

SIVIERO geometra MORENO

Sede legale: Via Monte Bianco 7 - 10044 - Pianezza - To -
Sede operativa: Via San Pancrazio 26 - 10044° - Pianezza - To -
tel. 011/19170772 - e-mail: studio@sivieroprogetti.it
p.i. 05695340017 - c.f. SVR MRN 67B10L219G - Albo n.6400

Spett.le COMUNE di PISCINA
Via Umberto I n. 69
10060 PISCINA - (TO)

GIUDIZIO DI STIMA AREE EDIFICABILI **DEL COMUNE DI PISCINA (TO)**

RICHIEDENTE
(COMUNE di PISCINA)

REDATTORE
(SIVIERO geom. Moreno)

PISCINA, Novembre 2018



SOMMARIO

- 1. PREMESSA, INTRODUZIONE E SCOPO DELLA STIMA**
- 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**
- 3. VALORE MEDIO DI MERCATO E CRITERI GENERALI DI STIMA**
- 4. LE FONTI UTILIZZATE**
- 5. METODOLOGIA OPERATIVA UTILIZZATA**
- 6. ANALISI TERRITORIALE – ZONIZZAZIONE**
- 7. CONCLUSIONI ED ELABORAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

1. PREMESSA, INTRODUZIONE E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto geom. SIVIERO Moreno, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6400, in qualità di tecnico abilitato per la valutazione immobiliare in oggetto su incarico del Comune di Piscina (To) Determina n.37/2018, avendo effettuato sopralluogo, eseguito gli accertamenti necessari ai fini catastali e urbanistici, può relazionare quanto segue.

La presente relazione è predisposta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell' IMU di cui all'art. 13 del D.L.n. 201/2011, convertito in legge con n.214/2011

L' art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** *"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 per pubblica utilità"*.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *"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 medesimo"*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore 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"*.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati veri e propri, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, possano costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

È notorio come il settore immobiliare stia attualmente attraversando un periodo di forte contrazione del volume delle compravendite.

Appare inoltre plausibile estendere le variazioni in diminuzione dei prezzi del prodotto edilizio immobiliare anche ai valori delle relative aree edificatorie. È infatti possibile evidenziare come in periodo di crisi del settore immobiliare, il valore delle aree fabbricabili subisce generalmente un decremento percentuale, se non maggiore, almeno pari a quello del prodotto edilizio finito. Ciò è da ricondurre alla sostanziale incompressibilità delle voci di costo economico-tecnico di costruzione di un edificio. Il costo di costruzione, anziché ridursi, tende all'andamento dell'inflazione, così come gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune. Quindi in linea di principio il decremento dei ricavi del prodotto edilizio viene "scaricato" quasi interamente sul valore dell'area e, parzialmente, sull'utile imprenditoriale.

La fattispecie sopra delineata si aggrava in presenza di un piano di lottizzazione connesso ad una convenzione urbanistica.

3. VALORE MEDIO DI MERCATO E CRITERI GENERALI DI STIMA

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: il valore di mercato è "*il più probabile prezzo di mercato*", mentre l'effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.

In sostanza il valore di mercato o meglio il "*valore venale in comune commercio*" non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona in cui si trova. Da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all'effettivo prezzo di mercato.

Come già menzionato non esistono dati già assegnati dall'Agenzia delle Entrate settore Catasto (rendite) per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valutazione delle aree è una **stima** che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di **diversi metodi di valutazione** e diverse fonti informative (valori di società ed istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, etc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- a) "*la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento sulla stima*"
- b) "*il principio dell'ordinarietà*" (ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità).

In situazioni di mercato dinamico con ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, la stima del più probabile valore venale di un immobile può essere condotta con il **metodo sintetico comparativo**.

In mancanza o carenza di dati reali occorre per contro procedere per via analitica ricorrendo al metodo basato sul **valore di trasformazione**.

METODO SINTETICO COMPARATIVO :

Il più probabile valore di mercato di un bene viene ricercato attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti ad oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento.

METODO ANALITICO BASATO SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE :

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme di costi, si ottiene il "prodotto edilizio".

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio) detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)":

$$Va = Vr - (Cp + Ui)$$

Dove:

Va = Valore dell'area

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Tale relazione, in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (dedotti principalmente dai prezzi edili) e utilizza dati di mercato ordinariamente reperibili come i prezzi di vendita del costruito.

Il costo di produzione **C_p**, risulta composto mediamente dai seguenti elementi :costo di costruzione dell'edificio, spese tecniche, oneri di urbanizzazione, utile d'impresa, pubblicità immobiliare e oneri finanziari.

Per la predisposizione della presente relazione si è fatto riferimento a prezzi di compravendita di aree fabbricabili, quando disponibili, ed a prezzi di compravendita di edifici finiti, negli altri casi.

Per ricondurre le stime al valore del **solo suolo edificabile**, oltre all'incidenza di costruzione, sono state condotte apposite analisi estimative per determinare anche l'incidenza dei costi di urbanizzazione.

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare, in via principale, il criterio di **"Stima in base al Valore di Trasformazione"**, poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permette l'oggettività del giudizio stesso e, parallelamente, si è riscontrata una oggettiva esigenza di "comparabili" da utilizzare per il **"metodo sintetico comparativo"**.

4. LE FONTI UTILIZZATE

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato due tipi di fonti:

Fonti indirette

In particolare sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore
- Agenzie immobiliari a carattere nazionale – ricerca terreni edificabili

I dati raccolti hanno permesso la valutazione economica immobiliare media delle diverse categorie. Nella maggior parte dei casi le quotazioni di vendita rilevate sono relative all'immobile finito nelle categorie: abitazioni civili, villini e fabbricati a vocazione produttiva.

I dati reperiti, salvo casi rari, non si riferiscono alle semplici aree fabbricabili, ma a prodotti immobiliari finiti. Pertanto, se da un lato i valori indicati risultano già prezzi medi di mercato, dall'altro, per giungere ai valori delle sole aree fabbricabili, occorre rapportarli ai costi di costruzione dell'edificio e ai costi di urbanizzazione.

Fonti dirette

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici e professionisti. È emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda d'immobili nel territorio è decisamente diminuita a causa della crisi economica sia per quanto riguarda la parte residenziale che per gli spazi produttivi.



5. METODOLOGIA OPERATIVA UTILIZZATA

Come già riferito, il *valore venale in comune commercio* delle aree fabbricabili, sulla base dell'art.5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo dei seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione
- b) indice di edificabilità, come previsto negli strumenti urbanistici
- c) destinazione d'uso consentita
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- e) prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

6. ANALISI TERRITORIALE – ZONIZZAZIONE

Al fine di valutare il grado di appetibilità delle aree fabbricabili nell'ambito del mercato immobiliare locale, occorre procedere alla scomposizione del territorio comunale in zone omogenee rispetto all'insieme dei caratteri che ne determinano il valore.

Tale analisi è stata svolta, in primo luogo effettuando una ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, in grado di trasmettere i caratteri delle scelte definite dalle **politiche attuative**, contenute negli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle aree edificabili. Per definire e connotare intrinseche possibilità edificatorie delle aree sono fondamentali gli **indici di edificabilità (If e It)**, che indicano il volume ammesso di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

Dall'analisi del Piano Regolatore Comunale vigente si identificano le seguenti suddivisioni per **AREE OMOGENEE** relativamente ai lotti edificabili:

- Aree residenziali di completamento – Cn –
- Aree residenziali di nuova edificazione – C(REN) –
- Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari – D (ZAN) -

6.1 Aree residenziali di completamento – Cn –

Trattasi di aree urbanizzate distribuite in modo puntiforme nel concentrico del Comune pressoché di superficie contenuta, appunto di completamento dell'edificato esistente.

Parametri urbanistici di riferimento :

- Indice di edificabilità territoriale (If) = 0,50 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc) = 25 %
- Altezza massima (h max) = 8,50 m.

6.2 Aree residenziali di nuova edificazione – C(REN)

Trattasi di ampia area da urbanizzare posta a ovest del concentrico comunale .

Detta area risulta suddivisa urbanisticamente in sub aree la cui edificazione è subordinata alla presentazione di P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato).

Parametri urbanistici di riferimento:

- Indice di edificabilità territoriale (I_f) = 0,50 mc/mq
- Rapporto di copertura (R_c) = 25 %
- Altezza massima (h_{max}) = 8,50 m.

6.3 Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari – D (ZAN)

Trattasi di due aree distinte poste l'una a nord e l'altra a sud del concentrico comunale.

Anche se poste in zone distinte le aree mantengono peculiarità simili e gli stessi parametri urbanistici e, di conseguenza, gli stessi valori venali medi finali risultano allineati.

Parametri urbanistici di riferimento :

- Rapporto di copertura (R_c) = 1/3
- Altezza massima (h_{max}) = 10,50 m.

Per ciascuna delle diverse **AREE URBANISTICHE OMOGENEE** indicate si è proceduto ad effettuare opportune ricerche di mercato, prendendo in esame e confrontandoli tra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando non solo sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici già esistenti, sulla loro rilevanza economica, secondo le diverse tipologie, nonché i relativi costi di costruzione.

Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse destinazioni e condizioni urbanistiche.

7. CONCLUSIONI ED ELABORAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti si può affermare che a seguito delle indagini e ricerche immobiliari il metodo di stima maggiormente adatto al caso è risultato quello basato sul VALORE di TRASFORMAZIONE sia per le destinazioni residenziali che per il produttivo/terziario.

Soltanto per le aree residenziali di completamento – Cn - , di cui al punto 6.1, è stato possibile reperire alcuni comparabili (atti notarili di compravendita) che sono stati utilizzati, una volta ragguagliati e parametrati, quali dati da mediare con la stima sul valore di trasformazione.

Agli stessi è stato attribuito un peso inferiore rispetto alla stima sul valore di trasformazione in quanto molto esigui e pertanto non garantenti una oggettiva "ordinarietà".

Si elencano di seguito i dati economici frutto delle elaborazioni elencate sopra:

- **Valore finale di realizzo (vendita) del prodotto finito (fabbricato da costruire) (V_r) :**

il dato determinato è volutamente cautelativo e considera fabbricati residenziali nuovi e dotati di tecnologia e dotazioni rispettose delle vigenti normative riferite, ad esempio, al contenimento del dispendio energetico, al confort acustico, etc...

Il valore di vendita reperito "al nuovo" risulta allineato tra le aree residenziali di completamento e quelle di nuova edificazione.

In teoria le aree di completamento potrebbero godere di una lieve implementazione di valore per quelle situate in posizioni più favorevoli del concentrico ma, poiché ne esistono anche in posizioni assimilabili per zona e peculiarità a quelle delle aree in espansione, si è preferito uniformare cautelativamente il valore (V_r) anche considerando le modeste dimensioni del concentrico.

Valori (Vr) attribuiti :

- per "aree residenziali di completamento" – Cn – (punto 6.1) : €/mq 1600,00
- per "aree residenziali di nuova edificazione" – C(REN) - (punto 6.2) : €/mq 1600,00
- per "aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari" – D(ZAN) – (punto 6.3) €/mq 600,00

• **Costo di produzione (costi necessari all'edificazione) (Cp):**

il costo di produzione (Cp) risulta composto, come già precedentemente elencato, dalla sommatoria delle spese necessarie all'edificazione (costi vivi di costruzione per forniture e manodopera, oneri tecnici e di progettazione, oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, etc...).

In questo caso le aree residenziali di completamento – Cn – non presentano gli stessi costi (Cp) previsti per le aree residenziali di nuova edificazione – C(REN) – in quanto, queste ultime, sono assoggettate ad un aggravio di spesa dovuto alle opere di urbanizzazione da realizzare e non totalmente scomputabili dall'importo dei diritti dovuti al Comune.

Con l'utilizzo delle fonti di cui al punto 4. e delle tariffe comunali relative agli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione si è giunti alla seguente determinazione dei costi (Cp) suddivisi per aree omogenee :

- per "aree residenziali di completamento" – Cn – (punto 6.1) : €/mq 1200,00
- per "aree residenziali di nuova edificazione" – C(REN) - (punto 6.2) : €/mq 1260,00
- per "aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari" – D(ZAN) – (punto 6.3) €/mq 450,00

• **Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria (Ui) :**

in merito all'utile imprenditoriale va specificato che, insieme al valore dell'area edificabile (Va), è il parametro che risulta sensibilmente compresso a causa della crisi di settore.

Tale condizione determina infatti la stagnazione del mercato immobiliare odierna.

Ai fini della presente relazione di stima si è attribuito un utile imprenditoriale di calcolo minimo, ma comunque sufficiente, per motivare un'operazione economica. Si sono quindi applicati per tutte le aree omogenee di riferimento dei valori percentuali rispetto al valore unitario finale (Vr) oscillanti tra il 10 e il 15% con il seguente esito:

- per "aree residenziali di completamento" – Cn – (punto 6.1) : €/mq 200,00
- per "aree residenziali di nuova edificazione" – C(REN) - (punto 6.2) : €/mq 200,00
- per "aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari" – D(ZAN) – (punto 6.3) €/mq 90,00

NE CONSEGU

1) **VALORE UNITARIO AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Cn -**

$$Va/mq = Vr/mq - (Cp/mq + Ui/mq)$$

$$Va/mq = €/mq 1600,00 - (€/mq 1200,00 + €/mq 200,00) = €/mq 200,00 \text{ di superficie edificabile}$$

Parametrizzazione alla superficie territoriale ai fini d' imposta :

$$€/mq 200,00 \times 0,50 \text{ mc/mq (I.f.)} = €/mq 33,34 \text{ di superficie territoriale}$$

La media degli esigui valori ottenuti con metodo comparativo risulta superiore a €/mq 33,34 ma non totalmente attendibile per le ragioni sopra menzionate e, di conseguenza, cautelativamente non computata.

VALORE UNITARIO AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Cn - : €/mq 33,34

2) VALORE UNITARIO AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE – C(REN) –

$$Va/mq = Vr/mq - (Cp/mq + Ui/mq)$$

$$Va/mq = €/mq 1600,00 - (€/mq 1260,00 + €/mq 200,00) = €/mq 140,00 \text{ di superficie edificabile}$$

Parametrazione alla superficie territoriale ai fini d' imposta :

$$€/mq 140,00 \times 0,50 \text{ mc/mq (I.f.)} = €/mq 23,34 \text{ di superficie territoriale}$$

VALORE UNITARIO AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE – C(REN) –:

€/mq 23,34.

3) VALORE UNITARIO AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI
D(ZAN) –

$$Va/mq = Vr/mq - (Cp/mq + Ui/mq)$$

$$Va/mq = €/mq 600,00 - (€/mq 450,00 + €/mq 90,00) = €/mq 60,00 \text{ di superficie edificabile}$$

Parametrazione alla superficie territoriale ai fini d' imposta :

$$€/mq 60,00 \times 1/3 (Rc) = €/mq 20,00 \text{ di superficie territoriale}$$

VALORE UNITARIO AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E

TERZIARI – D(ZAN) –: €/mq 20,00

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI AREE EDIFICABILI

AREA	VALORE
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Cn –	€/mq 33,34
AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE – C(REN) –	€/mq 23,34.
AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI - D(ZAN) –	€/mq 20,00



Il Tecnico
SIVIERO geom. Moreno

(Handwritten signature of Siviero geom. Moreno)

32755



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data _____, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor SIVIERO Moreno identificato con documento C.I. n° AV1596097 rilasciato da Comune di Pianezza il quale dichiara di _____ essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di _____ al n° _____ ovvero all'ordine professionale dei Geometri Collegio di Torino al n. 6400

Esibisce la perizia dal lui/lei effettuata in data 26/11/2018 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franco GRAZIANI

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.