



PERIZIA DI STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

Il Responsabile del Procedimento

PREMESSO

Per la individuazione di un probabile valore venale delle aree edificabili si è ritenuto di procedere mediante stima c.d. a costo di trasformazione, basata sul bilancio economico tra ricavi e costi di ordinarie operazioni immobiliari da cui deriva il possibile corrispettivo per la cessione dei suoli nei casi di edificazione.

Il comune di Casalbordino è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 16/04/2018 (BURA Ordinario n. 22 del 06/06/2018) che suddivide il territorio in Luoghi e Sub Luoghi omogenei con relativo regime edificatorio come indicate nella tabella allegata.

Dal punto della tipologia del mercato immobiliare, le zone edificabili possono essere suddivise in macroaree :

1) Luoghi della Residenza (LR) con destinazioni d'uso della residenza integrata ad attività Terziarie, Servizi e Attrezzature , Spazi Scoperti e Attività agricole – suddivisi in Sub Luoghi :

- LR1 : Centro Antico di Casalbordino, luoghi ricompresi nel nucleo storico - Categorie edificatorie DM 1444/68 : A1-A2 ;
- LR2 : Citta del 900, luoghi delimitati da Vico VI Commercio fino all'incrocio tra via Porta Nova e la Strada ex SS 364 nonché alcune porzioni di edifici posti lungo le strade d'ingresso al Centro Antico - Categorie edificatorie DM 1444/68 : A3;
- LR3 : Citta Consolidata, luoghi edificati negli anni 60 attorno ai nuclei di Casalbordino e Miracoli - Categorie edificatorie DM 1444/68 : B1 ad intervento diretto – B1 a comparti edificatori – B2 ad intervento diretto – B2 a comparti edificatori – B3 – C1 – C1/F6.2 / F9 – C2 ;
- LR4 : Citta su Filamenti, luoghi ricadenti in Viale dei Tigli, Via Cavalluccio, Via Pescara, Via Difesa Vecchia e Via Osimo - Categorie edificatorie DM 1444/68 : B3 - C2;
- LR5 : Città Marinara , luoghi nella fascia costiera di Via Bachelet e Via Alessandrini - Categorie edificatorie DM 1444/68 : A3 - B4 - B5 – C2 ;
- LR6 : Centri Civici, luoghi ricompresi in C/da Verdugia, Contrada Leoni, Via Tavoleto e Via Pian Del Lago - Categorie edificatorie DM 1444/68 : B3 – C2 .

2) Luoghi della Produzione (LP) caratterizzati dalla destinazione d'uso principale ad attività industriali e artigianali – suddivisi in Sub Luoghi :

- LP1 : Area commerciale/artigianale, luoghi situati vicino allo svincolo autostradale A14 ricadenti parte all'interno dell'area Attuativa Comunale e parte entro la perimetrazione del Piano ASI - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D1a – D1c – D1b ;
- LP2 : Area a rischio di incidente rilevante in località Termini, luogo caratterizzato da un insediamento produttivo a rischio di incidente rilevante - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D2 ;
- LP3 : Opifici in aree urbane e periurbane, luoghi caratterizzati da officine, depositi magazzini e nonché spazi artigianali ed esercizi commerciali nel territorio - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D3 ;
- LP4 : Opifici in area Agricola, luoghi del lavoro e trasformazione dei materiali dell'agricoltura, vendita dei prodotti agricoli, cantina vinicola capannoni per allevamenti, officine meccaniche, locali per ristorazione ecc. - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D4;

-LP5 : Energie rinnovabili in area agricola, luoghi caratterizzati da impianti fotovoltaici - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D5 ;

-LP6 : Cave e discariche dismesse, luoghi destinati alla riqualificazione ambientale con possibilità di impianti fotovoltaici, servizi e attrezzature limitatamente a servizi sportivi, attività artigianali e industriali limitatamente ad impianti che prevedono il recupero di rifiuti non pericolosi - Categorie edificatorie DM 1444/68 : D6.

2) Luoghi della Centralità costituiti dall'uso Servizi e Attrezzature, Attività terziarie , residenze e spazi scoperti, suddivisi in sub luoghi :

- LC1 : Luoghi del centro antico, riguarda l'insieme degli spazi pubblici – Categorie edificatorie DM 1444/68 : Aree pubbliche (Vie, slarghi, belvedere, piazze ecc.);

-LC2 : Luoghi della scala urbana ovvero parti della città di maggiore concentrazione di servizi e attrezzature pubbliche - Categorie edificatorie DM 1444/68 : F1/SA - F6 - F7;

-LC3 : Luoghi del verde urbano, giardini, aree verdi, aree sportive scoperte, parchi e giardini pubblici - Categorie edificatorie DM 1444/68 : Parchi pubblici attrezzati (Vp) e Giardini Pubblici (Vg);

-LC4 : Luoghi del turismo, aree destinate a servizi per il turismo, le attività ricettive, servizi, commercio al minuto, pubblici esercizi, terziario in genere di uso polifunzionale nelle zone Lido e Miracoli - Categorie edificatorie DM 1444/68 : F2 - F5 – F5/ Tv – F5/Tcc – F5/F9 - F6. 1 - F6.1/F6.2 - F6.2/F7 – F6.2/F7/F9 – F7/F9 – F7 - F9.

Analisi di mercato immobiliare delle aree fabbricabili.

Da una ricerca degli atti registrati si può constatare un andamento del mercato immobiliare statico nelle zone di completamento, già urbanizzate o di espansione già lottizzate mentre nelle altre aree si percepisce una situazione più complessa soprattutto quando l'intervento è collegato a piani attuativi.

In definitiva si ritengono congrue per il mercato immobiliare locale le quotazioni medie per unità di superficie lorda vendibile (Slp) così riportate per ciascuna sotto-zona omogenea nella colonna "P" dell'allegata tabella (A)

Nella colonna C sono stati riportati i costi di costruzione medi unitari come di seguito definiti in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in relazione alle zone territoriali omogenee di seguito riportate :

1) Zona Centrale/Centro Abitato - Codice di Zona : B1

1125 €/Mq.	Nuove costruzioni - Residenziale (Valore medio abitazioni di tipo civile/ville e villini)
1200 €/Mq.	Nuove costruzioni - Commerciale (Valore medio magazzini/negozi)
1000 €/Mq.	Nuove costruzioni – Produttiva (Laboratori)
1100 €/Mq.	Nuove costruzioni – Terziaria (Uffici)

2) Zona Periferica Madonna dei Miracoli e Zone Limitrofe – Codice di Zona : D 3

1025 €/Mq.	Nuove costruzioni – Residenziale (Valore medio abitazioni di tipo civile/ville e villini)
600 €/Mq.	Nuove costruzioni - Commerciale (Valore medio magazzini/negozi)
Quotazioni non disponibili	Nuove costruzioni - Produttiva
Quotazioni non disponibili	Nuove costruzioni - Terziaria

3) Zona Litoranea – Codice di Zona : E1

1575 €/Mq.	Nuove costruzioni – Residenziale (Valore medio abitazioni di tipo civile/ville e villini)
700 €/Mq.	Nuove costruzioni - Commerciale (Valore medio magazzini/negozi)
Quotazioni non disponibili	Nuove costruzioni - Produttiva
Quotazioni non disponibili	Nuove costruzioni - Terziaria

4) Extraurbana/Restante parte del territorio – Codice di zona : R3

875 €/Mq.	Nuove costruzioni – Residenziale (Valore medio abitazioni di tipo civile/ville e villini)
600 €/Mq.	Nuove costruzioni - Commerciale (Valore magazzini)
400 €/Mq.	Nuove costruzioni – Produttiva (Valore medio capannoni industriali e tipici)
Quotazioni non disponibili	Nuove costruzioni - Terziaria

Stima delle aree edificabili

Sulla base dei dati medi assunti si è proceduto alla stima del possibile valore venale delle aree edificabili a costo di trasformazione basata sul bilancio economico tra ricavi e costi di ordinarie operazioni immobiliari da cui deriva il possibile corrispettivo per la cessione dei suoli in caso di edificazione.

Le variabili da assumere sono:

Set = Superficie edificabile per unità di superficie territoriale unitaria dipende dalla superficie edificabile fondiaria detratti l'incidenza di viabilità e standards urbanistici a carico della superficie territoriale. Viene ricavata dai parametri urbanistici di zona rapportati alla misura unitaria di area territoriale.

Slp = Superficie lorda vendibile di pavimento, tiene conto dell'incidenza di parti comuni e di accessori sulla Set.

Ri = ricavo ottenuto applicando il prezzo unitario di mercato questo determinato in rapporto alla domanda e offerta del mercato locale sempre riferito al mq di superficie territoriale dell'intervento per nuova costruzione (o completa ristrutturazione) insediabile.

K = (Kc + kon + ku) costi di realizzazione, comprendono quello di costruzione, l'incidenza degli oneri concessori, incidenza esecuzione di urbanizzazioni e/o sistemazioni esterne.

U = Utile del promotore immobiliare valutato in rapporto al possibile interesse locale per l'investimento con un incidenza variabile dall'8 al 18 % del ricavo.

n = Anticipazione del valore dell'area assunta in misura pari al valore degli anni occorrenti per la trasformazione, in rapporto alle procedure e all'interesse del mercato con rateo 4% = tasso medio bancario;

Casi particolari.

La valutazione delle aree a campeggio, ad attrezzature turistiche, ad attrezzature sportive con indice edificatorio molto basso è stata comunque effettuata secondo i parametri edilizi delle superfici edificabili e con sistemazioni esterne parificate alle urbanizzazioni. Pertanto, potrebbero esserci rilevanti scostamenti con valutazioni rapportate alla redditività dell'attività commerciale non valutabili in questa sede.

Per la zona D1a, nel piano particolareggiato vigente è stata prevista prevalente la destinazione artigianale/deposito commerciale.

In base ai parametri sopra indicati è stata stilata la tabella A.

Nell'ultima colonna i dati ottenuti sono stati poi adeguati con l'applicazione di un coefficiente correttivo compreso tra l'8 e il 10 % che ha tenuto conto di possibili variazioni rispetto alla ordinarietà del mercato, di altri costi, di possibili servitù e vincoli presenti e per il ragguaglio al periodo primo semestre 2018.

Redatta il

Allegati:

Tabella A) di calcolo "Stima aree fabbricabili a costo di trasformazione del valore venale" sulla base delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, disponibili alla data odierna (Primo semestre 2018).



Il Responsabile del Servizio
Arch. Massimo Cigliotti

(A) STIMA AREE EDIFICABILI: A COSTO DI TRASFORMAZIONE DEL VALORE VENALE 2019

Zona omogenea	Requisiti ubicazionali/edilizi										Ricavi				Costi				Note						
	Indice fondiario medio	Vf mq/mq	P	Riduzione sup. viarie	Riduzione per Standard St 3/4*Se zone soggette a interventi indiretti	Indice di utilizzaz. territoriale Ut	Sup. edificabile/ta per mq territoriale Set	Riduz. per parti comuni 0,86<11<1	Maggiorazioni per accessori 1,1-1,2-1,25	Superficie lorda vendibile pavimento Slvp per mq area	Prezzo di mercato P/mq per zona e dest.uso	P	Ri	P*Slp	Ri	U	Costo produzione medio unitario C	Costo sip per unità St		Incidenza costo urbanizzazi one/oneri Ku	Esecuzion e urbanizz. Ku	Numero anni trasformazio ne con ratio 4%	Vvalore di stima= R*(1-U)/(Kc+Kno+Ku)/0,105+1+(1+r)^n	Va	Altri costi e valutazioni 0%/15%
A1-A2	1,5	0,15	0,15	1,125	1,50	1,50	1,2	1,80	1,80	1050	1,890,00	8,00%	900	1,620,00	43,20	2,30	10	46,24	41,618	Centro Storico - Piano di Recupero					
A3	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	1,2	0,36	0,36	1200	1,890,00	8,00%	900	1,620,00	43,20	3	61,47	55,323	Centro Storico						
B1	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	1,2	0,36	0,36	1200	432,00	10,00%	900	324,00	8,64	3	45,66	41,097	Completamento						
B1Pg	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	432,00	10,00%	900	324,00	8,64	3	60,88	28,052	Completamento con Progetti Guida						
B2	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	576,00	10,00%	900	432,00	11,52	10	40,42	54,796	Completamento con Progetti Guida						
B2Pg	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	576,00	10,00%	900	432,00	11,52	10	40,42	36,381	Completamento con Progetti Guida						
B3	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	288,00	10,00%	900	216,00	5,76	3	30,44	30,442	Completamento						
B4	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	288,00	10,00%	900	216,00	5,76	3	30,44	81,716	Completamento - Pregio Alto						
B5	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,2	0,48	0,48	1200	945,00	18,00%	1100	660,00	14,40	3	81,72	67,471	Completamento - Pregio Alto						
C1	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	1,2	0,36	0,36	1200	567,00	14,00%	1100	396,00	8,64	3	67,47	27,193	Espansione con Progetti Guida						
C1/F6.2/F9	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	1,25	0,38	0,38	1200	432,00	10,00%	900	324,00	10,15	6,75	10	30,21	28,326	Espansione con Progetti Guida					
C2	0,2	0,15	0,15	0,15	0,20	0,20	1,2	0,24	0,24	1200	450,00	10,00%	900	337,50	10,58	7,03	10	31,47	18,640	Espansione con Progetti Guida					
D1a/D1c	0,6	0,15	0,15	0,45	0,60	0,60	1,1	0,66	0,66	700	462,00	10,00%	500	330,00	15,84	19,80	10	31,64	26,896	Artigianale commerciale con Piano Attuativo					
D1b	0,4	0,15	0,15	0,3	0,40	0,40	1,1	0,44	0,44	600	264,00	10,00%	450	198,00	10,56	9,90	10	12,07	10,263	Perimetrzione ASI - Artigianale commerciale					
D2	0,25	0,15	0,15	0,187	0,19	0,25	0,86	0,24	0,24	700	165,55	10,00%	500	118,25	5,68	3,99	10	13,30	11,305	Industria a Rischio di Incidente Rilevante D.					
D3	0,6	0,15	0,15	0,45	0,60	0,60	1,1	0,66	0,66	700	462,00	10,00%	500	330,00	15,84	19,80	3	40,78	34,667	Ivo 105/15					
D4	0,6	0,15	0,15	0,45	0,60	0,60	0,86	0,57	0,57	700	397,32	10,00%	500	283,80	13,62	17,03	3	35,08	29,814	Opifici in aree Urbane e Periurbane					
D5	0,6	0,15	0,15	0,45	0,60	0,60	0,86	0,59	0,59	400	237,36	10,00%	270	160,22	14,24	17,80	10	13,48	11,454	Opifici in area Agricola					
D6	0,6	0,15	0,15	0,45	0,60	0,60	0,86	0,57	0,57	700	397,32	10,00%	500	283,80	13,62	17,03	10	27,21	23,130	Impianti Fotovoltaici in area Agricola					
F1/SA	0,25	0,15	0,15	0,187	0,25	0,25	0,86	0,24	0,24	900	212,85	10,00%	500	118,25	5,68	3,99	10	40,15	34,131	Cave e discariche dismesse					
F2	0,1	0,15	0,15	0,075	0,10	0,10	0,86	0,09	0,09	700	66,22	10,00%	300	28,38	2,27	1,06	10	17,59	14,951	Area ex Orfanotrofo Miracoli					
F5 e F5/Tv	0,2	0,15	0,15	0,15	0,20	0,20	0,86	0,19	0,19	900	170,28	10,00%	600	113,52	4,54	2,84	10	20,41	17,348	Attrezzature sportive					
F5/Tcc	0,05	0,15	0,15	0,037	0,05	0,05	0,86	0,05	0,05	700	33,11	10,00%	300	14,19	1,14	0,44	10	8,85	7,524	Strutture ricettive all'aperto Villaggi Turistici					
F5/F9	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	0,86	0,28	0,28	900	255,42	10,00%	600	170,28	6,81	5,32	10	29,94	25,451	Strutture ricettive all'aperto ed Exalberghiere					
F6/F6.1/F6.2	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	0,86	0,28	0,28	900	255,42	10,00%	600	170,28	6,81	5,32	10	29,94	25,451	Strutture Ricettive Alberghiere e Paraalberghiere					
F6.2/F7	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	0,86	0,28	0,28	900	255,42	8,00%	600	170,28	6,81	5,32	10	33,16	28,190	Strutture Ricettive Alberghiere e Paraalberghiere / Attrezz. Tustice Commerciali, Miracoli (TT e TH)					
F6.2/F7/F9	0,3	0,15	0,15	0,225	0,30	0,30	0,86	0,28	0,28	1000	283,80	10,00%	600	170,28	6,81	5,32	10	46,05	43,752	Strutture Ricettive Alberghiere e Paraalberghiere / Attrezz. Tustiche Commerciali / Strutture extra alberghiere - Via Bachelet - Fronte Mare - Pregio alto					



Handwritten signature and date.

