



Comune di
Capurso
Città Metropolitana di Bari

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL
SETTORE VI - ASSETTO DEL TERRITORIO**

N. 597/Registro Generale	N. 48/Registro del Servizio
del 24/06/2020	del 24/06/2020
Oggetto:	APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI CAPURSO

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

(art. 183 comma 7 del D.Lgs. N. 267/2000)

NON RICHiesto IN QUANTO ATTO PRIVO DI RIFLESSI FINANZIARI.

Capurso, 24/06/2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
RICCARDO LORUSSO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO CHE:

- ✓ che nel Comune di Capurso è vigente il P.R.G., approvato ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.56/80 con D.G.R. n. 6294 del 09 novembre 1992 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13 gennaio 1993;
- ✓ che il precitato strumento di pianificazione generale del territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche omogenee ben definite;

VISTI

- ✓ l'art. 59 del D.Lgs 446/97 con il quale 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 comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011, il quale dispone che *“La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1,3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo”,* per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI. 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 il quale 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”.*
- ✓ 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 e 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.”*
- ✓ la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 – *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020 – 2022* – pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 304 del 30/12/2019, con la quale sono state stabilite nuove modalità per il pagamento delle imposte che riguardano i fabbricati e le aree fabbricabili. All'art. 1, co. 738, si legge infatti: *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”.*

- ✓ l'art. 1, co. 741, p.to d) della precitata Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale definisce l'area fabbricabile come *"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 di espropriazione per pubblica utilità"*.
- ✓ il comma 746 del medesimo art. 1 della L. 160/2019, ove si specifica che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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."*

ATTESO che con nota prot. n. 7249 del 06/04/2020 il responsabile del Settore Economico Finanziario - Servizio Tributi del Comune di Capurso, a seguito dell'abrogazione dell'imposta comunale unica disposta dall'art. 1, co. 738 della Legge 160 del 27/11/2019, ha comunicato la predisposizione da parte di detto Settore di un nuovo regolamento IMU adeguato alla normativa vigente e, in considerazione che i valori delle aree fabbricabili di riferimento fino ad oggi utilizzati possano essere ritenuti vetusti sulla base dell'andamento del mercato immobiliare attuale, ha richiesto al Settore Assetto del Territorio di predisporre una proposta di nuovi valori da poter inserire nel nuovo regolamento affinché possano essere utilizzati dai contribuenti quale riferimento per il calcolo della base imponibile IMU, anche al fine di diminuire il contenzioso con l'Ente;

CONSIDERATO che i valori di riferimento utilizzati per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree fabbricabili del Comune di Capurso, risalgono ad uno studio effettuato nel 1998 e successivamente revisionato nel 2006;

DATO ATTO

- ✓ che sulla base dell'andamento del mercato immobiliare e della trasformazione del territorio avvenuta nell'ultimo quindicennio, tali valori debbano essere aggiornati e che a tal riguardo il Settore Assetto del Territorio, ha provveduto a redigere apposita proposta tecnica;
- ✓ che il Settore Assetto del Territorio, al fine di poter stabilire il valore venale medio delle aree fabbricabili in linea con l'andamento del mercato immobiliare e con le trasformazioni del territorio, nonché con le variazioni dello strumento di pianificazione urbanistica generale nel frattempo intervenute, sia in relazione all'apposizione di nuovi vincoli conformativi di carattere comunale e sovracomunale, sia in relazione allo stato di avanzamento amministrativo delle procedure per l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, ha redatto apposita relazione tecnica con la quale si è proceduto ad analizzare:
 - a) la rilevazione dei prezzi delle aree edificabili e degli immobili sul libero mercato;
 - b) la rilevazione dei prezzi da parte dell'Osservatorio immobiliare (valori immobiliari min e max).
 - c) gli atti di compravendita relativi ad aree edificabili;

- d) le delibere relative al prezzo di cessione di aree;
- e) le perizie di stima di esecuzioni immobiliari che se pur in aree diverse, per analogia possono essere ricondotte alle aree oggetto di valutazione.

PRESO ATTO che sulla proposta di determinazione di che trattasi non è stato apposto il visto di regolarità contabile di cui all'art. 183, c. 7 del TUEL approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 atteso che la stessa non comporta alcun impegno di spesa e non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale;

VISTI

- ✓ il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000
- ✓ il vigente P.R.G.C.;
- ✓ lo Statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1. **DI INTENDERE** la premessa come riportata integralmente nel presente dispositivo;
2. **DI PRENDERE ATTO** che con nota prot. n. 7249 del 06/04/2020 il responsabile del Settore Economico Finanziario - Servizio Tributi del Comune di Capurso, a seguito dell'abrogazione dell'imposta comunale unica disposta dall'art. 1, co. 738 della Legge 160 del 27/11/2019, ha comunicato la predisposizione da parte di detto Settore di un nuovo regolamento IMU adeguato alla normativa vigente e, in considerazione che i valori delle aree fabbricabili di riferimento fino ad oggi utilizzati possano essere ritenuti vetusti sulla base dell'andamento del mercato immobiliare attuale, ha richiesto al Settore Assetto del Territorio di predisporre una proposta di nuovi valori da poter inserire nel nuovo regolamento affinché possano essere utilizzati dai contribuenti quale riferimento per il calcolo della base imponibile IMU, anche al fine di diminuire il contenzioso con l'Ente;
3. **DI DARE ATTO** che che il Settore Assetto del Territorio, al fine di poter stabilire il valore venale medio delle aree fabbricabili in linea con l'andamento del mercato immobiliare e con le trasformazioni del territorio, nonché con le variazioni dello strumento di pianificazione urbanistica generale nel frattempo intervenute, sia in relazione all'apposizione di nuovi vincoli conformativi di carattere comunale e sovracomunale, sia in relazione allo stato di avanzamento amministrativo delle procedure per l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, ha redatto apposita relazione tecnica con la quale si è proceduto ad analizzare:
 - a) la rilevazione dei prezzi delle aree edificabili e degli immobili sul libero mercato;
 - b) la rilevazione dei prezzi da parte dell'Osservatorio immobiliare (valori immobiliari min e max).
 - c) gli atti di compravendita relativi ad aree edificabili;
 - d) le delibere relative al prezzo di cessione di aree;
 - e) le perizie di stima di esecuzioni immobiliari che se pur in aree diverse, per analogia possono essere ricondotte alle aree oggetto di valutazione.
4. **DI APPROVARE** la precitata relazione tecnica di stima delle aree fabbricabili del Comune di Capurso redatta dal responsabile del Settore Assetto del Territorio ed allegata alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale, affinché i valori venali medi in essa

determinati possano essere inseriti nel nuovo regolamento e quindi possano essere utilizzati dai contribuenti quale riferimento per il calcolo della base imponibile IMU, anche al fine di diminuire il contenzioso con l'Ente;

5. **DI TRASMETTERE** la presente determinazione al Settore Economico Finanziario del Comune di Capurso;
6. **DI DARE ATTO** che sulla proposta di determinazione di che trattasi non è stato apposto il visto di regolarità contabile di cui all'art. 183, c. 7 del TUEL approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 atteso che la stessa non comporta alcun impegno di spesa e non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale;
7. **DI DISPORRE** la trasmissione del presente atto alla Segreteria Comunale per la relativa pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del sito web istituzionale del Comune per dieci giorni.
8. **DI DISPORRE**, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013, la pubblicazione del presente atto nel sito web del Comune di Capurso, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Il Capo Settore VI "Assetto del Territorio"
Arch. Riccardo LORUSSO



Comune di
Capurso
Città Metropolitana di Bari

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



RELAZIONE DI STIMA

DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI CAPURSO

Capurso, aprile 2020



Firmato digitalmente da: **Il responsabile del SUE**
lorusso riccardo **Settore Assetto del Territorio**
Firmato il 21/04/2020 18:42 **Arch. Riccardo Lorusso**

Seriale Certificato:
134722260247614298249901086082133103913

Valido dal 27/01/2020 al 26/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INDICI E DESTINAZIONI D'USO NEL PRG	5
3. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI	7
3.1 - Criteri di valutazione per la determinazione del valore venale	7
3.2 – Stima analitica in base al valore di trasformazione	8
3.2.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA	8
3.2.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_{mT})	9
3.2.3 CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI COMPRENSIVE DELLE PERTINENZE	10
3.2.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C=ΣK + I_p + P_I)	10
3.2.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	13
3.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL' AREA EDIFICABILE	13
3.3 – Stima sintetico – comparativa	16
3.4 – Determinazione valore base di riferimento	20
3.5 – Applicazione degli Indici	21
3.6 – TABELLA DI RIEPILOGO	24

1. PREMESSA

Prima di procedere all'aggiornamento della valutazione delle aree fabbricabili, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale 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;”*

Occorre soffermare l'attenzione su un passaggio della circolare n. 296/E del 1998: *«... se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento».*

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che *“La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo”*, per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI. 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.”*

A tal fine, per poter stabilire il valore di tali aree si è proceduto ad analizzare:

- a) rilevazione dei prezzi delle aree edificabili e degli immobili sul libero mercato;
- b) rilevazione dei prezzi da parte dell'Osservatorio immobiliare (valori immobiliari min e max).
- c) atti di compravendita relativi ad aree edificabili;
- d) delibere relative al prezzo di cessione di aree
- e) perizie di stima di esecuzioni immobiliari che se pur in aree diverse, per analogia possono essere ricondotte alle aree in oggetto.

Dall'attività di ricerca e studio, emerge che il mercato immobiliare del paese, in analogia con l'andamento del mercato immobiliare sia a livello nazionale che a livello regionale e provinciale ha subito gli effetti della crisi economica post 2008, che ha di fatto bloccato l'intero settore dell'edilizia provocando una notevole contrazione sia del numero di compravendite che dei valori di vendita degli immobili, siano essi fabbricati che suoli edificabili. Un leggero segnale di ripresa si è cominciato ad intravedere a partire dal 2018 ma sempre con un andamento piuttosto rallentato.

Allo scopo, l'indagine conoscitiva, oltre alla consultazione degli atti notarili di compravendita dei terreni stipulati negli ultimi dieci anni nel territorio comunale, si è estesa all'Agenzia delle Entrate allo scopo di quantificare con dati oggettivi l'andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da un'oggettiva e importante riduzione dei volumi di compravendita oltre alla conseguente contrazione dei prezzi.

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 e 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.”*

Con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 – *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020 – 2022* – pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 304 del 30/12/2019, sono state stabilite nuove modalità per il pagamento delle imposte che riguardano i fabbricati e le aree fabbricabili. All'art. 1, co. 738, si legge infatti: “ *A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e' abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) e' disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783*”.

In particolare l'art. 1, co. 741, p.to d) definisce l'area fabbricabile come *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli **strumenti urbanistici generali o attuativi**, ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennita' di espropriazione per pubblica utilita'"*.

Al comma 746 del medesimo art. 1 della L. 160/2019 si specifica che *"per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilita', 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 . In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile, 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 e' comunque utilizzato."*

2. INDICI E DESTINAZIONI D'USO NEL PRG

Il vigente PRG che pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e funge quale motore per lo sviluppo socio-economico dell'intera comunità si attua mediante le direttive di sviluppo indicate nelle N.T.A. e nel R.E.C. annessi al PRG, rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno della pianificazione urbanistica le diverse zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968.

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee come di seguito caratterizzate:

1) ZONE DI USO PUBBLICO

- a) Verde pubblico urbano
 - VPU.1
 - VPU.2
 - VPU.3

- b) Verde pubblico di quartiere
 - VPQ.1
 - VPQ.2
 - VPQ.3
 - VPQ.4

- c) Aree per Attrezzature di servizio
 - AS.1
 - AS.2
 - AS.3
 - AS.4
 - AC
 - AS.5

2) ZONE RESIDENZIALI

- a) Centro Antico (A)*
- b) Intensiva di interesse ambientale (B1)
- c) Intensiva di completamento (B2)
- d) P.E.E.P. (B3)
- e) Aree per i servizi della residenza
 - ASR.1
 - ASR.2
 - ASR.3
 - ASR.4

3) ZONE DI ESPANSIONE

- a) Parzialmente urbanizzate (C1)
 - C1.1
 - C1.2
 - C1.3
 - C1.4
 - C1.5

- b) Terziario – Direzionale (C2)
 - C2.1
 - C2.2

- c) Di nuovo impianto
 - C3.1
 - C3.2
 - C3.3

- C3.4
 - C3.5
 - C3.6
 - C3.7
- d) Verde Privato
- VP.1
 - VP.2
 - VP.3

4) ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) Attività primarie (E – agricole)*
- E1
 - E2
 - E3
- b) Attività secondarie (D)
- Artigianato di servizio (D1)
 - Impianti di lavorazione prodotti agricoli, ecc...(D2.1/D2.2/D2.3/D2.4/D2.5)
 - Di nuovo impianto (D3.1/D3.2)

**Si precisa che le zone contraddistinte dall'asterisco identificate come zona A e zone E di tipo agricolo non sono oggetto del presente studio perché per esse non è definibile un valore venale per l'area edificabile e pertanto non sono assoggettate all'imposizione fiscale considerata, fatta eccezione per i lotti liberi esistenti nel nucleo antico, la cui edificabilità è disciplinata dal vigente Piano di Recupero.*

3. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

3.1 –Criteri di valutazione per la determinazione del valore venale

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 opotenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Capurso, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU).

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” ai fini del calcolo dell’imponibile IMU per tali immobili:

- che l’edificabilità è subordinata all’inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, 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 compromette la vocazione edificatoria dell’area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.
- I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area si possono così riassumere:
 - a) la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell’anno d’imposta;
 - b) nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo 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 terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- A. 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, 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»*.
- B. La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con **V_a** il valore dell’area, con **K** il costo di trasformazione e con **V_{mT}** il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest’equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione. Infatti, “il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [VmT - (\Sigma K + Vt + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Vt = spese di acquisto dell'area

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima, anche attraverso il confronto tra i valori ottenuti per ciascuno di essi, permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà così determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive.

3.2 – Stima analitica in base al valore di trasformazione

3.2.1 - IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati VmT e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$VmT - (\Sigma K + Vt + Ip + P)$$

$$(1) Va = \frac{\text{-----}}{(1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Vt = spese di acquisto dell'area

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza (VmT – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree

adestrazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva. Tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,74%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'ultima asta dei BTP a 3 anni eseguita prima della redazione della presente perizia, alla data del 12/03/2020.

3.2.2 - IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (VmT)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché sia da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e sia dall'esperienza maturata in termini di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata di recente realizzazione per la quale è stato determinato il prezzo di cessione dei fabbricati residenziali tenendo conto delle Deliberazioni di Giunta Regionali relative al costo di costruzione base e agli incrementi derivanti dalle caratteristiche dei materiali, delle tecniche costruttive adottate e dei vari oneri connessi all'intervento edilizio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e il valore massimo del prezzo di cessione attribuito, tramite convenzione urbanistica, dal comune di Capurso sulla base delle Deliberazioni Regionali.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore di mercato (€/mq) Fonte "OMI" Agenzia delle Entrate	Valore di mercato (€/mq) Fonte "Convenzione ERP maglia C3.1 – Capurso"
ABITAZIONI		
Centrale	1450	1675,00
Semicentrale	1400	
Periferica	1150	
Zone San Pietro/Superga	1400	
CAPANNONI (AREA PRODUTTIVA)	500	

riscontrando quindi un valore base per gli alloggi, pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore di mercato (€/mq) Fonte "OMI" Agenzia delle Entrate	Valore di mercato (€/mq) Fonte "Convenzione ERP maglia C3.1 – Capurso"	Valore di mercato medio (€/mq)
RESIDENZIALE	1350,00* *Incremento 30% per edifici di nuova costruzione = € 1.755,00	1675,00	1.715,00
CAPANNONI (AREA PRODUTTIVA)	500,00* Incremento 20% per edifici di nuova costruzione		600,00

* Si ritiene di incrementare del 30% il valore riportato dall'OMI per le seguenti considerazioni:

- ✓ tali valori si riferiscono ad una media del mercato immobiliare che vede prevalere le compravendite di unità immobiliari usate rispetto alle nuove costruzioni, sia per il residenziale che per l'area produttiva;
- ✓ il minor incremento di prezzo (20%) per l'area produttiva è legata sia ad un inferiore intervallo temporale di vetustà dei manufatti (40 anni) rispetto al residenziale (60 anni), sia ad un inferiore livello di manutenzione degli elementi costruttivi oggetto di deterioramento.

3.2.3 –CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI COMPRENSIVE DELLE PERTINENZE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza lacosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurandola superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioniaccessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioniidell’ Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=2,8$; le unità aventi destinazione terziaria e direzionale pari a $K = 1,05$ e le unità aventi destinazione produttiva pari a $K = 1,10$, secondo le tabelle che seguono le quali esplicitano le considerazioni fatte per giungere a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

unità immobiliare	Superficie ambienti e pertinenze tipo	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze	20	20%	6,00
Cantine	8	50%	4,00
Box	20	50%	10,00
Posto auto/pilotis/area attrezzata p. terra/spazi comuni	25	20%	5,00
Superficie commerciale totale			115,00
Superficie totale accessori			25,00
Incremento percentuale			28%

PRODUTTIVA (CAPANNONI)

unità immobiliare	Superficie ambienti e pertinenze tipo	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Capannone	1000	100%	1000,00
Area esterna attrezzata per parcheggio o stoccaggio (Rc 50% da NTA)	1000	10%	100,00
Superficie commerciale totale			1100,00
Superficie totale accessori			100,00
Incremento percentuale			10%

3.2.4 – COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\Sigma K + I_p + P_i$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- ✓ costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - ✓ K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - ✓ K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - ✓ K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ✓ Costo per l'acquisto dell'area (V_t);

- ✓ Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- ✓ Profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa.

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è stato ottenuto facendo riferimento al costo di costruzione di un edificio residenziale, come calcolato ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale Puglia n. 1988 del 04/11/2019, pubblicata sul BUR Puglia n. 136 del 26/11/2019, prendendo in considerazione la realizzazione di un fabbricato tipo avente caratteristiche di sostenibilità ambientale e certificazione energetica superiore ai minimi di legge e rispettoso della normativa sismica che sovente viene realizzato.

Il tutto come da tabella che segue:

costo base nuova costruzione DGR 1988/2019 (agg. ISTAT Giugno 2018)		€ 711,87
Costo base (agg. Dicembre 2019)		€ 720,27
Incremento per qualità energetica (classe > C) e sostenibilità ambientale (Livello > 2)	+ 15%	€ 108,04
COSTO BASE INCREMENTATO (CBN)		€ 828,31
Incremento per qualità ambientale 2 <Lsost.< 3	+ 5% di CBN	€ 41,42
Attestazione di prestazione energetica classe A1	+ 5% di CBN	€ 41,42
Intervento in zona 3 di pericolosità sismica bassa	+ 4% di CBN	€ 33,13
COSTO DI REALIZZAZIONE NUOVA COSTRUZIONE TIPO (CRN)		€ 944,28
Spese generali (indagini geologiche e sismiche, rilievi, saggi)	+ 2% di CRN	€ 18,89
Allacci	+ 2% di CRN	€ 18,89
Smaltimento rifiuti	+ 2% di CRN	€ 18,89
Imprevisti	+ 5% di CRN	€ 47,21
Sistemazioni esterne	+ 3% di CRN	€ 28,33
COSTO TOTALE NUOVA COSTRUZIONE TIPO (CTN)		€ 1.076,49
TOTALE K1		€ 1.076,49

Per quanto riguarda il Terziario/Direzionale è possibile assimilare le caratteristiche costruttive e la qualità dei materiali utilizzati a quelli della residenza, in considerazione del fatto che le unità immobiliari con questa destinazione sono quasi sempre inglobate in edifici a prevalente destinazione residenziale. Anche gli aspetti energetici e sismici sono pressoché gli stessi, tenuto conto altresì dell'approvazione in Puglia del Protocollo Itaca 2017 per gli edifici non residenziali.

Di conseguenza è possibile assumere un valore di K1 pari a € 1.075,00/mq.

Per la destinazione produttiva (capannoni) il K1 che comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna, risulta pari a circa 350€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al **10%** del costo di costruzione "K1"

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso di costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fa riferimento alle tabelle parametriche approvate annualmente dalla Giunta Comunale e varia a seconda della zona urbanistica di riferimento e dalla destinazione d'uso degli immobili.

La tassa sul costo di costruzione viene applicata nella misura del 5%.

DESTINAZIONE	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq)	Tassa sul costo di costruzione 5% (€/mq)	Incidenza contributo di costruzione (€/mq)
Residenziale o assimilato (terziario/direzionale)	€ 30,00/mq	€ 720,27 x 0,05 x 0,85 = € 30,61/mq	€ 60,00
PRODUTTIVA	€ 6,00/mq (valore medio tab. H/I L.R. 6/79)	Non dovuto art. 19 DPR 380/2001	€ 6,00/mq

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nella determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dallo strumento di pianificazione generale del territorio.

Pertanto, sono stati presi in considerazione i Valori Agricoli Medi - anno 2018, pubblicati dalla commissione provinciale espropri di Bari sul BUR Puglia n. 71 del 27/06/2019.

Tenuto conto delle coltivazioni prevalenti praticate nel territorio comunale di Capurso, ricompreso nella regione agraria n. 8, caratterizzato da:

VIGNETO UVA DA TAVOLA	€ 40.000,00/ha	€ 4,00/mq
VIGNETO ALTO INT. DA VINO	€ 34.000,00/ha	€ 3,40/mq
ULIVETO	€ 15.000,00/ha	€ 1,50/mq
VALORE MEDIO		€ 2,97/mq

il valore medio delle aree agricole può essere quantificato nella misura di € 3,00/mq.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati: il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%.

S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

3.2.5 – IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA B2-RESIDENZIALE CONSOLIDATO, DI COMPLETAMENTO avente superficie fondiaria pari a mq. 500,00, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio traffico, Iff = 5 mc/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA D2 -PRODUTTIVO CONSOLIDATO avente superficie fondiaria minima pari a mq. 2000,00, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, rapporto di copertura ($R_c = 0,50$), Iff = 3,50 mc/mq.

3.2.6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula su indicata (par. 1.2.1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA				
sup. fondiaria				500,00
indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)				5,00
volumetria realizzabile				2500,00
altezza di piano				3,00
superficie lorda vendibile				833,3333333
superficie lorda vendibile (comprese pertinenze 28%)				1066,666667
prezzo medio di mercato				1.715,00 €
valore medio fabbricato (VmT)				1.829.333,33 €
costo tecnico della costruzione (K1)				1.146.666,57 €
oneri professionali (K2)				114.666,57 €
contributo di costruzione (K3)				49.500,00 €
TOTALE COSTI (k1 + k2 + k3)				1.310.833,33 €
costo area Vt				1.500,00 €
profitto imprenditore (15%)				196.850,00 €
Interessi passivi Ip (7%)				91.863,33 €
TOTALE COSTI				1.601.046,57 €
VALORE AREA				228.286,57 €
VALORE AREA ATTUALIZZATO (valore area/(1+ r)ⁿ)				223.293,82 €
capitalizzato 0,74% per 3 anni = 1,02236				
VALORE AREA/MQ				446,59 €

AREA PRODUTTIVA GENERICA						
sup. fondiaria						2000,00
indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)						3,50
volumetria realizzabile						7000,00
altezza di piano						8,00
superficie lorda vendibile						875,00
superficie lorda vendibile (comprese pertinenze 10%)						962,50
prezzo medio di mercato						600,00 €
valore medio fabbricato (VmT)						577.500,00 €
costo tecnico della costruzione (K1)						336.875,00 €
oneri professionali (K2)						33.687,50 €
contributo di costruzione (K3)						5.250,00 €
TOTALE COSTI (k1 + k2 + k3)						375.812,50 €
costo area Vt						6.000,00 €
profitto imprenditore (15%)						57.271,88 €
Interessi passivi Ip (7%)						26.726,88 €
TOTALE COSTI						465.811,25 €
VALORE AREA						111.688,75 €
VALORE AREA ATTUALIZZATO (valore area/(1+r) ⁿ)						110.049,02 €
capitalizzato 0,74% per 2 anni = 1,0149						
VALORE AREA/MQ						55,02 €

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale pari a **446,59 €/mq** ed un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a **55,02 €/mq**.

3.3 – Stima sintetico – 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, 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 nel seguente modo: a) analisi degli atti di compravendita eseguiti negli ultimi nove anni (periodo 2011 – 2019) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate e/o depositati presso il Comune di Capurso nell'ambito di pratiche edilizie. Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa. Si è proceduto ad esaminare gli atti di compravendita stipulati nel periodo sopraindicato: sono state considerate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la zona urbanistica omogenea in cui ricadono e il prezzo pagato a metro quadrato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore medio per la zona di completamento B2, presa come riferimento di area residenziale generica nella stima con il metodo analitico, come evidenziato nella seguente tabella.

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. TRONO Elio	13/06/2012	47502	16024/1T del 14/06/2012	4	722	186,00		B2	€ 110.000,00	591,40
2	Dott. SINESI Gaia	07/06/2013	5051	16020/1T del 14/06/2013	3	1024	859,00		B2	€ 600.000,00	585,94
3	Dott. MADDALENA Pasquale	06/03/2014	80973	6244/1T/2014	3	1447		101,24	B2	€ 10.129,00	500,25
4	Dott. MADDALENA Pasquale	11/06/2014	81164	15213/1T del 11/06/2014	2	473	70,00		B2	€ 55.000,00	454,55
					2	487	123,00		B2		
5	Dott. PETRERA Francesco Paolo	29/07/2014	31610	21891/1T del 11/08/2014	3	1489	355,00		B2	€270.000,00	748,35
					3	1490	59,00	29,00			
6	dott. Paolo Maddalena	01/08/2017	972	1T/26273	13	353		150,00	B2	€ 10.000,00	333,33
7	dott. Paolo Maddalena	09/10/2017	1066	1T/32611	13	1523	290,00	300,00	B2	€ 15.000,00	250,00
8	Dott.ssa Gisella SIMONE	28/03/2018	31994	1T/10044	3	1013	1113,00	230,00	B2	€ 10.000,00	217,39
9	dott. Paolo Maddalena	11/05/2018	1672	1T/15496	10	916	197,00		B2	€ 42.000,00	399,75
10	dott. Paolo Maddalena	18/12/2018	2226	1T/39885	10	915	398,00		B2	€ 159.200,00	400,00
					10	916	197,00		B2	€ 36.000,00	391,59
11	dott. Gisella SIMONE	09/12/2019	33161	1T/23373	10	9	230,00		B2	€ 125.000,00	543,48
											451,34

Di seguito la tabella relativa al piano di zona ex L. 167/1962, ormai satura. I valori riportati si riferiscono ad atti notarili stipulati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte per gli assegnatari degli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie sui relativi terreni.

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. DEBIASE Michele	06/07/2016	1241	22486/1T/2016	4	1159/1140/1141	1200,00		B3		38,80
2	Dott. RUBINO Giambattista	05/12/2016	3055	36828/1T/2016	4	1596/607/1 608/1 605/1 601/1 604/1 607/1 4241	4362,00		B3 - AREA COMM.	€ 389.000,00	89,18
3	Dott. Michele DEBIASE	16/01/2018	2545	1T/1850	4	1117			B3		38,80
4	Dott. Michele DEBIASE				4	graff. 1118				€ 8.945,04	38,80
		15/11/2018	3177	1T/37147	4	145			B3-P.E.E.P		

Per le zone di espansione è da rilevare come i valori subiscano delle importanti variazioni a seconda dello stato di avanzamento dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

In verde vengono evidenziati i valori dei terreni ricadenti in piani esecutivi convenzionati, in giallo in quelli approvati e in bianco quelli non presentati o in corso di istruttoria.

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. SIMONE Gisella	14/03/2013	28286	9554/1T del 08/04/2013	12	382	600,00		C1	€ 70.000,00	116,67
2	Dott. SIMONE Gisella	22/07/2016	30769	24891/1T/2016	12	747	5,00		C1.5	€ 540,00	108,00
3	Dott.ssa Gisella SIMONE	14/09/2017	31559	1T/29867					C1.5		110,00
4	Dott.ssa Gisella SIMONE	20/09/2017	31574	1T/30236	12	741	234,00		C1.5	€ 189.500,00	236,88
						744	4,00		C1.5		
						747	5,00		C1.5		
						736	201,00		C1.5		
						725	9,00		diritti strada		
						729	282,00		diritti strada		
735	65,00		diritti strada								
5	dott. Paolo Maddalena	05/04/2019	2542	1T/11178	9	14	473,00		C1.1 (35.67%)-STR (64.35%)	€ 40.000,00	140,00

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. MADDALENA Pasquale	05/04/2011	78376	12317/1T del 15/04/2011	4	335	3381,00		C2.1	€ 405.000,00	120,00
2	Dott. MADDALENA Pasquale	14/03/2012	79341	8154/1T del 14/03/2012	4	115	874,00		C2.1	€ 115.000,00	131,58
3	Dott. MADDALENA Pasquale	13/03/2012	79339	8156/1T del 23/03/012	4	136	583,00		C2.1-S-C2.2	€ 65.000,00	111,50
4	Dott. MADDALENA Pasquale	17/10/2012	79848	27048/1T del 24/10/2012	4	122	70,86		C2.1	€ 8.400,00	118,54
5	Dott. MADDALENA Paolo	18/11/2016	622	35104/17/2016	4	17	1889,00		C2.1	€ 190.000,00	100,58
6	Dott. MADDALENA Pasquale	15/05/2015	81800	15254/1T del 09/06/2015	4	139	20,07		C.2.2	€ 68.500,00	34,13
7	dott.ssa Maria LACALENDOLA	05/04/2018	46517	1T/13420	4	439	698,00		C2.2	€ 15.000,00	39,02

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. RINALDI Francesco	04/04/2012	27903	10343/1T del 18/04/2012	3	34	645,00		C3.2	€ 68.000,00	105,43
2	Dott. MAZZA Francesco	29/07/2016	41362	21445/1T del 02/08/2013	9	64	3928,00		C3.5	€ 380.000,00	41,75
					9	65	4367,00				
					9	66	806,00				
3	Dott. MADDALENA Pasquale	06/02/2015	81594	4368/1T del 18/02/2015	2	1027/ 1033/ 1028/ 1029/ 1034/ 1035 (ERP COOP)	5580,18		C3.1	€ 309.014,56	83,07
4	Dott. MADDALENA Pasquale	04/10/2016	82722	29512/1T/2016	3	27/32/ 977/1 051	1474,62		C3.2	€ 77.000,00	52,22

Di seguito la tabella relativa alle compravendite nelle aree produttive.

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)	
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.								
1	Dott. FORNARO Ernesto	20/12/2011	182948	1730/1T del 17/01/2012	5	125	1111,00		D3	€ 20.000,00	18,01	
2	Dott. D'ALELIO Salvatore	29/03/2014	78332	10526/1T del 22/03/2014	4	1088			D2 - PIP CAPANNO NE mq 1150	€ 480.000,00	417,39	
					4	1167						
					4	1823						
					4	1824						
					5	256				parte zona E1 per mq 894,00 (€ 10,000,00) + zona D3 per circa mq 6650,00 (€ 115.000)	E1	11,19
					5	257					D3	17,29
					5	370						
3	Dott. CAPOTORTO Sergio	05/09/2014	1236	23069/1T del 17/09/2014	4	14220	226,00		D2 - PIP			
					4	14222	2787,00			€ 156.000,00	51,78	
4	Dott. CAPOTORTO Sergio	29/04/2015	1840	18290/1T del 14/05/2015	4	14226	616,00		D2 - PIP	€ 30.800,00	50,00	
5	Dott. MADDALENA Pasquale	21/09/2016	82681	58787/1T/2016	4	211	1472,00		D2 - PIP	€ 60.000,00	40,76	
6	Dott. MADDALENA Pasquale	26/09/2016	82696	28790/1T/2016	4	212	1205,00		D2 - PIP	€ 50.000,00	41,49	
7	dott. Giambattista Rubino	09/01/2017	3065	1T/2030 del 09/01/2017	5	1197	231,00		D2	€ 9.424,80	40,80	
8	dott. Paolo Maddalena	12/06/2019	2665	1T/18217	5	1209	2848,00		D2	€ 140.000,00	49,16	

Estremi Atto Notarile					Fg.	Part.	Sup. (mq)	Cess. Cubat. (mc)	Zona Urban. P.R.G.	Importo Atto (€)	Valore/mq (€)
N°	Notaio	Data Stipula	Rep.	N° Registraz.							
1	Dott. MAZZA Francesco	28/07/2011	39507	25181/1t del 01/08/2011	9	188	6249,00		V.P.U.	€ 24.500,00	3,92
2	Dott. TRONO Elio	27/03/2012	47904	9525/1T del 08/04/2012	9	449	6899,00		E2(74%)-V.P.U. (26%)	€ 21.000,00	3,05
3	Dott. MADDALENA Pasquale	24/05/2013	80397	15030/1T del 04/06/2013	5	118	1660,00		AS	€ 10.000,00	6,03
4	Dott. MADDALENA Pasquale	11/02/2014	80909	5064/1T del 25/02/2014	2	679	4455,00		F (VPU)	€ 15.000,00	3,37
5	Dott. SIMONE Gisella	03/02/2015	29661		9	1150-1151-11521-153-845	9223,00		ASR-1	€ 18.000,00	1,95
6	Dott. SIMONE Gisella	22/07/2016	30769	24891/1T/2016	12	746	3,00		STRADA	€ 60,00	20,00
						739	20,00		VP	€ 500,00	25,00
						740	18,00		VP		27,78
7	dott. Michele DEBIASE	18/11/2017	2430	1T/34519	9	1215	10,00		ASR	€31.000,00	1,97
						1217	918,00		ASR		
						1219	5072,00		ASR		
						1220	4484,00		ASR		
						1223	267,00		ASR		
						1230	4975,00		ASR		
8	dott.ssa Iolanda Gabriella DE ZIO	23/05/2018	162	1T/16808	2	1080	1550,00		VPU	€ 8.000,00	2,57
						1082	1560,00		VPU		

3.4 – Determinazione valore base di riferimento

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a € 446,59/mq per le aree residenziali e € 55,02/mq per quelle produttive;
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale attraverso l'analisi degli atti di compravendita si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a € 451,34/mq per le aree edificabili residenziali e € 45,00/mq circa per quelle produttive;

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
AREE RESIDENZIALI	€ 445,00
AREE PRODUTTIVE/INDUSTRIALI	€ 55,00
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
AREE RESIDENZIALI	€ 450,00
AREE PRODUTTIVE/INDUSTRIALI	€ 45,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio in funzione dei valori sopra riportati pari a **450,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e pari a **50,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

3.5 – Applicazione degli Indici

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto costituito da zone urbanistiche omogenee del Comune.

Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta con la presente relazione, da parte del Comune, costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU.

Avendo quindi un'area di dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi nei quali sono previsti vincoli ambientali che possono incidere significativamente sia sull'iter di approvazione dei titoli abilitativi che sulla realizzazione delle opere in termini di costi e/o di limitazione dell'edificabilità e quindi eventuali parametri di riduzione I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 450,00 €/mq per le aree residenziali e in 50,00 €/mq per quelle produttive si calcola:

- ✓ **Valore Venale Area residenziale (€) = 450,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5**
- ✓ **Valore Venale Area produttiva (€) = 50,00 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5**

Si riportano di seguito i parametri in uso.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Edificabilità Fondiaria (I_f) e l'indice di Edificabilità Territoriale (I_t), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del PRG.

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Maglia, disciplinata dal Piano di Governo del Territorio.

Ai fini della determinazione dell'indice da moltiplicare al valore venale medio ricavato per un'area residenziale generica con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5 mc/mq, occorre individuare un coefficiente che metta in relazione gli indici fondiari con quelli territoriali che tenga conto delle aree a standards e quindi delle urbanizzazioni. A tal riguardo è stata presa come riferimento la Tabella L – "Relazione intercorrente tra gli indici di fabbricabilità fondiaria e di fabbricabilità territoriale" della Legge Regionale Puglia 12 febbraio 1979, n. 6.

Eseguite le dovute interpolazioni lineari sono stati ottenuti i seguenti coefficienti.

ZONA OMOGENEA	I_{ff}	I_{ft}	I_1
B1 COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE	5 mc/mq		1.00
B2 DI COMPLETAMENTO	5 mc/mq		1.00
C1 – PARZIALMENTE URBANIZZATA		1.72 mc/mq	0.58
C2 – ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO DIREZIONALE		2.00 mc/mq	0.74
C3 – ESPANSIONE DI NUOVO IMPANTO		1.50 mc/mq	0.48
D1 – ZONA PER ATTIVITÀ SECONDARIE: ARTIGIANATO	3 mc/mq:		0.85
D2 – ZONA PER ATTIVITÀ SECONDARIE DI COMPLETAMENTO	3.5 mc/mq		1.00
D3 - ZONA PER ATTIVITÀ SECONDARIE DI NUOVO IMPIANTO	2.5 mc/mq		0.71

AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE - VPU/VPQ (ZONA F)		0.05 mc/mq	
AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE - AS (ZONA F)	2.00 mc/mq		
AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA ASR 1/2/3/4	3.00 mc/mq		

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, previste dal PRG.

ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONE D'USO	I₂
B1 COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE	RESIDENZIALE	1.00
B2 DI COMPLETAMENTO	RESIDENZIALE	1.00
C1 – PARZIALMENTE URBANIZZATA	RESIDENZIALE	1.00
C2 – ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO DIREZIONALE	MISTA RESIDENZIALE/TERZIARIO	0.70
C3 – ESPANSIONE DI NUOVO IMPANTO	RESIDENZIALE	1.00
D1 – ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE: ARTIGIANATO	MISTA RESIDENZIALE/ARTIGIANALE	1.85
D2 – ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE DI COMPLETAMENTO	INDUSTRIALE	1.00
D3 - ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE DI NUOVO IMPIANTO	INDUSTRIALE	1.00

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi, per le aree residenziali e produttive:

MODALITA' DI ATTUAZIONE	PUE	I₃
AREE EDIFICABILI TRAMITE INTERVENTO DIRETTO		1.00
AREE EDIFICABILI TRAMITE PIANO URBANISTICO ESECUTIVO	PRESENTATO O MENO	0.25
	ADOTTATO	0.50
	APPROVATO	0.75
	CONVENZIONATO	1.00

COEFFICIENTI PER LA PRESENZA DI VINCOLI AMBIENTALI I₄

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

In particolare la presenza di vincoli ambientali può incidere in maniera significativa sia sull'iter di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sia sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione e sia sulla distribuzione delle volumetrie all'interno della maglia urbanistica.

La presenza di eventuali vincoli può determinare l'incremento dei costi per i proprietari dei terreni, nel caso in cui debbano essere eseguite delle opere di mitigazione ambientale che richiedono impegni economici sia per le spese tecniche di progettazione, D.L., Coordinamento della Sicurezza, collaudi, ecc. e sia per la costruzione delle opere stesse.

A parità quindi di indice di fabbricabilità e di destinazione d'uso, per alcune aree, l'iter di approvazione del piano esecutivo e l'attuazione di quest'ultimo può risultare più oneroso a causa della necessità di eseguire opere di mitigazione ambientale. In particolari casi, queste opere di mitigazione, da realizzarsi a carico dei

proponenti il piano, diventano il presupposto per la prosecuzione dell'iter amministrativo che coinvolge Enti a livello sovracomunale e necessita di procedure più complesse.

Rispetto al passato, la normativa nazionale e quella regionale sono state aggiornate rispetto ai temi ambientali con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici con l'approvazione del PPTR Puglia e agli aspetti idro - geomorfologici con l'approvazione del PAI.

Per quanto riguarda il territorio comunale di Capurso, le aree con maggiore sensibilità ambientale sono quelle interessate dai vincoli di bassa, media e alta pericolosità del PAI, rispetto al quale il Comune si è dotato di uno studio idraulico di approfondimento condiviso e approvato dall'Autorità di Bacino.

Le aree interessate da vincoli di media e alta pericolosità necessitano del progetto di specifici interventi di mitigazione che, se non eseguiti dall'Ente Pubblico, costituiscono un maggior onere sia in termini di progettazione che in termini di realizzazione, a carico dei proponenti il piano esecutivo e diventano "conditio sine qua non" non risulta possibile proseguire l'iter di approvazione.

Lo stesso dicasi per gli aspetti paesaggistici, rispetto ai quali si rileva che attualmente non vi sono aree, nel territorio comunale, interessate da Beni Paesaggistici ma solo da Ulteriori Contesti Paesaggistici nella zona di completamento B2, nella quale tra l'altro incidono in maniera minima.

Nelle aree di espansione non ci sono vincoli paesaggistici e quindi tutti i piani, eseguite in fase istruttoria le dovute considerazioni ambientali in termini di paesaggio, vengono sottoposti esclusivamente al parere di compatibilità paesaggistica. Si ritiene pertanto opportuno applicare i seguenti indici.

ZONA OMOGENEA	VINCOLI	I ₄	
AREE DI COMPLETAMENTO IN ZONA B1 CON INTERVENTO DIRETTO	PIANO DI RECUPERO – INTERESSE STORICO/AMBIENTALE (NTA art. 3.7.3/4)	0.70	
AREE DI COMPLETAMENTO IN ZONA B2 CON INTERVENTO DIRETTO		1.00	
AREE RICADENTI IN MAGLIE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ESECUTIVO	PAESAGGIO*	B.P. (autorizzazione paesaggistica)	0.80
		U.C.P. (accertamento di compatibilità paesaggistica)	0.90
		NESSUNO (parere di compatibilità)	0.95
	PAI*	A.P.	0.70
		M.P.	0.80
		B.P.	0.90

**la presenza nella maglia di più tipologie di pericolosità idraulica o di vincoli paesaggistici non consente la cumulabilità dell'applicazione dell'indice. L'indice va applicato una sola volta con riferimento al singolo vincolo di maggiore incidenza presente nella maglia urbanistica.*

COEFFICIENTI PER ZONA TERRITORIALE I₅

L'indice I₅ riferisce alla distanza della zona da edificare rispetto al centro cittadino nel caso delle aree residenziali e rispetto alle maggiori infrastrutture di comunicazione nel caso delle aree produttive. Per le zone miste si prendono in considerazione entrambi gli aspetti.

Esso risulta così individuato:

ZONA OMOGENEA	DISTANZA DAL CENTRO E DALLE INFRASTRUTTURE	I ₅
B1 COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE	RESIDENZIALE	1.00
B2 DI COMPLETAMENTO	RESIDENZIALE	1.00

C1 – PARZIALMENTE URBANIZZATA	RESIDENZIALE	0.95
C2 – ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO DIREZIONALE	MISTA RESIDENZIALE/TERZIARIO	0.95
C3 – ESPANSIONE DI NUOVO IMPANTO	RESIDENZIALE	0.90
D1 – ZONA PER ATTIVITA’ SECONDARIE: ARTIGIANATO	MISTA RESIDENZIALE/ARTIGIANALE	0.95
D2 – ZONA PER ATTIVITA’ SECONDARIE DI COMPLETAMENTO	INDUSTRIALE	1.00
D3 - ZONA PER ATTIVITA’ SECONDARIE DI NUOVO IMPIANTO	INDUSTRIALE	1.00
ZONA F		0.70

3.1 – TABELLA DI RIEPILOGO

Si allega la tabella di riepilogo delle aree edificabili distinte per zone urbanistiche omogenee, così come individuate dal vigente PRG.

ZONA OMOGENEA	VALORE VENALE MEDIO	I ₁	I ₂	I ₃	I ₄		I ₅	VALORE FINI IMU AI € / mq	Sup _{mq} (F = fondiaria; T = territoriale)
		potenzialità edificatoria	(destinazione d'uso)	(stadio urbanistico)	(vincoli ambientali)		(distanza dal centro e dalle infrastrutture)		
		(rispetto all'iff di riferimento)	iff rif./iff	res./non res.	PUE pres./non pres. adottato approvato convenzionato	tutela paesaggio			
B1 - COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE (lotti liberi in zona A e B1 disciplinati dal PdR)	450,00 €	1,00	1,00	1,00	0,70		1,00	315,00 €	F
B2 DI COMPLETAMENTO	450,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	450,00 €	F
C1.1 - ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA	450,00 €	0,58	1,00	0,25	0,95	0,80	0,95	47,11 €	T
				0,50				94,22 €	T
				0,75				141,33 €	T
				1,00				188,44 €	F
C1.2 - ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA	450,00 €	0,58	1,00	0,25	0,95	1,00	0,95	58,89 €	T
				0,50				117,78 €	T
				0,75				176,66 €	T
				1,00				235,55 €	F
C1.3 - ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA	450,00 €	0,58	1,00	0,25	0,95	0,70	0,95	41,22 €	T
				0,50				82,44 €	T
				0,75				123,67 €	T
				1,00				164,89 €	F
C1.4 - ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA	450,00 €	0,58	1,00	0,25	0,95	0,70	0,95	41,22 €	T
				0,50				82,44 €	T
				0,75				123,67 €	T
				1,00				164,89 €	F
C1.5 - ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA	450,00 €	0,58	1,00	0,25	0,95	1,00	0,95	58,89 €	T
				0,50				117,78 €	T
				0,75				176,66 €	T
				1,00				235,55 €	F
C2.1 - ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO/DIREZIONALE	450,00 €	0,74	0,70	0,25	0,95	0,70	0,95	36,82 €	T
				0,50				73,63 €	T
				0,75				110,45 €	T
				1,00				147,26 €	F
C2.2 - ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO/DIREZIONALE	450,00 €	0,74	0,70	0,25	0,95	0,70	0,95	36,82 €	T
				0,50				73,63 €	T
				0,75				110,45 €	T
				1,00				147,26 €	F
C3.1 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	1,00	0,90	46,17 €	T
				0,50				92,34 €	T
				0,75				138,51 €	T
				1,00				184,68 €	F
C3.2 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	0,90	0,90	41,55 €	T
				0,50				83,11 €	T
				0,75				124,66 €	T
				1,00				166,21 €	F

ZONA OMOGENEA	VALORE VENALE MEDIO	l ₁	l ₂	l ₃	l ₄		l ₅	VALORE FINI IMU € / mq	AI Sup _{mq} (F = fondiaria; T = territoriale)
		potenzialità edificatoria	(destinazione d'uso)	(stadio urbanistico)	(vincoli ambientali)		(distanza dal centro e dalle infrastrutture)		
		(rispetto all'iff di riferimento)	iff rif./iff	res./non res.	PUE pres./non pres. adottato approvato convenzionato	tutela paesaggio			
C3.3 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	1,00	0,90	46,17 €	T
				0,50				92,34 €	T
				0,75				138,51 €	T
				1,00				184,68 €	F
C3.4 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	1,00	0,90	46,17 €	T
				0,50				92,34 €	T
				0,75				138,51 €	T
				1,00				184,68 €	F
C3.5 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	0,70	0,90	32,32 €	T
				0,50				64,64 €	T
				0,75				96,96 €	T
				1,00				129,28 €	F
C3.6 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	0,70	0,90	32,32 €	T
				0,50				64,64 €	T
				0,75				96,96 €	T
				1,00				129,28 €	F
C3.7 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	1,00	0,90	46,17 €	T
				0,50				92,34 €	T
				0,75				138,51 €	T
				1,00				184,68 €	F
D1 - ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE: ARTIGIANATO	50,00 €	0,85	1,85	0,25	0,95	1,00	0,95	17,74 €	T
				0,50				35,48 €	T
				0,75				53,22 €	T
				1,00				70,96 €	F
D2 - ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE DI COMPLETAMENTO	50,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	50,00 €	F
D3 - ZONA PER ATTIVITA' SECONDARIE DI NUOVO IMPIANTO	50,00 €	0,71	1,00	0,25	0,95	1,00	1,00	8,43 €	T
				0,50				16,86 €	T
				0,75				25,29 €	T
				1,00				33,73 €	F
AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE - VPU/VPQ (ZONA F)								3,00 €	T
AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE - AS (ZONA F)	70,00 €	0,57	1,00	0,25	0,95	1,00	0,70	6,63 €	T
				0,50				13,27 €	T
				0,75				19,90 €	T
				1,00				26,53 €	F
AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA ASR 1/3/4	70,00 €	0,85	1,00	0,25	0,95	1,00	0,70	9,89 €	T
				0,50				19,78 €	T
				0,75				29,68 €	T
				1,00				39,57 €	F

ZONA OMOGENEA	VALORE VENALE MEDIO	I ₁	I ₂	I ₃	I ₄		I ₅	VALORE FINI IMU AI €/mq	Sup _{mq} (F = fondiaria; T = territoriale)
		potenzialità edificatoria	(destinazione d'uso)	(stadio urbanistico)	(vincoli ambientali)		(distanza dal centro e dalle infrastrutture)		
		(rispetto all'iff di riferimento)	iff rif./iff	res./non res.	PUE pres./non pres. adottato approvato convenzionato	tutela paesaggio			
AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA ASR 2	70,00 €	0,85	1,00	0,25	0,95	0,70	0,70	6,92 €	T
				0,50				13,85 €	T
				0,75				20,77 €	T
				1,00				27,70 €	F

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL
SETTORE VI - ASSETTO DEL TERRITORIO**

N. 597/Registro Generale	N. 48/Registro del Servizio
del 24/06/2020	del 24/06/2020
Oggetto:	APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI CAPURSO

PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene affissa all'Albo Pretorio informatico del sito web istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.capurso.bari.it, dal giorno 24/06/2020 per restarvi dieci giorni consecutivi.

Capurso, 24/06/2020

L'incaricato della pubblicazione
Lorusso Riccardo