



# RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RELATIVE AL COMUNE DI MARSCIANO - (PG)

**GENNAIO 2010**

## **INDICE**

1. Premessa
2. Prescrizioni urbanistiche
3. Andamento del mercato immobiliare
4. Criteri di valutazione
5. Stima sintetico - comparativa

### **Allegati:**

Allegato 1: TABELLA DI RIFERIMENTO CON INDICATI I VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2010

## **1. PREMESSA**

Il territorio del comune di Marsciano copre una superficie di circa 160 Km<sup>2</sup> e sorge a 180 mt. s.l.m..

Il comune di Marsciano è situato tra i comuni della fascia sud ovest della Provincia di Perugia

nell'area geografica di passaggio tra gli ambiti collinari e le zone della pianura della sponda destra del fiume Tevere. Questo territorio si pone come un ambito di particolare interesse sotto il profilo della sua attuale situazione urbanistica, sia per la peculiarità dei caratteri attualmente presenti, sia per la singolarità e la specificità della situazione evolutiva degli insediamenti di tipo abitativo e produttivo determinatisi nell'ultimo decennio.

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2010, 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;". Il comune di Marsciano ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo emanando il "Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili" approvato con Deliberazione C.C. n. 157 del 21/12/1998, in seguito modificato con Delibere di C.C. n. 13 del 28/02/200, n.17 del 23/02/2001 e n.46 del 10/03/2005 .

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."

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. 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."

Il primo atto con il quale il Comune ha provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale, come precedentemente detto, al 1999 con l'approvazione del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale Immobili".

il Comune ha poi provveduto ad aggiornare il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione ICI, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 20/12/2002, con D.G.C. n. 24 del 24/01/2006, con D.C.C. n. 161 del 22/12/2008. La finalità di tali deliberazioni è di determinare il più probabile valore delle aree fabbricabili ed essere quindi strumento di ausilio ai fini della valutazione, nonché a determinare la base imponibile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

**Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, è importante sottolineare che, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/97, il Comune di Marsciano ha approvato il nuovo Piano Regolatore Generale ( D.C.C. n. 34 del 24/4/2001; varianti 1,2,3,4,5 e 6 ).**

**La relazione in oggetto, verrà effettuata sia analizzando le aree edificabili previste dal P.R.G. variante n. 6 D.C.C. n.98 del 20 luglio 2006 sia tenendo in debita considerazione le innovazioni previste dalla variante di adeguamento alla L.R. 11/2005 adottata con D.C.C. n.76 del 06/06/2008.**

## **2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Per quanto riguarda gli obiettivi di trasformazione urbanistica, le caratteristiche, i criteri di intervento e gli indici propri degli Ambiti, si rimanda alle norme tecniche di attuazione (NTA) relative al PRG vigente, le quali sono state riassunte nella tabella di riferimento allegata alla presente relazione.

## **3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

*Il mercato immobiliare del nostro comune sta vivendo una fase riflessiva, iniziata oltre un anno fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree del capoluogo e in alcune frazioni.*

*Durante gli anni 2008-2009 la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata, sia nel capoluogo che in alcune frazioni del nord del territorio comunale (Badiola, San Biagio, quelle cioè che più risentono la vicinanza di "Perugia").*

*L'analisi effettuata dall'ufficio del Territorio di Perugia riporta che il 1° semestre 2009 evidenzia nel settore immobiliare un rallentamento dei segnali di crisi, pur*

*registrando un ulteriore contrazione del numero di compravendite nel territorio della provincia ( -14,68% rispetto al primo semestre 2008, Marsciano -27,69%).*

*Si deve ricordare che nella provincia di Perugia ed in particolare nel Comune di Marsciano la crisi del mercato è iniziata con significativo ritardo rispetto a quella nazionale: le transazioni sono continuate a crescere fino al secondo semestre 2007.*

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

#### **4. CRITERI DI VALUTAZIONE**

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Marsciano.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile”:

che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di piani particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano Regolatore Generale;

che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);

che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà eventualmente sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio.

Per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si assumono a riferimento i seguenti parametri estimativi:

la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell’anno d’imposta;

nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui l’area è ubicata;
2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
3. della destinazione d’uso consentita per quell’area;
4. di eventuali oneri necessari per rendere l’area idonea 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 aree simili.

Nella presente relazione si è preso come riferimento il criterio di stima sintetica comparativa, già utilizzato per la definizione dei valori negli anni precedenti.

#### **5. STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la

destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia. Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto all'analisi degli atti notarili depositati ed accertati dall'ufficio del Territorio, (nota prot.4903 del 19/02/2008) approfondita mediante la consultazione di:

Agenzia del Territorio - **Sistema InterScambio TER**ritorio - visure catastali relative al comune di Marsciano;

Agenzia del Territorio - **Sistema InterScambio TER**ritorio - ispezioni ipotecarie;

Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali - interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe.

Dall'analisi di ciò tenuto conto di quanto espresso ai punti precedenti in particolare al n.3 (andamento del mercato immobiliare 2009), si ritiene di confermare i valori medi espressi nella tabella di riferimento per l'anno 2009 approvata con D.C.C. n. 161 del 22/12/2008, precisando che questa verrà rielaborata introducendo la totalità delle zone edificabili prevista dal PRG vigente.

Marsciano 11/02/2010

L'ISTRUTTORE T.D.  
Geom. Aurelio Spillatura



File:documenti/aree2010