

OGGETTO: STIMA DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU DELLE AREE EDIFICABILI COME MODIFICATE CON LA D.C.C. 21 DEL 22/04/2024 DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N.3 AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

PERIZIA DI STIMA

Con deliberazione n.21 del 22/04/2024 il Consiglio Comunale di Giaveno ha adottato il Progetto Preliminare della variante parziale n.3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5° della L.R.56/77 e s.m.i. con modifica della capacità edificatoria di alcune aree fabbricabili.

In tale contesto rilevata la necessità di procedere ad una stima riferibile alle aree soggette a modifica di capacità edificatoria da parte della suddetta variante n. 3 di P.R.G.C., ai fini dell'IMU , per le suddette aree edificabili è stato quantificato il valore venale nei seguenti termini :

- 1 in ragione della localizzazione delle aree individuate dal PRGC e disciplinate dalle specifiche procedure di NTA;
- 2 l'eterogeneità della zonizzazione e delle caratteristiche delle aree edificabili (grado di attitudine alla edificazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona) rendono la valutazione economica di tali aree alquanto complessa, e , in tale contesto , al fine di conferire il massimo di obiettività e verificabilità , è stato assunto quale metodo di valutazione l'incidenza dell'area su ogni metro quadrato di costruito;
- 3 in ragione dei valori di mercato dell'area, ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato, con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate, ultimo dato disponibile relativo al 1° semestre 2024 (valori OMI) e le quotazioni del Borsino Immobiliare , assumendo il valore massimo tra i due valori presenti in quanto la valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. In questo caso specifico, per le aree residenziali è stato assunto a riferimento la tipologia di "abitazioni civili" in "ottimo stato conservativo";
- 4 a tale articolazione territoriale è stata attribuita una valutazione del valore venale di comune mercato riferito a fabbricati nuovi a destinazione residenziale , che costituiscono la base di riferimento per il calcolo del valore venale dell'area edificabile.

In conclusione il metodo di stima utilizzato per il calcolo del valore delle aree risulta il seguente , invariata la formula precedentemente approvata dall'ENTE:

$$\text{valore dell'area edificabile (€/mq)} = [\text{ST (opp. SF)} \times \text{UT (opp. UF)} \times \text{V} \times \text{nn (\%)}] / \text{ST (opp. SF)}$$

ove:

ST (mq) = Superficie Territoriale che origina l'edificabilità

SF (mq) = Superficie Fondiaria che origina l'edificabilità

UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione Territoriale

UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria

V (€/mq) = valore di vendita della costruzione realizzabile per ogni mq in base alla localizzazione territoriale dell'area

nn (%) = % di incidenza dell'area sul valore "al finito" del fabbricato realizzabile (valore variabile tra 20 per le aree soggette a S.U.E. e 22).

Inoltre, alle aree di nuovo impianto in cui è prevista una quota di edificazione da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica, è stata applicata una riduzione pari al 30% sul valore dell'area come sopra determinato.

Per quanto sopra riportato si è provveduto a redigere l'allegata Tabella che stabilisce il valore venale, nello specifico, per ogni area edificabile modificata nella capacità edificatoria con l'adozione della surrichiamata variante parziale n. 3 al P.R.G.C.

Il Responsabile Area Tecnica
(Arch. Paolo Caligaris)

Documento firmato digitalmente