

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RELATIVA AL COMUNE DI SANSEPOLCRO – AR

Dicembre 2020

INDICE

1. Premessa Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa Pag. 5
3. Inquadramento generale Pag. 5
4. Prescrizioni urbanistiche Pag. 6
5. Andamento del mercato immobiliare Pag. 9
6. Criteri di valutazione Pag. 10
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione Pag. 14
8. Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni Pag. 33

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, 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 comune di Sansepolcro ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo approvando il Regolamento I.C.I. comunale.

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."[2]

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." [3]

Il più recente atto emesso dal Comune ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale al 2008 (D.G.C. n. 50 del 03.03.2008): i valori minimi vennero così aggiornati rispetto alla precedente deliberazione, risalente all'anno 2000, emanata sempre dalla Giunta Comunale.

La finalità di tali deliberazioni è tuttavia solo quella di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del 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 quella stabilita*".

Come anche chiarito nella circolare 296 del Ministero delle Finanze, emessa il 31.12.1998, *se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.*

Tale impostazione è stata replicata dal Comune anche con riferimento all'IMU; l'art. 53 del vigente regolamento IUC infatti prevede come *Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse al fine di autolimitare il potere di accertamento qualora il contribuente si adegui ai valori determinati dalla Giunta. In sede di prima applicazione si considera valida la delibera della Giunta Comunale n. 50 del 3.3.2008.*

A tal fine i valori contenuti nella presente perizia svolgeranno due distinti scopi.

Da un lato saranno utili all'ufficio nella determinazione del più congruo valore di mercato, analizzando le caratteristiche specifiche di ogni singolo lotto per le sue peculiarità, potendosi – o meglio, dovendosi - legittimamente di volta in volta individuare il valore di mercato effettivo del suolo, sia esso uguale, maggiore o minore rispetto a quello "autolimitante" anno per anno determinato. Tale attività di verifica, come previsto dal regolamento, sarà posta in essere solo nei confronti dei contribuenti che non abbiano

[3] Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

"raggiunto" con la propria denunzia il valore minimo deliberato nel 2008, rientrando ogni caso differente nel novero di quelli per i quali il Comune ha ritenuto di sterilizzare il proprio potere di accertamento.
Inoltre, i valori deliberati andranno a sostituire quelli già deliberati nel 2008 ai fini dell'autolimitazione del potere di accertamento per le annualità di imposta a partire dal 2018 in poi.

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 dello strumento urbanistico generale del Comune di Sansepolcro.

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 dai vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro;

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 cubo di volumetria disponibile, per quanto attiene alle fattispecie residenziali e commerciali/terziarie, ed invece per metro quadrato di Sc di area fabbricabile per le destinazioni produttive. Il valore complessivo di un suolo sarà quindi inciso da ulteriori indici che tengano conto non solo della potenzialità edificatoria assoluta, ma anche di ulteriori coefficienti di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio amministrativo del Comune di Sansepolcro, situato nella zona Est della Provincia di Arezzo, dista circa 36km dal centro del capoluogo.

Il territorio di Sansepolcro confina a nord con il comune di Badia Tedalda, ad ovest con Pieve Santo Stefano ed Anghiari, e a sud ed ovest con l'Umbria, e più precisamente con i Comuni di San Giustino e Citerna.
Il comune di Sansepolcro è situato a 330m s.l.m., ma il territorio presenta complessivamente caratteristiche molto differenti, comprendendo sia la zona pianeggiante del centro della Valle, che larghe fasce di territorio montano.
La popolazione residente è di circa 16.000 abitanti, con una densità di abitanti per KMq pari a 175,00 ed una superficie di 91,19 KMq. Le località e frazioni che completano il territorio comunale sono dodici, ma complessivamente la maggior parte della popolazione è concentrata nel capoluogo.

Il Comune, posizionato in un punto strategico della Valtiberina Toscana, ha sviluppato un tessuto immobiliare più simile a quello delle Città capoluogo di provincia, che non alle ordinarie vocazioni residenziali o industriali dei Comuni di pari dimensioni.
La lunga storia del Borgo, nonché la già richiamata posizione strategica all'interno del sistema valtiberino, hanno consentito infatti non solo un notevole sviluppo residenziale e la costituzione di un tessuto industriale di rilievo – in particolare con la zona industriale di Santa Fiora – bensì hanno determinato lo sviluppo di un centro storico particolarmente esteso, che all'interno della propria cinta muraria è caratterizzato dalla presenza di numerosi e rilevanti palazzi, anche sedi di enti e strutture pubbliche raramente presenti in Comuni di analoga popolazione.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi rilevanti ai fini estimali che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, dedotti dal vigente Regolamento Edilizio, come richiamato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, art. 5:

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito alla seguente lettera h), realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti. Non è consentito il successivo frazionamento di lotti già edificati fatta salva la verifica della volumetria esistente.

c. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico , una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

d. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA. È' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area del lotto da edificare, escluse le sedi viarie, parcheggi anche se da cedere al Comune.

Non è consentito il successivo frazionamento di lotti già edificati fatta salva la verifica della volumetria esistente.

e. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

f. SUPERFICIE COPERTA. La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante al piano di campagna, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo e balconi, che saranno valutati per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20.

g. SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.). 1. È' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al piano rialzato) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico tramite convenzione o atto d'obbligo;
- dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della S.U.L. interessata dal progetto relativamente al piano di riferimento;
- dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte fino alla profondità di ml. 1,50; delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6; delle pensiline con sporgenze fino a ml. 4,50 per edifici destinati ad attività produttive e ml. 2.50 per edifici prevalentemente destinati a residenza; dei locali per volumi tecnici e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, passerelle e ballato ectc;
- dei pozzi scala condominiali e ascensori fino ad una superficie massima complessiva di mq. 20 (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando interni a singole unità immobiliari);
- del piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 (con riferimento all'estradosso del solaio) dalla quota di cui alla lettera "b" del comma 25 h1, precisandosi come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
- del piano primo completamente interrato, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra. Ovvero del piano primo completamente interrato, purché di altezza minore o uguale a ml. 3,50, per il ricovero dei mezzi aziendali, all'interno di unità produttive e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra;
- dei parcheggi coperti entro terra anche oltre il primo piano completamente interrato, fermo restando il rispetto di quanto alle norme di salvaguardia del P.I.T.;
- dei parcheggi coperti fuori terra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice R.C. per manufatti con altezza media interna non superiore a ml. 2,40;
- dei piani e dei soppalchi (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale le verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco) sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 30%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40. L'altezza media viene calcolata dividendo il volume

complessivo (volume geometrico al lordo delle murature) del piano per la superficie complessiva orizzontale (al lordo delle murature) del piano. Quando il sottotetto sia suddiviso in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione;

- dei piani e dei soppalchi (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale le verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco) sottostanti coperture con pendenza inferiore al 30% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80. dei palchi chiusi ed in genere delle superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi e sottotetti;
- dei cavedi, chiostrine e simili. delle intercapedini al piano interrato purché di profondità non superiore a ml. 1.50.

2. La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti.

j. VOLUME VIRTUALE DEL FABBRICATO 1. È' il volume virtuale da considerare ai fini della verifica dell'indice, della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del P.R.G. od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate:

- superfici ad uso artigianale/industriale in zona urbanistica "D" di cui al vigente P.R.G. Hv = ml. 5,00
- superfici ad uso artigianale/industriale in zona urbanistica diversa da "D" di cui al vigente P.R.G. Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
- superfici ad uso commerciale Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
- superfici ad uso commerciale per commercio all'ingrosso oppure grandi strutture ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 2.500). Hv = ml. 5,00
- superfici ad uso direzionale Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
- superfici ad uso residenziale Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
- superfici ad uso turistico ricettivo Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
- superfici ad uso agricolo Hv = ml. 3,20 (fino ad un massimo di ml. 4,00)
- superfici ad uso sportivo Hv = m.l. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)
- superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati Hv = ml. 3,50 (fino ad un massimo di ml. 4,50)

2. L'altezza virtuale delle superfici di cui alle lettere precedenti si applica per le sotto indicate altezze massime interpiano. Oltre i limiti massimi tra parentesi sopra indicati, il volume sarà espresso dal prodotto geometrico tra S.U.L. ed effettiva altezza interpiano.
3. Nel caso di interventi di E.R.P. fruenti di contributi pubblici, le altezze virtuali di cui ai commi precedenti hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo di concessione mentre, per tutte le altre verifiche tecniche si farà riferimento alle altezze geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.

t. LOGGE E PORTICATI 1. Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

2. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

3. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta anche se edificati su terrapieno non costituiscono S.U.L.

w. SPESSORE DELLE MURATURE Lo spessore dei muri, se realizzato per motivi di risparmio energetico, oltre lo spessore di 30 cm e fino a 60 cm non costituisce S.U.L.

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalle ricostruzioni operabili dall'analisi delle banche dati pubblicamente disponibili ("OMI"), dall'esame delle pubblicazioni eseguite da operatori del settore, nonché dall'esame dell'andamento ISTAT dei costi di costruzione si possono identificare i seguenti andamenti medi del mercato, distinti per destinazioni Residenziali, per destinazioni Terziario/Commerciali e per destinazioni Produttive.

Si specifica che il valore di riferimento di un dato anno, posta la necessità di rapportare l'ICI e l'IMU al valore di mercato del 1° gennaio dell'anno di imposta, viene determinato con riferimento ai dati di mercato dell'anno precedente. Nello schema sottostante pertanto la stima dell'andamento per l'anno 2015 sarà basata sui dati statistici del mercato 2014, e così per ciascuna annualità oggetto di stima.

Va inoltre notato che l'andamento così ricostruito è stato analizzato sulla base dei prezzi degli immobili di recente costruzione, in stato di conservazione normale, non risultando disponibili sufficienti transazioni sugli immobili in condizioni ottime e di nuova costruzione, stante il limitato mercato di tali edifici.

Infine, si tenga in considerazione che i dati sottostanti sono relativi all'accorpamento, ai fini statistici, di tutte le zone del territorio comunale; nel prosieguo della perizia verranno di contro espressi specifici valori per ciascuna di esse, pertanto l'andamento nel tempo delle stime per una specifica porzione di territorio potrebbe non risultare coerente con l'andamento generale qui ricostruito.

Entrando nel merito dell'analisi, ponendo a base 100% l'anno di imposta 2012 (e, cioè, l'andamento del mercato nell'anno 2011), i tre segmenti di mercato si possono riassumere come segue:

2012: Residenziale 100,00, Produttivo 100,00, Commerciale 100,00
2013: Residenziale 96,83, Produttivo 100,00, Commerciale 100,00
2014: Residenziale 96,46, Produttivo 100,00, Commerciale 100,00
2015: Residenziale 95,72, Produttivo 100,00, Commerciale 100,00
2016: Residenziale 94,33, Produttivo 98,15, Commerciale 100,00
2017: Residenziale 94,02, Produttivo 96,30, Commerciale 99,65
2018: Residenziale 92,61, Produttivo 96,30, Commerciale 99,65
2019: Residenziale 90,98, Produttivo 93,57, Commerciale 95,90
2020: Residenziale 90,61, Produttivo 93,57, Commerciale 95,90

L'andamento dei singoli anni (calcolato come incidenza sul valore dell'anno 2012) vede dunque dal punto di vista residenziale l'inasprirsi del lungo periodo di difficoltà che affligge tale mercato – considerando peraltro che anche i dati pubblicati dall'OMI in tema di numero di transazioni evidenziano un ulteriore aspetto di difficoltà del mercato, pur non impattante sullo specifico valore di un singolo bene.
Il mercato produttivo e quello commerciale presentano di contro un andamento stabile, con una flessione di valore solo negli anni più recenti.

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 SUL (o al metro cubo teorico di potenzialità edificatoria) delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Sansepolcro, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione, dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e dell'Imposta Unica Comunale (IUC).
Nel merito si ritiene opportuno richiamare alcuni concetti fondamentali, già affrontati dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, ed opportunamente confermati, nella loro cogenza ai principi di diritto applicabili in materia, da svariate pronunce emanate dalla Corte di Cassazione:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale – indipendentemente dalla denominazione che le successive norme regionali possono avere impresso a tale

strumento di pianificazione generale. Si consideri sul punto, infatti, non solo quanto disposto dal D.L. 223/2006, art. 36 comma 2[4], bensì anche quanto affermato dalla Suprema Corte, mediante la Sentenza n. 2107/2017: *è dunque dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato D.Lgs. n. 504 del 1992 , ex art. 5, comma 5 quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione*;

- che il valore della potenzialità edificatoria delle aree non ancora oggetto di strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuato in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo e, quindi, sul suo piazzamento sul mercato. 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), così come solo in tale data si può individuare con certezza l'onerosità degli interventi cui sovente l'attuatore privato presta disponibilità in sede di convenzionamento. Tale situazione, come chiarito dalla Sent. SS.UU. Corte di Cassazione 25506/2006, ha come propria naturale conseguenza che *in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse;*
- che la complessità, sia temporale che economica, connessa al mero inserimento di un suolo nel Piano Strutturale comunale, in assenza di attuazione mediante Regolamento Urbanistico approvato, 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 nella presente valutazione, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciabile (a seguito di convenzionamento ove necessario), inserimento nel solo R.U. ma in assenza di piano attuativo, inserimento nel solo P.S..

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 I° gennaio dell'anno d'imposta;

[4] *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del*

- 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 similari.

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 similari 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 Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi

  $$Va = Vm - K$$

  Quest'equazione necessita, per poter 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."

medesimo.

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:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = 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 stime 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 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, presuppone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, attività che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione generalizzata, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo della stima analitica, in quanto la stessa conferisce una maggior granularità all'indagine e consente di individuare un valore il più preciso e puntuale possibile per ciascun lotto successivamente preso in esame.

Si consideri inoltre che il numero di transazioni registrate nelle annualità recenti, aventi ad oggetto direttamente i suoli a vocazione edificatoria, è significativamente ridotto rispetto alla quantità di casistiche e fattispecie presenti sul territorio: una stima basata sul metodo comparativo condurrebbe dunque ad evidenti sperequazioni, derivanti dalla scarsità di confronti adeguati per ciascuna tipologia di lotto.

Considerato che il mercato delle aree residenziali, di quelle produttive/artigianali e di quelle commerciali/terziarie sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i tre casi.
Verrà determinato un *valore medio venale al metro cubo di volumetria disponibile* per le aree residenziali, nonché per quelle a vocazione commerciale/terziaria, ed un *valore medio venale al metro quadrato di SC* per le aree produttive/industriali.
Verranno espressi inoltre degli indici residuali (al metro quadrato di SUL per le aree residenziali e commerciali), da utilizzarsi solo laddove non sia disponibile l'unità di misura principale come sopra definita.
Eventuali – rari – casi di sopraelevazione di fabbricato industriale potranno essere valutati con il valore volumetrico terziario, laddove l'intervento conduca a realizzazione di funzioni di servizio (es: uffici), o con il valore previsto per il mq di SC, previo opportuna applicazione di un indice di abbattimento pari a 0,5 in considerazione degli evidenti vincoli e lacune di appetibilità commerciale che caratterizzano tali interventi.

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 Vm e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$(1)\ \ Va = \frac{Vm\ -\ (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:
Va = valore attuale dell'area
Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
$\sum K$ = 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 intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vm – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per gli anni di durata media di ciascuna tipologia di intervento.
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 4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vm)

Vm 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.
Al fine di conferire una ancor maggiore precisione dell'indagine, il territorio comunale è stato suddiviso in cinque microzone: Zona B1 Centrale, Zona C1 Semicentrale, Zona D1 Periferica, Zona E1 Suburbana, Zona R1 Extraurbana. Tali microzone corrispondono a quelle attualmente individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate, settore Territorio.
Si specifica come tali dati siano relativi a fabbricati di finitura normale, di realizzazione nell'ultimo quindicennio, in aree urbanizzate.
I dati sono relativi alle compravendite avvenute nel corso di ciascuno degli anni dal 2011 al 2017, e verranno utilizzati al fine di individuare il valore di mercato delle aree edificabili per l'annualità di imposta successiva a quella di seguito indicata, considerando infatti che il legislatore ha previsto che per ciascuna annualità si utilizzi il valore di mercato al 1° gennaio dell'anno in corso.
Si riportano di seguito i dati desunti dalle pubblicazioni OMI espressi in €/mq di Superficie Lorda Vendibile, evidenziando come gli stessi siano stati assoggettati a specifica omogeneizzazione, dovuta alla necessità di rappresentare uno schema di andamento annuo a partire da indicazioni fornite semestralmente dall'Osservatorio:

Fascia	Tipologia	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
B1/Centrale - Centro Storico, Viale Diaz, Via del Prucino	Residenziale (Civile normale)	€ 1500	€ 1450	€ 1400	€ 1350	€ 1275	€ 1275	€ 1300	€ 1.250	€ 1.250
	Residenziale (Villa e Villino normale)	€ 1750	€ 1700	€ 1700	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	Commerciale (Negozi)	€ 2050	€ 2050	€ 2050	€ 2050	€ 2050	€ 2000	€ 2000	€ 1.900	€ 1.900
	Terziaria (Uffici)	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1.300	€ 1.300
	Produttiva (Laboratori)	€ 820	€ 820	€ 820	€ 820	€ 820	€ 820	€ 820	€ 800	€ 800

C1/Semicentrale - Zona collinare nord, Via di Montefeltro, Via Francini	Residenziale (Civile normale)	€ 1650	€ 1600	€ 1600	€ 1600	€ 1525	€ 1500	€ 1450	€ 1.450	€ 1.450
	Residenziale (Villa e Villino normale)	€ 1950	€ 1900	€ 1900	€ 1900	€ 1875	€ 1850	€ 1850	€ 1.850	€ 1.850
	Commerciale (Negozi)	€ 1850	€ 1850	€ 1850	€ 1850	€ 1850	€ 1850	€ 1850	€ 1.800	€ 1.800
	Terziaria (Uffici)	€ 1300	€ 1300	€ 1300	€ 1300	€ 1300	€ 1300	€ 1300	€ 1.250	€ 1.250
	Produttiva (Laboratori)	€ 820	€ 820	€ 820	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
D1/Periferica - Zona di espansione a sud ed ovest del centro storico, Viale Osimo e zona Pieve Vecchia, San Lazzaro	Residenziale (Civile normale)	€ 1500	€ 1475	€ 1475	€ 1425	€ 1400	€ 1400	€ 1350	€ 1.300	€ 1.250
	Residenziale (Villa e Villino normale)	€ 1650	€ 1600	€ 1600	€ 1600	€ 1600	€ 1600	€ 1600	€ 1.600	€ 1.600
	Commerciale (Negozi)	€ 1450	€ 1450	€ 1450	€ 1450	€ 1450	€ 1450	€ 1450	€ 1.400	€ 1.400
	Terziaria (Uffici)	€ 1250	€ 1250	€ 1250	€ 1250	€ 1250	€ 1250	€ 1250	€ 1.200	€ 1.200
	Produttiva (Laboratori)	€ 810	€ 810	€ 810	€ 810	€ 780	€ 750	€ 750	€ 730	€ 730
E1/Suburbana - Zona industriale Santa Fiora	Residenziale (Civile normale)	€ 1250	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1150	€ 1.100	€ 1.100
	Residenziale (Villa e Villino normale)	€ 1450	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1.400	€ 1.400
	Commerciale (Negozi)	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1350	€ 1.300	€ 1.300
	Terziaria (Uffici)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	Produttiva (Laboratori)	€ 810	€ 810	€ 810	€ 810	€ 780	€ 750	€ 750	€ 730	€ 730
R1/Extraurbana - Piccole frazioni, zone di campagna, rimanente territorio	Residenziale (Civile normale)	€ 1250	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1200	€ 1150	€ 1.100	€ 1.100
	Residenziale (Villa e Villino normale)	€ 1450	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1400	€ 1.400	€ 1.400
	Commerciale (Negozi)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	Terziaria (Uffici)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	Produttiva (Laboratori)	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 550	€ 550

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente 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 del muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, soffitte, 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 non costituendo superficie urbanistica (SUL) – e, quindi, volumetria -, concorrono alla formazione ella superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, tale coefficiente di maggiorazione pari a K = 1,457; le unità aventi destinazione produttiva, terziaria e commerciale invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con K = 1,100.
Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza Ragguagliata
Alloggio	70	100 %	70,00
Balconi,terrazze,logge, manufatti esterni	10	50 %	5,00
Cantine	5	25 %	1,25
Autorimesse	20	60 %	12,00
Soppalco/Sottotetto abitabile	15	80 %	12,00
Mansarda/Sottotetto non abitabile	5	35 %	1,75
Superficie commerciale complessiva			102,00
Superficie commerciale accessori			32,00
Incremento percentuale rispetto alla SUL dell'alloggio			45,70 %

TERZIARIA / COMMERCIALE / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore Venale del prodotto Finito	Incidenza Ragguagliata
Locali Principali	100	100 %	100
Locali interrati, accessori non costituenti SUL, pensiline	20	50 %	10
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie commerciale accessori			10,00
Incremento percentuale rispetto alla SUL del fabbricato			10,00 %

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = ∑K + Ip + Pl)

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

- costo delle opere edili (∑K) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'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;
- profitto lordo (Pl) 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 lorda pavimentata urbanistica, in quanto determinato rapportando il costo complessivo dell'opera, suddiviso per la sola SUL urbanistica nei prezziari DEI presi a riferimento per le presenti stime. Comprende oltre al

costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa del costruttore e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte immobili residenziali	**Costo di costruzione €/SUL**
Prezziario tipologico DEI 2014 (B5 edificio pluripiano ed. conv.)	€/mq.1.174,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (B4 edificio residenziale pluripiano)	€/mq.769,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (A4 villa)	€/mq.1469,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (A2 Edificio unifamiliare)	€/mq.1.085,00
Comprensivi di sistemazioni esterne	

Le casistiche selezionate rappresentano due distinte tipologie di intervento, ritenute più comuni sul territorio comunale (abitazioni in villa o villetta mono/bifamiliare ed edifici residenziali pluripiano), distinte in due fasce di valore per ciascuna tipologia di intervento (finiture base e finiture di buon grado di pregio per la fattispecie in esame).
Per le destinazioni commerciali e produttive il K1 è riferito superficie lorda pavimentata urbanistica, in quanto determinato rapportando il costo complessivo dell'opera, suddiviso per la sola SLP urbanistica. Comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa del costruttore e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte immobili produttivi	Costo di costruzione **€/SUL**
Prezziario tipologico DEI 2014 (E1 Capannone 500mq)	€/mq.478,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (E3 Capannone 1600mq)	€/mq.409,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (E5 Capannone 5000mq)	€/mq.360,00
Prezziario tipologico DEI 2014 (E10 Complesso Industriale)	€/mq.737,00
Comprensivi di sistemazioni esterne	

Fonte immobili commerciali	Costo di costruzione **€/SUL**
Prezziario tipologico DEI 2014 – fabbricato a blocchi	€/mq.1.333,00
Prezziario tipologico DEI 2014 – centro commerciale	€/mq.1.006,00
Comprensivi di sistemazioni esterne	

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 12 % 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 dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi (€ / mc - € / mq SUL)
Abitazioni	12,83 €/mc (Zona B IF da 1,5 a 3*)
Negozi	19,39 €/mc (Zona D IF >3)
Magazzini/Capannoni	13,97 €/mq SUL

*l'incremento previsto per le zone di nuove espansioni è già valutato all'interno dei coefficienti di zona I1 e I2 di cui in seguito

Ip - Interessi passivi

Per una 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 dal 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%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% 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. 1.000, ubicazione centrale generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, If = 1 m^3/m^2;
- per la destinazione uffici / attività commerciali: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.F. pari a mq. 5.000, ubicazione semicentrale con facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, R.C. = 50%, Uf = 3mc/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.F. pari a mq. 5.000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione periferica / polo produttivo, R.C. = 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 (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio delle aree edificabili, distinte per destinazione d'uso prevista, all'anno 2018 come segue:

Valori anno di imposta 2020

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 92,43 ***	€ 295,79	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 71,11 ***	€ 248,87	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 159,27 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 177,54 ***	€ 568,12	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 47,27 ***	€ 165,44	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 159,27 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 92,43 ***	€ 295,79	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 47,27 ***	€ 165,44	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 92,01 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 57,61 ***	€ 184,34	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 59,54 ***	€ 208,39	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 92,01 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 47,94 ***	€ 153,41	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 28,40 ***	€ 99,41	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 92,01 ***

Il valore in SUL è ottenuto applicando il coefficiente fisso di 3,2 per le destinazioni residenziali, e di 3,5 per quelle terziarie, come da indicazioni sul computo della volumetria nelle vigenti N.T.A.

Per alcune zone i valori sono esposti in funzione di distinti parametri urbanistici; per ciascuna zona viene evidenziato con un (*) il valore principale ai fini della perizia, che andrà utilizzato per la costruzione del valore venale ai fini impositivi. Gli altri dati vengono esposti ai soli fini statistici, ovvero per l'utilizzo laddove l'unità di misura principale non sia, per i più svariati motivi, disponibile.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione ed in generale le aree soggette a trasferimento di volumetria in forza di atti fra privati, ovvero di specifiche norme di perequazione, si applicheranno i seguenti principi:

- In assenza di atti che trasferiscano la potenzialità da un suolo ad un altro (es: convenzione urbanistica, atto di servitù per cessione della volumetria etc.), a ciascun mappale viene imputata la volumetria teoricamente disponibile. Per le aree dotate di potenzialità edificatoria soggetta a obbligo di trasferimento (es: RQ23), l'indice I1 adegua il prelievo in considerazione del valore economico ridotto di tale volumetria. Per le aree dotate di potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già riconosciuta al lotto, (es: volumetria derivante da indice territoriale ambientale ITa) la riduzione di valore economico di tale volumetria sarà invece considerata nell'indice I4, da applicarsi in funzione di tutta la volumetria posseduta dal lotto in un dato periodo di imposizione.
- In presenza di atti che trasferiscano la potenzialità da un suolo ad un altro, ad ogni mappale viene imputata la volumetria effettivamente trasferita o ottenuta in sede di pianificazione urbanistica; laddove un suolo venga privato completamente di volumetria a seguito di detti trasferimenti, dalla data di efficacia dell'atto non si sarà più in presenza di "area edificabile" ai fini IMU.

Al fine di giungere, partendo da questi valori medi di riferimento, alla effettiva valorizzazione di mercato di ogni singolo lotto, come previsto dalla norma, si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, passaggi urbanistici necessari per giungere all'effettiva edificazione, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_1

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza tre valori medi ben distinti per le aree residenziali, per le aree commerciali e per le aree produttive/industriali, verrà introdotto un indice di adeguamento ulteriore che tenga conto della differenza di valore che tali vocazioni edificatorie possono avere in funzione del loro soggiacere a vincoli e previsioni loro impresse dal tessuto urbanistico di inserimento, ma anche del livello di pregio generale della zona urbanistica stessa.

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

ZONA	**Uso Residenziale Indice I_1**	**Uso Commerciale Indice I_1**	**Uso Produttivo Indice I_1**
Art. 40 Tessuto antico del capoluogo	0,8	0,8	Non consentito
Art. 41 Tessuti storici minori	0,8	0,8	Non consentito
Art. 42 Tessuti postbellici / unitari interni	0,85	0,85	Non consentito
Art. 43 Tessuti unitari	1	0,9	Non consentito
Art. 44 Tessuti consolidati	0,9	0,9	Non consentito
Art. 44-bis Tessuti residenziali di completamento	0,8	0,9	Non consentito
Art. 45 Tessuti di margine	0,8	0,9	Non consentito
Art. 46 Lotti interstiziali	0,75	1	1
Art. 47 Tessuti produttivi o commerciali	1	1	1
Art. 47-bis Tessuti produttivi o commerciali di completamento	1	1	1
Art. 62 Aree "TR" di trasformazione	Vedi scheda specifica		
Art. 63 Aree "RQ" di riqualificazione	Vedi scheda specifica		

Art. 69 Impianti per la distribuzione dei carburanti	0,8	0,8	1
Artt. Da 74 a 84 – Edifici in zona agricola soggetti/non soggetti a vincolo di ruralità	0,7 / 1	0,5 / 0,7	0,5 / 0,7

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare, in quanto alcune delle zone prevedono diverse destinazioni d'uso possibili. Per quanto attiene le zone agricole l'imponibilità discende esclusivamente dall'effettivo avvio dei lavori edificatori, tranne che nei casi di interventi già previsti in piani attuativi di qualsiasi natura adottati dal Comune. Per quanto attiene alle zone con destinazione mista (es: residenziale + commerciale, o produttiva + commerciale), in assenza di piani attuativi già adottati, la valorizzazione dell'area avverrà in funzione del *highest and best use* concesso nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nelle NTA della zona. In presenza invece di piani attuativi adottati, sarà necessario valutare il lotto sulla base delle volumetrie e superfici coperte stabilite nel piano stesso.

Zona TR	**Peculiarità**	**Coefficiente I_1**
TR01 Via Dante Alighieri	15%SUL sociale, opere preliminari ed extracomparto, vincoli idrici e sismici	0,8
TR02 Villa Nomi	15%SUL sociale, opere preliminari ed extracomparto, vincoli idrici e sismici	0,8
TR03 San Casciano	Vincoli paesaggistici, idrici e sismici, opere extracomparto	0,8
TR04 San Casciano	Vincoli paesaggistici e sismici, 15%SUL ERS	0,9
TR05 Via Capitini	Vincoli paesaggistici e sismici, 15%SUL ERS	0,9
TR06 Via della Montagna	Vincoli paesaggistici, idrici e sismici, 15%SUL ERS	0,85
TR07 Madonna della Legna 2	Vincoli paesaggistici, idrici e sismici, opere preliminari ed extracomparto, 30%SUL ERS	0,7
TR08 Madonna della Legna 1	Vincoli paesaggistici, idrici e	0,7

	sismici, opere preliminari ed extracomparto, 30%SUL ERS	
TR09 La Valentina	-	1
TR10 Via Boccaccio	15%SUL ERS	1
TR11 Viale Osimo	15%SUL ERS, opere extracomparto	0,9
TR12 Est Fortezza	Vincoli sismici e paesistici, possibilità di attività commerciali media vendita, 15% SUL ERS, integrazione alberature	1
TR13 Via Campo Sportivo	Vincoli idrici	1
TR14 Palazzetto	Vincoli idrici	1
TR15 Centro servizi per la mobilità	Vincoli idrici	1
TR16 Via Saragat	15%SUL ERS	1
TR17 San Gallo	Vincoli sismici, opere extracomparto	0,9
TR18 San Gallo	Vincoli sismici, opere extracomparto	0,9
TR19 Le Forche	15%SUL ERS, opere extracomparto	0,9
TR21 Via Scarpetti	Vincoli idrici	1
TR22 Bruci		1
TR23 Avio Albergo	Vincoli sismici, opere extracomparto	0,9
TR24 Gragnano	Vincoli sismici, 30%SUL ERS	1
TR26 Pocaia		1
TR27a Via Alienati		1
TR27b Via Alienati		1
TR28 Via dei Tarlati	15%SUL ERS	1
TR29 Via Casa Prato		1
TR30 Il Trebbio	Vincoli sismici, opere extracomparto	0,9
TR31 Aviosuperficie	Vincoli sismici e paesaggistici, destinazione d'uso specifica	0,7

TR32 Ponte sul Fiume Tevere	Opera pubblica (valore di eventuale esproprio)	0,1
TR33 via Macchiavelli	Vincoli sismici	1
TR35 Gricignano		1
TR36 Gricignano		1
TR37 Montagna	Destinazione d'uso specifica	0,5
TRpr02 Calabresi	Vincoli sismici	1
TRpr03 Senese-Buitoni	Vincoli sismici	1
TRpr04 Ex-Buitoni		1
TRpr06 Palazzolo	Prescrizioni paesaggistiche	1
TRpr07 Ciapanella	Vincoli sismici e prescrizioni paesaggistiche	0,9
TRpr08 Calabresi		1
TRpr09 Via Senese aretina	Vincoli panoramici, fascia di inedificabilità di 34m, opere extracomparto	0,8

Zona RQ	**Peculiarità**	**Coefficiente I_1**
RQ01 Cappuccini	Vincoli sismici e paesaggistici	0,9
RQ02 Via Fontesecca	Vincoli storico-archeologici	0,9
RQ03 Don Ivano Ricci	Vincoli paesaggistici ed archeologici	0,9
RQ04 Molino della caduta	Vincoli paesaggistici ed archeologici	0,9
RQ05 Trieste	Vincoli paesaggistici, sismici, idraulici, 15%SUL ERS	0,8
RQ06 Via dei Visconti	Opere extracomparto	0,9
RQ07 Via dei Lorena	Vincoli archeologici	0,9
RQ08 Piazza della Repubblica	Vincoli sismici, archeologici, 15%SUL ERS, opere extracomparto	0,8
RQ09 Via di Violino	Vincoli sismici, archeologici	0,9
RQ10 Via di Violino	Vincoli sismici, archeologici	0,9
RQ11 Viale Vittorio Veneto	Vincoli sismici, archeologici	0,9
RQ12 Via Santa Caterina	Vincoli sismici, archeologici, opere preliminari	0,8

RQ13 Viale Volta	Vincoli archeologici	0,9
RQ14 Santucce	Vincoli archeologici	0,9
RQ15 Fortezza	Vincoli archeologici ed architettonici, sismici	0,8
RQ16 Contratto di Quartiere	Vincoli archeologici, vincoli di destinazione d'uso	0,75
RQ17 Contratto di Quartiere	Vincoli archeologici, vincoli di destinazione d'uso e trasferimento SUL	0,8
RQ18 Viale Pacinotti	Vincoli archeologici	0,9
RQ19 Viale Pacinotti	Vincoli archeologici	0,9
RQ20 Viale Pacinotti	Vincoli archeologici	0,9
RQ21 Porta Romana	Vincoli archeologici, vincoli di destinazione d'uso (solo UMI B2)	UMI B1 0,9 UMI B2 0,3
RQ22 Palazzolo	Vincolo sismico, 15%SUL ERS	1
RQ23 Villa di Gricignano	Vincoli idraulici e paesistici, opere di bonifica, vincoli di trasferimento SUL	0,75
RQ24 Gricignano		1
RQ25 Lorena	100%SUL ERS	1
RQ26 Viale Francini	Vincoli paesaggistici, sismici, archeologici, prescrizioni progettuali	0,8
RQ27 Via dei Montefeltro	Vincoli archeologici, opere in obbligo di cessione	0,8
RQ28 Filosofi	Vincoli archeologici e paesaggistici	0,9
RQ29 Brunelleschi	Vincoli sismici, opere di bonifica	0,85
RQ30 S.Pietro in Villa	Vincoli paesaggistici, idrogeologici, sismici	0,85
RQ31 Stazione	Vincoli archeologici, destinazione d'uso	0,5
RQ32 Viale Osimo		1
RQ33 Via dei Montefeltro	Vincolo archeologico	0,9

RQ34 Palazzo Collacchioni	Vincolo archeologico, prescrizioni paesaggistiche	0,85
RQ35 Viale Vittorio Veneto	Vincolo archeologico	0,9
RQ36 Via dei Malatesta	Vincolo paesaggistico ed archeologico	0,9
RQ37 Gragnano	Vincolo sismico, archeologico	0,9
RQ38 Via Barsanti	Vincolo sismico, parziale limitazione destinazione d'uso, opere preliminari	0,8
RQ39 Via Malatesta	Vincolo archeologico, sismico, geologico	0,85
RQ40 Via Malatesta	Vincolo archeologico, paesaggistico, geologico, sismico,	0,8
RQ41 Piazza Gramsci	Vincolo archeologico, sismico, opere extracomparto	0,85
RQ42 Fonte del Tesoro		1
RQ43 Trebbio	Vincolo archeologico, prescrizioni paesaggistiche	0,8

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I_2

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE	STATO	Coefficiente I_2
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto, PdCc, – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti	Permesso di demolire non rilasciato	0.80
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto, PdCc, – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti	Permesso di demolire rilasciato	1.00
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., PdCc		1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi — Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Convenzionato (urbanizzato)	1.00

Aree da urbanizzare, Piani Attuativi — Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi — Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	1.00
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Aree la cui vocazione edificatoria è esclusivamente prevista dal P.S., ma non recepita nel R.U. *	In assenza di R.U.	0,30
Aree la cui vocazione edificatoria è soggetta a salvaguardia nel periodo intercorrente fra adozione ed approvazione definitiva del R.U. *	Fra R.U. adottato ed approvato	0,70

*** Qualora un medesimo suolo rientri in più casistiche di tipologia I2 (es: un area soggetta ad obbligo di convenzione, inserita nel solo P.S.) si applicherà solo l'indice I2 di valore più vicino a 0.**

RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I_3

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.

Si rammenta che per le zone TR ed RQ tali criticità sono già state valutate con l'attribuzione di un indice specifico di comparto I1; eventuali ulteriori riduzioni dovranno essere valutate con maggior attenzione, con particolare attenzione ad eventuali problematiche emerse in tempi più recenti rispetto alla formazione delle singole schede di intervento.

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 (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, etc.),

laddove ne venga dimostrata la particolare onerosità rispetto all'ordinarietà degli interventi edilizi: viene introdotto un indice **I_3 da 0,98 a 0,90**

- **Conformazione irregolare del lotto**: per aree (intese non con riferimento al singolo mappale, ma al complesso di beni costituenti una singola zona omogeneamente edificabile) il cui lato minore risulti inferiore a m 20, o nel caso in cui la capacità edificatoria sia inferiore a mc 300 (residenziale/commerciale) o mqSC 600 (produttivo), viene introdotto un indice **I_3 = 0,85**
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice **I_3 = fra 0,98 e 0,7 in funzione della porzione di superficie interessata e dall'effetto della servitù sull'esecuzione dell'edificazione**
- **Presenza di elettrodotti**: viene introdotto un indice **I_3 = fra 0,98 e 0,90 in funzione della porzione di superficie attraversata dagli stessi**
- Nel caso di **lotti interclusi** si introduce un coefficiente di abbattimento **I_3 = fra 0,90 0,60 in funzione delle particolari disposizioni dei lotti e delle proprietà adiacenti**.
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia, nella sua totalità, in alcun modo realizzabile a causa di limiti di distanze o fasce di rispetto**, si introduce un coefficiente di abbattimento **I_3 = 0,40**. In caso parte della volumetria sia realizzabile ed idonea a costituire almeno una autonoma unità immobiliare, l'indice si applica solo sulla quota di volumetria / SUL / SC in obbligo di cessione alle zone limitrofe.
- **Zone P.I.P. e P.E.E.P.:** si applica un indice **I_3 da determinarsi caso per caso** in funzione dell'effetto calmierante introdotto dalle clausole previste dai singoli bandi. Tale indice non potrà comunque essere inferiore a **0,75.**
- Nel caso di presenza di **ambiti/casi con elevato pregio architettonico** o urbanistico o di posizione viene introdotto un coefficiente **I_3= fra 1,10 e 1,30** che tenga in debita considerazione tale caratteristica.
- In caso di ristrutturazione di edifici esistenti senza demolizione verrà applicato un indice omnicomprensivo **I_3 = 0,85**.

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.

CONCENTRAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_4

Come evidenziato nella definizione dei lotti tipo esaminati al fine della determinazione dei valori base, l'indice di edificabilità di una particolare zona chiaramente costituisce un elemento

determinante nell'individuazione del valore al metro quadro di superficie fondiaria o territoriale.
Tuttavia, pur essendo la presente valutazione eseguita, di contro, ponendo al centro dell'attenzione la singola "unità di misura" urbanistica (metro cubo edificabile, metro quadro di SUL, metro quadro di SC), non si può comunque negare l'importanza di un indice edificatorio particolarmente elevato o particolarmente rarefatto.

In una zona dotata di potenzialità volumetria superiore alla norma, infatti, il costruttore dovrà porre in atto particolari soluzioni al fine di sfruttare tutta la volumetria consentita, di fatto optando per scelte costruttive "intensive", che comporteranno un potenziale abbassamento del singolo valore per "unità di misura" urbanistica.

Di contro una zona dotata di potenzialità volumetrica scarsa comporterà un maggior valore per singola "unità di misura", in quanto incrementerà il valore proporzionale delle superfici pertinenziali (disponibili in quantità maggiore), nonché il pregio e l'esclusività delle scelte costruttive eseguibili.

Questo effetto viene solo parzialmente bilanciato dall'eventuale economia di scala che costruzioni ad elevata concentrazione di potenzialità edificatoria normalmente consentono; si introduce pertanto l'indice I_4 come da tabella sottostante:

TIPOLOGIA E ZONA	I.F. < 1,5 mc/mq Indice I_4	1,5<= I.F. <= 2 mc/mq Indice I_4	2< I.F. <= 3 mc/mq Indice I_4	I.F. > 3 mc/mq Indice I_4
Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**1**	**0,75**	**0,55**	**0,45**

TIPOLOGIA E ZONA	I.F. < 2,5 mc/mq Indice I_4	2,5<= I.F. <= 3 mc/mq Indice I_4	I.F. > 3 mc/mq Indice I_4
Negozi e Uffici (zona commerciale e terziaria)	**1,05**	**1**	**0,95**

TIPOLOGIA E ZONA	R.C. < 0,6 mq/mq Indice I_4	R.C. = 0,6 mq/mq Indice I_4	R.C. > 0,6 mq/mq Indice I_4
Magazzini/Capannoni/Laboratori (zona produttiva)	**1,05**	**1**	**0,95**

Nota: qualora vengano riscontrate situazioni limite (es: un terreno residenziale con volumetria definita con indice di 3,05) tali da generare meccanismi distorsivi del valore stesso sarà possibile adeguare gli indici qui riassunti in modo da generare maggior granularità al passaggio di valore determinato dallo scaglione di riferimento.

Per le zone TR ed RQ, stante la mancanza di una superficie fondiaria già definita, gli indici di cui sopra si applicano con riferimento alla superficie territoriale complessiva del comparto TR o RQ.

8.VALORIZZAZIONE PER GLI ANNI PREGRESSI E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per l'ufficio per la redazione di eventuali avvisi di accertamento.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Per ogni area edificabile pertanto si calcola, all'anno 2018:

ValoreVenaleArea (€) = valore base di zona €/mc X MC X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree residenziali/ricettive)

ValoreVenaleArea (€) = valore base di zona €/mc X MC X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree commerciali/terziarie)

ValoreVenaleArea (€) = valore base di zona €/mqSC X SC X I_1 X I_2 X I_3 X I_4 (aree produttive)

Al fine di individuare la zona di riferimento, si dovrà avere riguardo all'allegata tavola grafica, ovvero alla zonizzazione OMI realizzata dall'Agenzia delle Entrate.

Si noti che il coefficiente di raccordo fra SUL e Volumetria è pari a 3,2 per le destinazioni residenziali, e 3,5 per quelle commerciali, come definito nelle NTA del RU.

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

La progressione annuale è basata sugli indici di variazione percentuale annua per gli anni dal 2012 al 2017, applicata partendo dalla base estimale 2018, opportunamente adeguata in funzione dell'andamento annuo del mercato del prodotto finito (vedi punto 5 – Andamento del Mercato Immobiliare) e dei costi di costruzione (base dati ISTAT):

Valori anno di imposta 2012

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 220,58 ***	€ 705,85	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 141,41 ***	€ 494,94	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 227,89 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 284,41 ***	€ 910,11	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 89,88 ***	€ 314,59	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 227,89 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 220,58***	€ 705,85	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 80,30 ***	€ 281,04	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 218,28 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 141,72 ***	€ 453,49	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 92,10 ***	€ 322,36	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 218,28 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 132,54 ***	€ 424,14	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 63,06 ***	€ 220,71	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 218,28 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2013

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 190,04 ***	€ 608,14	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 130,96 ***	€ 458,35	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 212,15 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 253,87 ***	€ 812,40	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 79,51 ***	€ 278,30	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 212,15 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 200,68 ***	€ 642,19	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 72,52 ***	€ 253,82	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 207,35 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 111,81 ***	€ 357,80	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 85,34 ***	€ 298,70	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 207,35 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 102,43 ***	€ 327,77	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 55,55 ***	€ 194,41	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 207,35 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2014

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 169,42 ***	€ 542,13	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 127,25 ***	€ 445,36	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 201,14 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 254,52 ***	€ 814,47	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 75,83 ***	€ 265,42	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 201,14 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 201,33 ***	€ 644,26	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 69,76 ***	€ 244,16	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 196,34 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 112,42 ***	€ 359,73	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 82,94 ***	€ 290,30	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 196,34 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 103,05 ***	€ 329,75	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 52,88 ***	€ 185,08	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 196,34 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2015

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 148,92 ***	€ 476,53	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 125,56 ***	€ 439,46	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 195,48 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 255,30 ***	€ 816,95	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 74,16 ***	€ 259,57	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€195,48 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 180,83 ***	€ 578,66	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 68,51 ***	€ 239,78	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 185,87 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 113,14 ***	€ 362,05	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 81,85 ***	€ 286,49	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 185,87 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 103,79 ***	€ 332,12	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 51,67 ***	€ 180,84	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 185,87 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2016

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 115,06 ***	€ 368,19	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 124,58 ***	€ 436,02	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€195,48 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 221,44 ***	€ 708,61	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 73,19 ***	€ 256,16	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€195,48 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 168,25 ***	€ 538,40	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 67,78 ***	€ 237,22	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 157,05 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 111,33 ***	€ 356,25	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 81,22 ***	€ 284,26	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 157,05 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 101,93 ***	€ 326,19	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 50,96 ***	€ 178,37	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 157,05 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2017

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 113,89 ***	€ 364,46	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 110,26 ***	€ 385,92	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 195,48 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 209,64 ***	€ 670,84	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 72,60 ***	€ 254,11	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 195,48 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 167,08 ***	€ 534,67	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 67,34 ***	€ 235,68	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 110,24 ***	€ 352,78	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 80,84 ***	€ 282,93	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 100,82 ***	€ 322,63	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 50,54 ***	€ 176,89	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2018

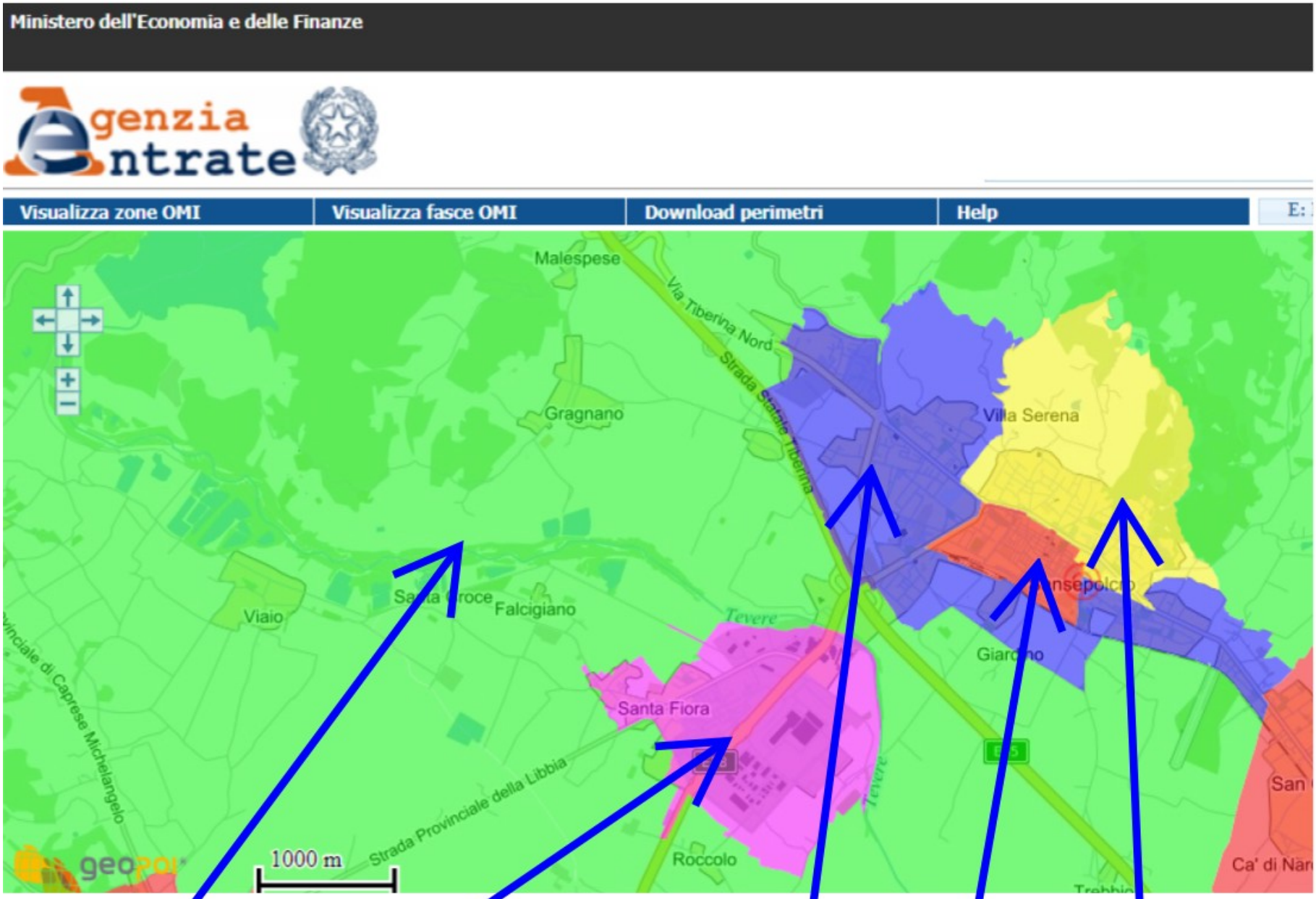
Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 122,20 ***	€ 391,04	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 109,08 ***	€ 381,80	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 195,48 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 186,03 ***	€ 595,30	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 71,43 ***	€ 250,02	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 195,48 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 143,48 ***	€ 459,13	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 66,46 ***	€ 232,62	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 86,80 ***	€ 277,74	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 80,07 ***	€ 280,26	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 77,32 ***	€ 247,43	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 49,69 ***	€ 173,93	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 128,22 ***

(*) valore principale ai fini della perizia

Valori anno di imposta 2019

Microzona	Tipologia	Valore €/mc	Valore €/mq SUL	Valore €/mq SC
Centrale B1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 95,33 ***	€ 305,05	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 74,69 ***	€ 261,41	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 165,05 ***
Semicentrale C1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 180,43 ***	€ 577,38	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 50,82 ***	€ 177,88	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 165,05 ***
Periferica D1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 116,60 ***	€ 373,13	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 47,57 ***	€ 166,50	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 97,79 ***
Suburbana E1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 60,30 ***	€ 192,97	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 61,86 ***	€ 216,50	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 97,79 ***
Rurale R1	Abitazioni e Residenze (zona residenziale)	**€ 50,70 ***	€ 162,24	
	Negozi e Uffici (zona commerciale)	**€ 30,98 ***	€ 108,43	
	Magazzini/Capannoni (zona produttiva)			**€ 97,79 ***

(*) valore principale ai fini della perizia



Mappa delle microzone OMI