PERIZIA DI STIMA VALORE PRESUNTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.

1. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore unitario medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel P.U.C. del Comune di Samugheo, 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*".

2.PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL TERRITORIO

Dal punto di vista urbanistico, relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il territorio del Comune di Samugheo, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Assessoriale n° 2266/U del 20 Dicembre 1983, è suddiviso in Zone e sottozone territoriali omogenee come appresso indicate:

- **Zona A – Centro storico** : Individua le parti dell'agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- **Zona B – Completamento Residenziale** : Individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A"; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 % di quella complessivamente realizzabile.

La zona "B" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche e alle diverse disposizioni normative:

- **B1** - Completamento residenziale di tessuto urbano già consolidato, con indice di fabbricabilità fondiaria pari 3 mc/mq., altezza massima pari a 8,0 mt;
- **B2** - Completamento residenziale di più recente espansione, con indice di fabbricabilità fondiaria pari 2,5 mc/mq., altezza massima pari a 8,0 mt;
- **B3** - Completamento residenziale estensivo dotata di piani attuativi; con indice di fabbricabilità fondiaria pari 2,5 mc/mq., altezza massima pari a 8,0 mt;
- **Zona C – Espansione Residenziale** : Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone "B". La zona omogenea "C" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche, allo stato di attuazione e alle presenti diverse disposizioni normative:
 - **C1** - Espansione residenziale dotata di piani di lottizzazione, con indice di fabbricabilità fondiaria pari 1,63 mc/mq., altezza massima pari a 7,50 mt;
 - **C2** - Espansione residenziale non dotata di piano di lottizzazione ; con indice di fabbricabilità fondiaria pari 1,63 mc/mq., altezza massima pari a 7,50 mt;
 - **C/167** - Espansione residenziale riservata a interventi L. 167 e successive modifiche; con indice di fabbricabilità fondiaria pari 1,63 mc/mq., altezza massima pari a 7,50 mt;
- **Zona D – Industriale, artigianale e commerciale** : Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. La zona omogenea "D" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle diverse caratteristiche, allo stato di attuazione e alle presenti disposizioni normative:

- **D1** - Artigianale, industriale e commerciale già consolidate in singoli episodi;
con indice di fabbricabilità fondiaria pari 3,0 mc/mq.,
altezza massima pari a 10,0 mt;
- **D2** - Artigianale, industriale e commerciale già dotate di Piano di Lottizzazione;
con indice di zona pari 3,0 mc/mq.,
altezza massima pari a 7,50 mt;
- **D2** - Piano Insedimenti Produttivi già dotate di Piano di Attuazione;
con indice di zona pari 3,0 mc/mq.,
altezza massima pari a 7,50 mt;
- **D3** - Artigianale e commerciale di futura espansione;
con indice di fabbricabilità fondiaria pari 3,0 mc/mq.,
altezza massima pari a 10,0 mt;

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 secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità” e quindi l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Urbanistico Comunale .

In generale, il più probabile valore venale 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, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi 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.

4. 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 Urbanistico Comunale del Comune di Samugheo, 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 alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

5. STIMA SINTETICA PER CONFRONTO

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 valutazioni 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.

Si riporta la “TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE OMOGENEE” in cui i dati sono suddivisi per omogeneità delle aree (come derivanti dalla zonizzazione dettata dal Piano Urbanistico Comunale).

TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE OMOGENEE

ZONA OMOGENEA	VALORE DI STIMA €/MQ
Zona A – Centro storico	€ 70,00

Zona B1 - Completamento residenziale di tessuto urbano già consolidato	€ 60,00
Zona B2 - Completamento residenziale di più recente espansione	€ 55,00
Zona B3 - Completamento residenziale estensivo dotata di piani attuativi	€ 55,00
Zona C1 - Espansione residenziale dotata di piani di lottizzazione,	€ 52,00
Zona C2 - Espansione residenziale non dotata di piani di lottizzazione	€ 35,00
Zona D1 - Artigianale, industriale e commerciale già consolidate in singoli episodi	€ 50,00
Zona D2 - Artigianale, industriale e commerciale già dotate di Piano di Lottizzazione;	€ 50,00
Zona D2 - Piano Insediamenti Produttivi già dotate di Piano di Attuazione;	€ 5,681
Zona D3 - Artigianale e commerciale di futura Espansione	€ 25,00

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(D.ssa Marisa Frongia)**