. 1
- A.P.C.2 sub.1
- A.P.C.2 sub.2
- A.P.C.3
- A.P.C.4
- A.P.C.5
- A.P.C.6
- A.P.C.7
- A.P.C.8
- A.P.C.9
- A.P.C.11
- A.P.C.12
- A.P.C.13
- A.P.C.14
- A.P.C.16
- A.P.C.17
- A.P.C.19

Zona D – Industriale, artigianale e commerciale

Questa zona è destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali produttivi e di servizio, commerciali

La zona D comprende le sottozone:

- D2 Zona di espansione industriale
- Zona di completamento produttiva
- Zona produttiva Piano Consind
- Zona produttiva commerciale Piano Consind

Zona E

Le aree con vocazione d'uso agricolo sono denominate Zona E nelle quali si applica l'intervento edilizio diretto facendo riferimento alla normativa vigente in materia.

Zona F - Turistica alberghiera

È la parte del territorio destinata ad attrezzature turistico-ricettive quali alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature ricreative ecc

- Zona turistico alberghiera
- A.P.C.15
- A.P.C.18

Si precisa che a seguito dell'adozione della variante al PRG vigente con DCC n. 7 del 19/01/2015 è stata adottata la variante al P.R.G. vigente con la quale è stata introdotta la seguente area:

- A.P.C.10

Zona S – Servizi generali

Le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili, sono denominate Zone "S".

Si distinguono le seguenti sottozone:

- Sottozona S1
- Sottozona S2
- Sottozona S3

Zona H

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, e pertanto, a prescindere dalla specifica destinazione di zona, sono soggette a particolari vincoli di salvaguardia.

CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

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 Maltignano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Per la definizione di area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art.2 del D.Lgs.504/92

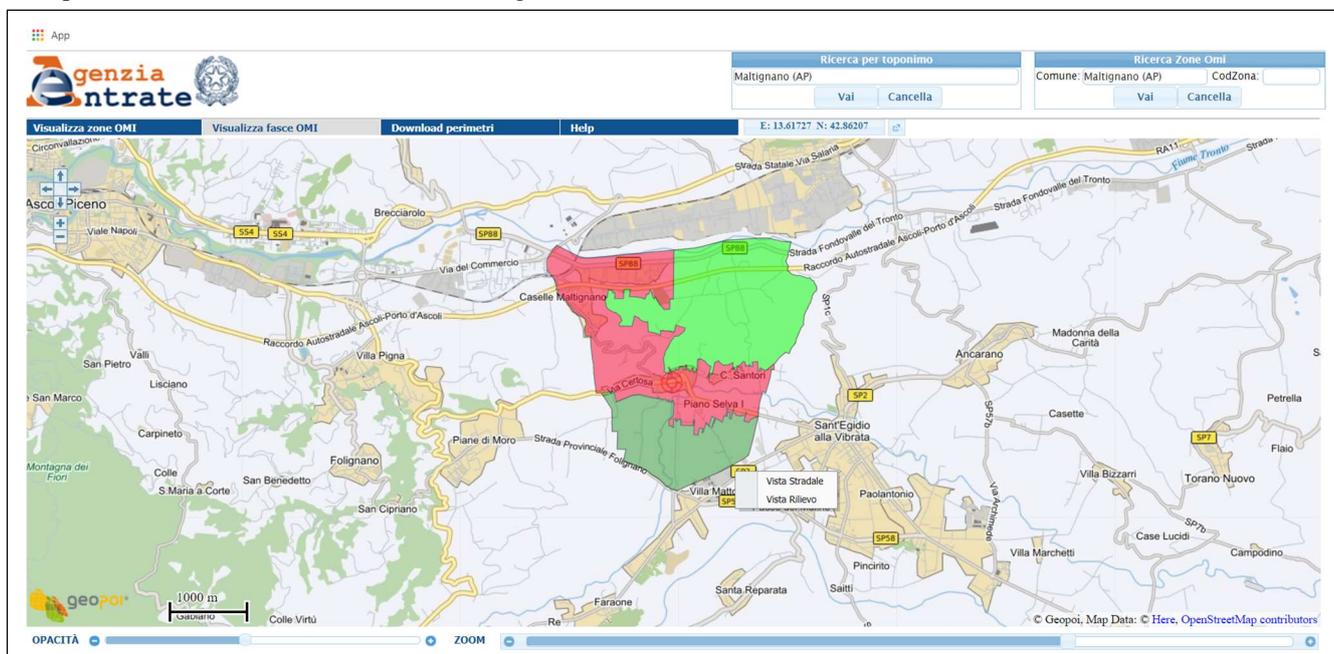
I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono definiti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.

Si precisa infatti che:

- 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, permesso di costruire);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La prima griglia di parametri è data dai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si riportano a questo fine i prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio delle compravendite effettuate nel Comune di Maltignano durante il 1° semestre 2018.



	B1: CENTRALE/CAPOLUOGO, DINTORNI E FRAZ. NE CASELLE
	R1: EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO
	R2: EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA A SUD DEL CAPOLUOGO

ZONA O.M.I.	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
-------------	--------------	-------------	-----------	------------

1 semestre 2018	Abitazioni civili €/mq	Abitazioni di tipo economico €/mq	Autorimesse	Ville e villini	Magazzini €/mq	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni industriali €/mq	Capannoni tipici €/mq	Laboratori €/mq
B1/Capoluogo, Dintorni e frazione Caselle	Min. € 630 Max. € 900	Min. € 540 Max. € 770	Min. € .325 Max € .430	Min. € .630 Max € .900	Min. € .375 Max € .530	Min. € 750 Max. € 1050	Min. € 630 Max. € 900	-	Min. € 260 Max. € 340	Min. € 450 Max. € 630
R1:Extraurbana/Porzione agricola a nord del Capoluogo	Min. € 495 Max. € 720	Min. € 425 Max. € 610	Min. € .250 Max € .340	Min. € .495 Max € .720	Min. € .250 Max € .340	Min. € 490 Max. € 680	-	-	Min. € 260 Max. € 340	-
R2:Extraurbana/Porzione agricola a Sud del Capoluogo	Min. € 495 Max. € 720	Min. € 425 Max. € 610	Min. € .250 Max € .340	Min. € .495 Max € .720	Min. € .250 Max € .340	Min. € 490 Max. € 680	-	-	Min. € 260 Max. € 340	-

(Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda). Fonte "Agenzia Entrate - OMI"

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, verranno assunte le quotazioni “Max” in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per la aree “residenziali” verrà preso come riferimento la tipologia delle “abitazioni civili”.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal PRG per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall’indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell’area di ubicazione;
- media dell’incidenza dell’area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell’area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l’incidenza media dell’area sul valore della costruzione finita si prende come riferimento l’art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce:

“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree e’ quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo”.

Considerando il mercato immobiliare di Maltignano si può ritenere attendibile la diminuzione dei valori sopra richiamati: sarà pertanto applicata la percentuale del 20% per le aree ricadenti in zona urbanistica D e 15% per le aree ricadenti in tutte le altre zone urbanistiche.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 10, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al valore medio per l'anno 2018 della somma delle medie annue del tasso fisso e del tasso variabile determinati dalla Banca d'Italia per i mutui con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura).

	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
MEDIA ANNUA 2018	2.54	2.27
MEDIA	2,405	

La quarta variabile è data dalla superficie lorda della costruzione realizzabile determinata dividendo la volumetria realizzabile per l'altezza media (differente a seconda della destinazione d'uso dell'edificio).

Con gli elementi individuati il valore venale del terreno ai fini IMU è dato dalla formula seguente:

$$V.V.I. = \frac{SL_{\text{costr}} \times V_{\text{omi}} \times \text{incidenza}}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V.V.I. è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- SL_{costr} è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V_{omi} è il valore della costruzione desunto dai dati O.M.I.;
- L'incidenza del terreno rispetto al valore del fabbricato ultimato è pari al 20% nella zona urbanistica D e 15% in tutte le altre zone;
- r è il tasso di interesse;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione. e in

particolare:

$$1/(1+r)^n = (1+0.02405)^n$$

n= 3 anni (permesso di costruire)

n= 5 anni (piano attuativo convenzionato non urbanizzato) n=

10 anni (non urbanizzato)

$$1/(1+2.405\%)^3 = 0,93$$

$$1/(1+2.405\%)^5 = 0,88$$

$$1/(1+2.405\%)^{10} = 0,79$$

Si ottengono i seguenti valori delle aree edificabili:

N.	ZONA URBANISTICA	DATO O.M.I. (media valori max e min)	INDICE FONDIARIO/INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA PIANO media	INCIDENZA DELL'AREA	ATTUALIZZAZIONE	VALORE
1	B1	697,5	2	3,5	0,15	0,92	55,00 €
2	B1*	697,5	2	3,5	0,15	0,92	55,00 €
3	B2	697,5	2	3,5	0,15	0,92	55,00 €
4	B3	697,5	3	3,5	0,15	0,92	82,50 €
5	C1	697,5	1,3	3,75	0,15	0,88	31,92 €
6	C2	697,5	2	3,33	0,15	0,88	55,30 €
7	C3	697,5	3	3,33	0,15	0,88	82,95 €
8	A.P.C.1	697,5	1,12	3,75	0,15	0,79	24,69 €
9	A.P.C.2 SUB 1	697,5	2,11	4,75	0,15	0,79	36,72 €
10	A.P.C.2 SUB 2	697,5	0,65	4,75	0,15	0,79	11,31 €
11	A.P.C.3	697,5	1,83	4,75	0,15	0,79	31,84 €
12	A.P.C.4	697,5	1,9	4,75	0,15	0,79	33,06 €
13	A.P.C.5	697,5	1,21	3,75	0,15	0,79	26,67 €
14	A.P.C.6	697,5	1,3	3,75	0,15	0,79	28,65 €
15	A.P.C.7	697,5	1,83	3,75	0,15	0,79	40,34 €
16	A.P.C.8	697,5	0,87	3,5	0,15	0,79	20,55 €
17	A.P.C.9	697,5	0,99	3,75	0,15	0,79	21,82 €
18	A.P.C.11	697,5	0,78	3,75	0,15	0,79	17,19 €
19	A.P.C.12	697,5	1,03	3,75	0,15	0,79	22,70 €
20	A.P.C.13	697,5	1,26	3,75	0,15	0,79	27,77 €
21	A.P.C.14	697,5	1,45	3,75	0,15	0,79	31,96 €
22	A.P.C.16	697,5	0,6	3,5	0,15	0,79	14,17 €
23	A.P.C.17	697,5	1,2	3,75	0,15	0,79	26,45 €
24	A.P.C.19	697,5	3,2	5,25	0,15	0,79	50,38 €
25	D2	260	5	10	0,2	0,79	20,54 €
26	Completamento produttiva	300	2,5	5	0,2	0,92	27,60 €
27	Espansione industriale	300	6	12	0,2	0,79	23,70 €
28	Produttiva Piano Consind	300	6	12	0,2	0,79	23,70 €
29	Produttiva commerciale Piano Consind	300	6	12	0,2	0,79	23,70 €
30	Turistico alberghiera	900	3	5,5	0,15	0,88	64,80 €
31	A.P.C.15	765	0,15	3,75	0,15	0,79	3,63 €
	A.P.C.18	765	0,2	3,75	0,15	0,79	4,83 €
32	Aree per servizi pubblici	765	2,5	5	0,15	0,88	50,49 €
33	Servizi collettivi Consip	765	6	19,5	0,15	0,79	27,89 €

- I valori relativi alle altezze di piano sono riferiti all'altezza media estrapolata dal numero di piani realizzabile tranne nel caso delle aree di cui ai punti 25,27,28,29,34 per i quali è stata considerata Hmax

RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Ai sensi dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori (in parte già utilizzati) :

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione si intendono le seguenti categorie di lavoro:

- Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area di costruzione;
- Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione;
- Canalizzazione di fognature, fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione;
- Area da bonificare da materiale nocivo e pericoloso (amianto, etc.) compreso trasporto del materiale di risulta alle discariche speciali.

Non potranno essere comunque considerati adattamento del terreno necessari per la costruzione quelle opere, ai sensi dell'art.8-10 L. 765 - agosto 1967, che subordinano in ogni caso il rilascio del permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori di cui sopra in elenco, riconosciuti come oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, pur se non influenti sulla qualificazione dell'area, influenzeranno la quantificazione della base imponibile. Pertanto i valori potranno essere moltiplicati, previa richiesta dell'interessato e successivo accertamento dell'Ufficio Tecnico, secondo i seguenti coefficienti correttivi:

LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO	Coefficiente correttivo
Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area della costruzione	0,85
Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione	0,80
Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione	0,95
Area soggetta a bonifica ambientale	0,80

Eventuali ulteriori riduzioni riguardanti gli "Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione" potranno essere presentate dall'interessato mediante una perizia a firma di un tecnico abilitato e saranno ammesse previa specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o tramite un tecnico di parte. Tali riduzioni non potranno essere superiori, complessivamente, al 20%.

Maltignano 25/02/2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

