

CITTA' DI SPOLTORE  
Via G. Di Marco, 26 - 05041 SPOLTORE (PG)  
06 DIC 2012

## DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AL METROQUADRO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. COMUNE DI SPOLTORE

In esecuzione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Vincenzo Maurizio RICCI -perito agrario- iscritto all'Albo dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Pescara al n° 195, con studio professionale in Via Italia, 79 Villa Raspa di Spoltore -PE-, relaziona quanto segue.

### Premesse

Il Piano Regolatore Generale è stato adottato con approvato con delibera del C.P. n° 108 del 13 giugno 2001, vigente ai sensi di Legge.

L'attuale amministrazione, ha individuato che i valori di mercato delle aree edificabili hanno portato per l'anno 2011 e pregressi a numerose problematiche applicative, pertanto ha ritenuto necessario riesaminare accuratamente questi valori, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria.

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata oltre un anno fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite.

La domanda di immobili residenziali è diventata più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molta accentuata.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costituite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano - a conclusione- la stasi del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse.

### Metodologie

E' evidente che le stime avranno un carattere generale di riferimento, che costituisce il supporto in base al quale l'attività di accertamento vera e propria perverrà alla definizione dell'importo relativa a ciascuna area individuata.

Infatti vista la categoria di "valore venale in comune commercio" definita dalla disposizione legislativa, tali valori di riferimento devono essere individuati possibilmente mediante un approccio comparativo diretto con il valore di mercato.

Pertanto la metodologia adottata procede dall'acquisizione di dati, caratterizzati da oggettiva riscontrabilità, per giungere, tramite elaborazione successive, a perfezionare i valori di ciascun area edificabile.

### Definizione di area edificabile

L'art. 13 "Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria" della Legge 241 del 23.12.2011 detta l'istituzione dell'imposta municipale propria anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, che ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30.12.1992, n° 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.L.gsl. n° 504 del 30.12.1992 definisce l'area fabbricabile: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Tale definizione aveva scaturito contrasti interpretativi in merito alle procedure della pianificazione in rapporto al momento in cui i terreni possono essere considerati aree fabbricabili; questo anche nei termini di eventuali strumenti attuativi da definirsi.

L'art. 36, comma 2 del D.Lgs. n° 223 del 04.07.2006, con modifiche, dalla Legge n° 248 del 04.08.2006, ha precisato che: "un area è da considerarsi 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".

Tale definizione ha confermato quanto già sostenuto dall'amministrazione finanziaria secondo cui l'edificabilità non deve necessariamente discendere dai piani attuativi, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

La differenza è solo determinata dalla quantificazione del valore dell'area, poiché è evidente che il valore di un area urbanizzata, è superiore a quella di una zona da urbanizzare.

Come precisato dalle N.T.A. del P.R.G. in merito alla perequazione urbanistica, a tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, standard, verde, ecc.

### **Zone omogenee per destinazione d'uso definite dal P.R.G.**

La pianificazione del vigente P.R.G. approvato con delibera di C.P. n° 108 del 13 giugno 2001, pubblicato sul B.U.R.A. n° 16 del 08 agosto 2001, individua le seguenti aree edificabili:

1. Zone A: nel centro storico;
2. Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione;
3. Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;
4. Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;
5. Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;
6. Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;
7. Villa Raspa: nella zona direzionale sottoposta a Piano particolareggiato;
8. P.E.E.P/a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;
9. P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962;
10. Zone DR Santa Teresa: nella zona direzionale;
11. Zone Ds nelle zone commerciali;
12. Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;
13. Zone D3: nelle zone produttive di espansione;
14. Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;

### **Stima del Valore venale**

Si è ritenuto, a seguito degli approfondimenti delle precedenti analisi per gli anni passati, considerato le problematiche del mercato, di ridurre i valori indicati per gli anni precedenti.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile: la stima analitica e quella sintetica.

Si è preso in esame 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, vendute 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".

Per redigere la presente perizia, si è partito dalla consultazione dei modelli MUI presenti in comune, dove sono stati individuati i notai che hanno stipulato atti di compravendita di terreni sul territorio di Spoltore dal 2008 a tutto maggio del 2012, nonché la data di stipula e il numero di repertorio.

Con questi dati iniziali, si sono consultati gli atti pubblici presso gli studi dei notai stipulanti e/o presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescara, ed estrapolati dall'atto stesso, i dati catastali, la superficie, l'ubicazione, la destinazione d'uso e il prezzo di compravendita dei terreni edificabili oggetto di transazioni.

Per le zone omogenee dove non sono state individuati transazioni, il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del valore medio parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti in appresso.

Per valore medio si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale, relativi ad un'area fabbricabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

Quindi, viene preso in considerazione il valore medio di mercato della zona residenziale di completamento più prossima all'area oggetto di valutazione della quale non sono state individuate transazioni dall'analisi effettuate, e, il suddetto valore medio, viene parametrato in base alle destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

Posto a base 1 il valore medio dell'area edificabile, si applica i seguenti moltiplicatori:

|  |      |
|--|------|
| Zone A: nel centro storico;  | 0.50 |
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione  | 0.65 |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;             | 1    |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;                                      | 1    |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;                                  | 1    |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;     | 0.30 |
| P.E.E.P/a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962; | 0.25 |
| Zone Ds nelle zone commerciali;  | 0.70 |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;                                | 0.55 |
| D3: nelle zone produttive di espansione;   | 0.60 |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;   | 0.60 |

In base a questo studio, si è potuto ricavare il valore medio della aree edificabili ricadenti nelle varie zone.

**SPOLTORE CAPOLUOGO fogli 1-2-3-8-9-10-11-12-19**

| ZONA   | PREZZO   |
|--|----------|
| Zone A: nel centro storico;  | € 50,00  |
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione  | € 68,00  |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;                           |          |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;  | € 104,00 |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;  |          |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;                   |          |
| P.E.E.P/a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;               | € 30,00  |
| P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962; | € 27,00  |

|   |  |
|---|--|
| Zone Ds nelle zone commerciali;                               |  |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento; |  |
| D3: nelle zone produttive di espansione;                      |  |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;                        |  |

**VILLA RASPA fogli 4-5-13-14-15-20-21**

| ZONA   | PREZZO   |
|--|----------|
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione  | 85,00    |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;                           | € 131,00 |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;  | € 131,00 |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;  |          |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;                   | € 24,00  |
| Villa Raspa: nella zona direzionale sottoposta a Piano particolareggiato;                                  | € 144,00 |
| P.E.E.P./a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;              |          |
| P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962; |          |
| Zone Ds nelle zone commerciali;  |          |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;  | € 132,00 |
| D3: nelle zone produttive di espansione;   |          |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;   |          |

**SANTA TERESA 18-25-27-28-29-30-31-32-33-3435-36-37-38-39**

| ZONA   | PREZZO   |
|--|----------|
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione  |          |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;                           |          |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;  | € 171,00 |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;  |          |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;                   | € 51,00  |
| P.E.E.P./a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;              | € 43,00  |
| P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962; |          |
| Zone Dr Santa Teresa: nella zona direzionale;  | € 120,00 |
| Zone Ds nelle zone commerciali;  | € 120,00 |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;  | € 58,00  |
| D3: nelle zone produttive di espansione;   | € 100,00 |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;   | € 111,00 |

**CAPRARA D'ABRUZZO fogli 22-23-24-26**

| ZONA   | PREZZO  |
|--|---------|
| Zone A: nel centro storico;  |         |
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione                              | € 27,00 |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di |         |

|  |         |
|--|---------|
| Recupero;  |         |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;  | € 56,00 |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;  |         |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;                   | € 17,00 |
| P.E.E.P/a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;               | € 14,00 |
| P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962; |         |
| Zone Ds nelle zone commerciali;  |         |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;  |         |
| D3: nelle zone produttive di espansione;   |         |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;   |         |

**VILLA SANTA MARIA fogli 6-7-8—16-17**

| ZONA   | PREZZO  |
|--|---------|
| Zone A: nel centro storico;  |         |
| Zone A1: nel nucleo di vecchia formazione  | € 54,00 |
| Zone B; nella zona residenziale di completamento sottoposto a Piano di Recupero;                           |         |
| Zone B1 e B2: nella zona residenziale di completamento;  | € 83,00 |
| Zone B3; nella zona di recupero degli insediamenti abusivi;  |         |
| Zone E3; nei nuclei residenziali agricoli di completamento di antica e nuova formazione;                   | € 25,00 |
| P.E.E.P/a.: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare ex legge n° 167 del 1962;               | € 21,00 |
| P.E.E.P./b: nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare di espansione ex legge n° 167 del 1962; |         |
| Zone Ds nelle zone commerciali;  |         |
| Zone D2: nelle zone artigianali e terziarie di completamento;  | € 40,00 |
| D3: nelle zone produttive di espansione;   |         |
| Zone P.A.P. D4: nelle zone produttive;   |         |

**N.B.** in grassetto sono prezzi individuati con media ponderata estrapolati dai valori delle transazioni prese in riferimento; gli altri sono valori parametrati come specificato in precedenza.

**Riduzioni per situazioni particolari**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una diminuzione del valore.

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.

L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

1. Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.);
2. Vicinanza di elettrodotti;

3. Lotti interclusi;
4. Caratteristica di natura tecnica, legate per esempio alla conformazione dell'area, alla pendenza del terreno, ecc.
5. Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: clausole e/o vincoli convenzionali, ecc.

### **Conclusioni**

Le stime unitarie di riferimento qui determinate poggiano su valori generali desunti da fonti oggettive e riscontrabili.

Allegati: dati atti di riferimento

Spoltore novembre '12











