

# COMUNE DI BUCCINO

Provincia di Salerno

C O P I A

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 54 del 23/3/2015

**Oggetto: Presa d'atto perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili relative al Comune di Buccino.**

L'anno duemilaquindici il giorno ventitre del mese di marzo alle ore 9,30 nella Casa Comunale, la Giunta, legalmente convocata, si è riunita, sotto la presidenza del Sig. Giuseppe Diego Basta Vicesindaco - nelle persone dei Sigg. :

		presenti assenti		
1	Nicola PARISI	SINDACO		X
2	Giuseppe Diego BASTA	ASSESSORE	X	
3	Maria TRIMARCO	ASSESSORE	X	
4	Francesco FARAO	ASSESSORE	X	
5	Domenico SENATORE	ASSESSORE	X	
		Totale	4	1

Partecipa il Segretario Comunale, dott. Salvatore Tiano

**IL PRESIDENTE**

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**Vista** la perizia di stima per la determinazione di valore delle aree edificabili relative al Comune di Buccino (SA) all'interno dello strumento urbanistico;

**Ritenuto** di prendere atto della perizia sopra citata a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale;

**Acquisito** il parere favorevole da parte del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale;

**Con** voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

- 1) La premessa forma parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di prendere atto della perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili relative al Comune di Buccino che fanno parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 3) Trasmettere copia della presente Deliberazione al Responsabile del Servizio U.T.C. ed altresì al Responsabile del Servizio Tributi per tutti gli atti annessi e consequenziali al presente deliberato;
- 4) Con separata votazione ad esito favorevole e unanime dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

**COMUNE DI BUCCINO**  
**( Provincia di Salerno )**


**Ufficio Tecnico**

**AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RELATIVE  
AL COMUNE DI BUCCINO (SA)**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**UTC**  
IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3  
Ing. Pierluigi Gargiulo



## **INDICE**

- **PREMESSA**
- **SCOPO ANALISI VALUTATIVE**
- **INQUADRAMENTO GENERALE**
- **PRESCRIZIONI URBANISTICHE**
- **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**
- **CRITERI DI VALUTAZIONE**
- **STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**
- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**
- **DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**
- **CONCLUSIONI**

## PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili, 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 edificabili.

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 (Municipale 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;"

Il comune di Buccino ha recepito il sopra citato Decreto emanando il "Regolamento per la gestione dell'imposta Comunale sugli immobili".

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 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 della 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 del 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 ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."

La finalità di tali determinazioni è di limitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso: " il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilito".

## 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 dello strumento urbanistico del Comune di Buccino.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 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 Buccino adottato con delibera di G.C. n° 108 del 23/06/2006.
- 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 mq. 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 nel prosieguo della presente relazione di stima.

## INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Buccino si estende su una superficie di circa 60kmq. E' situato a circa 650 mt. Sul livello del mare, dista dal capoluogo di provincia 60km. Mentre la distanza dal mare è di circa 40 km.

Il territorio del Comune di Buccino confina con i Comuni di Colliano, San Gregorio Magno, Romagnano al Monte, Salvitelle, Auletta, Sicignano degli Alburni e Palomonte.

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più indicativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.:

- **SUPERFICIE TERRITORIALE (s.t.)** mq. è la superficie complessiva di una determinata parte del territorio, è comprensiva di tutte le superfici fondiarie e delle superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie ancorché sottoposte a vincoli o limitazioni di qualsiasi natura.

- SUPERFICIE FONDIARIA (s.f.) mq. è la parte della superficie territoriale destinata alla realizzazione dei singoli interventi edilizi, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
- DENSITA' FONDIARIA (mc/mq) è il rapporto tra volume edificabile e superficie fondiaria.
- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (i.f.t.) è l'indice che esprime il rapporto, mc/mq, tra il volume lordo fabbricabile e la superficie territoriale.
- EDIFICABILITA' TERRITORIALE (e.t.) è un indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie lorda edificabile e la superficie territoriale.
- EDIFICABILITA' FONDIARIA (e.f.) è l'indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie lorda edificabile e la superficie fondiaria.
- SUPERFICIE COPERTA (s.c.) espressa in mq, è la proiezione sul lotto fondiario delle superfici lorde edificate, a qualsiasi piano si trovino.
- RAPPORTO DI COPERTURA (r.c.) indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie coperta e la superficie del lotto fondiario.
- VOLUME misurato in mc., è il prodotto tra la superficie lorda edificabile e l'altezza interpiano. Per gli edifici composti da più piani il volume è la somma dei volumi dei singoli piani escluso il solo piano interrato.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata ( Piani di lottizzazione, Piani di recupero, Piani particolareggiati, ecc. ) permessi di costruire/scia ecc.

Gli interventi edilizi ammessi sono :

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- INTERVENTI DI RESTAURO

Il PUA e il REUC possono stabilire ulteriori qualificazioni e precisazioni alle categorie di interventi sopra elencati e definiti, senza che ciò comporti variante al PUC approvato.

Il Puc suddivide il territorio Comunale in zone omogenee classificandolo in zone omogenee di tipo:

- (A) comprende la parte del centro storico
- (B) aree destinate alla edificazione residenziale

- (C) zona di espansione residenziale
- (D) aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali e turistici
- (E) zone agricole
- (F) zone destinate ai servizi generali a parco, per l'istruzione e la sanità

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dal rapporto dell'agenzia del territorio in collaborazione con l'associazione bancaria italiana, presentato a Roma, sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni del 2011, si rileva una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni rispetto all'anno precedente, la quotazione media di mercato risulta essere pari a 1.584 €/mq. mettendo insieme le varie problematiche del mercato immobiliare mi accingo ad elaborare una relazione di stima delle aree edificabili.

## 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 Buccino, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta municipale.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle finanze n° 209/E del 17/10/1997, 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 quelle 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 devono tener conto:



- della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- della destinazione d'uso consentita;
- di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
- dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
- 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<sub>a</sub>** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **V<sub>m</sub>** il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Questa equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: " il più probabile valore di un'area fabbricabile risulterà da un più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del <profitto normale>, scontato 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:

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

Dove :

- **V<sub>a</sub>** = valore attuale dell'area
- **V<sub>m</sub>** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
- **S<sub>k</sub>** = costi relativi alla costruzione

- **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, 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 del terreno 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 di aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardante i 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/industriale/turistiche 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 per le aree residenziale e un valore venale medio per le aree produttive/industriali/turistiche.**

#### STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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:

$$V_a = V_m - (S_k + I_p + P) / (1 + r)^n$$

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tener 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.

Il valore medio dei fabbricati  $V_m$  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 immobiliari (catasto) nonché da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona.

Ottenendo così:

- Abitazioni (zona residenziale)	1.100,00
- Commerciale (magazzini negozi)	800,00
- Produttiva (capannoni industriali laboratori)	500,00

Di solito 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 costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a  $K = 1,198$ ; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con  $K = 1,050$ .

Nella tabella successiva si spiega come sono stati ricavati tali valori:

## RESIDENZIALE

Superf. Occupata da	Sup. al lordo dei muri	inc. sul valore	incidenza
- alloggio	90	100%	90,00
- balconi ecc.	10	50%	5,00
- cantine	8	25%	2,00
- autorimesse	18	60%	10,80
- superficie complessiva			107,80
- sup. tot. Accessori			17,80
- incremento percentuale			19,78%

## TERZIARIO/ PRODUTTIVO

- locali a servizio attività	5%	1	5%
- totale incidenza			5,00%

Il costo ordinario occorrente per la completa trasformazione dell'area ed è composta da:

- costo delle opere edili (SK) comprendente:
  - K1 costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2 oneri professionali (progettazione, direzione dei lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3 costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - Ip interessi passivi sulle anticipazioni di capitali corrispondente al tasso di interesse ;
  - P1 profitto lordo di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie 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.

Per la destinazione produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% , e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

### **K2 – oneri professionali**

Sono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione ( studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.), che si assumono nella misura pari al 24% del costo di costruzione "K1".

### **K3 – contributi da versare al ritiro della concessione.**

Sono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Ip - interessi passivi**

Sono gli interessi considerati mediamente anticipati ed assunti nella misura del 7% intendendo compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

## **PI - profitto di un ordinario imprenditore**

All'imprenditore si riconosce un margine di contribuzione lordo che si attesta al 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Per 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 le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

Per la destinazione residenziale: forma regolare, più o meno pianeggiante avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade e con If. = 1,2 mc/mq;

Per la destinazione produttiva/turistica: forma regolare più o meno pianeggiante avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accessi con mezzi di medie dimensioni e con utilizzazione fondiaria rc. = 0,50 mq./mq.

Sottraendo tutti i costi dal valore del prodotto finito si ottiene il valore medio dell'area edificabile come di seguito specificato.

### **Area residenziale generica**

Il calcolo viene fatto su una superficie fondiaria (S.F.) di mq. 800 con un indice di fabbricabilità pari a 1,2 mc/mq, per cui si avrà un volume costruibile pari a mc. 960 ed una superficie lorda vendibile di mq. 320 a cui va aggiunta la superficie lorda calcolata sugli accessori (balconi cantine ecc.), come si evince dal prospetto prima evidenziato, quindi si avrà una superficie lorda vendibile di mq. 339,78 che moltiplicato per il valore medio di mercato (calcolato a circa € 1100 al mq.) otterremo un valore del prodotto finito di €. 373.770 a cui vanno sottratti costo di costruzione K1 (che si calcola a 450€/mq.) per cui si avrà :

$K1 = (450 \times 339,78) = \text{€ } 186.879$

Oneri prof. 24% di K1 = € 44.850

Oneri urbanizzazione € 8.000

Totale costi  € 239.729

Vanno aggiunti:

Prof. Imp. PI 25% dei costi	€.	59.932
Interessi pass. 7% su (239.729+59.932)	€.	20.976
		-----
Totale generale	€.	320.637

Valore unitario terreno (373.770-320.637) = €. 53.433

Tale valore viene arrotondato a €. 53.000 /mq.

### Area produttiva generica

Il calcolo viene fatta su una superficie di mq. 2000 con un indice di fabbricabilità di 0,50 mq/mq. quindi la superficie lorda vendibile risulta essere di mq. 1000 a cui va aggiunta la superficie accessoria in ragione del 5% per un totale di mq. 1050, procedendo nel calcolo otteniamo il valore medio del fabbricato (1050x€. 610) = €. 640.000 a cui vanno sottratti i costi:

Costo di costruzione K1 che si calcola a 345€/mq

K1 = ( 1050x345) = €. 362.250

Oneri prof. 24% di K1 €. 86.940

Oneri urbanizzazione €. 8.000

Tot. Costi	-----
	€. 457.190

Vanno aggiunti ancora

Profitto imp. 25%dei costi €. 114.297

Interessi passivi7% €. 40.004

Tot. generale	-----
	€. 611.491

Valore unitario del terreno ( 640.000-611.491) = €. 29.09

Arrotondato a €. 29.00 /mq.

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica comparativa consiste nella quantificazione del valore di un'area determinata sulla base di prezzi utilizzati per le transazioni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

La stima deve essere eseguita mediante rilevazioni nel mercato immobiliare che prendono in considerazione : l'ubicazione, l'indice di

fabbricabilità la destinazione d'uso consentita, la caratteristica dei terreni oggetti di compravendita ( dimensioni, conformazione del lotto, presenza di vincoli, il grado di urbanizzazione ecc.)

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali e uno per quelle produttive/turistiche, si è individuata una scala di coefficienti che incidono sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici individuati vengono di seguito analizzati e descritti.

#### - **POTENZIALITA' edificatoria L1**

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria inerente l'edificazione residenziale, per il Comune di Buccino, è l'indice di densità ( mc/mq ) : fondiaria (If) e territoriale (It).

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria nelle zone produttive/turistiche, è il rapporto di copertura (mq/mq).

Si precisa che, essendo gli indici If e It rispettivamente fondiari e zonali non omogenei (riferiti a superfici differenti: fondiaria e territoriale), l'indice If fondiario, in zona residenziale, verrà tradotto come ( It territoriale/0,7) ( considerando che il 30% della St viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria) mentre in zona produttiva verrà tradotto come (territoriale /0,9) considerato che il 10% della St. viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria).

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

<b>If ( mc/mq) residenziale</b>	<b>indice L1</b>
< 0,50	0,50
> 0,50 < 1,00	0,90
> 1,00 < 1,10	1,00
> 1,10 < 1,40	1,05
> 1,40 < 1,80	1,10
> 1,80	1,15

La tabella dei coefficienti per le zone produttive/turistiche è la seguente:

<b>If ( mq/mq) produttive/turistiche</b>	<b>indice L1</b>
< 0,50	0,90
> 0,50 < 1,00	1,00

#### - **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO L2**

Ai fini della presente stima sarà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso,

Area urbanizzata residenziale di completamento zona centrale fornita di servizi e infrastrutture avremo:

<b>Residenziale</b>	<b>L2 = 1,15</b>
<b>Produttivo/turistico</b>	<b>L2 = 1,00</b>

Area urbanizzata residenziale di completamento zona periferica avremo:

<b>Residenziale</b>	<b>L2 = 0,75</b>
<b>Produttivo/turistico</b>	<b>L2 = 0,60</b>

### - **INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI L3**

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

Aree urbanizzate, permesso di costruire/concessione edilizia ecc., interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti **L3 = 0,50**;

Aree da urbanizzare, permesso di costruire, concessione edilizia diretta **L3 = 1,00**

Aree da urbanizzare, piani attuativi, piani di lottizzazione, piani particolareggiati, piani di recupero urbanizzato **L3 = 1,00** ;

Aree da urbanizzare, piani attuativi, piani di lottizzazione, piani particolareggiati, piani di recupero, non urbanizzato **L3 = 0,60** ;

Piano insediamenti produttivi P.I.P. piani per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P. urbanizzato **L3 = 0,90** ;

Piano insediamenti produttivi P.I.P. piani per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P. non urbanizzato **L3 = 0,60** ;

### - **RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI L4**

Esistono situazioni urbanistiche che incidono sulla determinazione del valore venale dell'area, a titolo di esempio può essere citate : la pendenza del terreno, il rischio frana, la presenza di servitù, la vicinanza di elettrodotti , lotti interclusi ecc.

In considerazione di ciò sono stati assegnati i seguenti valori:

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio **L4 = 0,25** ;
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P **L4 = 0,50**
- Casi con elevato pregio architettonico **L4 = 1,20**
- Casi con ambiti particolarmente degradati **L4 = 0,80**

### **DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI**



A seguito di un'indagine sul territorio (agenzie immobiliari, studi notarili ecc.) si è potuto ricavare un valore medio di vendita di aree edificabili residenziali pari a **50,00 €./mq.** ed un valore medio di vendita di aree a destinazione produttiva/turistica pari a **30,00 €./mq.**

### **DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa si è ricavato un prezzo medio in comune commercio scaturito dalla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti è precisamente **€. 51,50/mq** per le aree residenziali e **€. 29,50 /mq.** per le aree produttive/turistiche.

### **CONCLUSIONI**

L'adozione della metodologia proposta dalla presente relazione da parte del Comune di Buccino, costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'I.M.U.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area edificabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUPmq. Individuati i parametri relativi all'indice urbanistico L1, alla destinazione urbanistica L2, alla modalità attuativa di intervento prevista L3, ed eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità L4, sapendo che il valore è fissato in **€. 51,50 al mq. per le aree residenziali e di €. 29,50 al mq. per le aree produttive/turistiche** si calcola:

**Valore area (€) = 51,50xsupxL1xL2xL3xL4 (aree residenziali)**

**Valore area (€) = 29,50xsupxL1xL2xL3xL4 (aree produttive/turistiche)**



Il Presidente

Sig. Giuseppe Diego Basta

F.to come originale

Il Segretario

Dott. Salvatore Tiano

F.to come originale

\*\*\*\*\*  
O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00

\*\*\*\*\*  
O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00  
\*\*\*\*\*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata :

Affissa all'Albo Pretorio il 30 MAR. 2015 registrata al n. \_\_\_\_\_ per prescritta

Pubblicazione di giorni quindici consecutivi e vi rimarrà fino alla scadenza.

Buccino il 30 MAR. 2015

Il Responsabile dell'Albo Pretorio  
F.to Sig. Sabato A. Trimarco



Il Segretario Comunale  
F.to dott. Salvatore Tiano

\*\*\*\*\*  
ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la suesposta deliberazione :

( ) è stata dichiarata immediatamente esecutiva

( ) è divenuta esecutiva per decorrenza termini

Buccino il 30 MAR. 2015



Il Segretario Comunale  
F.to Dott. Salvatore Tiano

Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari (art. 125 D. Lgs. n. 267/2000)

Buccino il 30 MAR. 2015



Per copia conforme all'originale  
Il Segretario Comunale  
Dott. Salvatore Tiano