



COMUNE DI CASTELLANETA

(PROVINCIA DI TARANTO)

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE

N.RO 28 Reg. Gen.	OGGETTO: Approvazione valore delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Unica Comunale - Anno d'imposta 2016.
DATA 04/04/2016	

L'anno DUEMILASEDICI, il giorno QUATTRO del mese di APRILE alle ore 21,25 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, appositamente convocata, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

GUGLIOTTI avv. Giovanni	SINDACO	presente
CELLAMARE sig. Alfredo Oscar	VICESINDACO	presente
PRENNA ins. Giovanni	ASSESSORE	presente
DE MARINIS dott. Gianrocco	ASSESSORE	presente
D'ETTORRE dott.ssa Anna Rita	ASSESSORE	presente
RUBINO Sig. Alessandro	ASSESSORE	presente

ASSISTE e partecipa alla seduta il Sig. DE BONIS dr. Paolo Giovanni in qualità di SEGRETARIO GEN.

ASSUME la presidenza il Sig. GUGLIOTTI avv. Giovanni in qualità di SINDACO, il quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della Legge del 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), che al comma 639 ha previsto l'istituzione, a decorrere dal 01.01.2014, dell'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC);

CONSIDERATO che:

- il predetto comma 639 prevede, quale componente patrimoniale della IUC, l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) disciplinata dal Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i., con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, nonché dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, conv. Legge 214/2011 e s.m.i.;

- il comma 730 dell'art. 1 della Legge 147/2013 prevede la salvaguardia della disciplina di applicazione dell'IMU a seguito dell'istituzione della I.U.C.;

- i commi 669 e 671 della predetta Legge prevedono che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e risulta dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669;

- i commi 675 e 676 prevedono che la base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e che l'aliquota di base della TASI è pari all'1 per mille. Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento;

VISTO il D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI, al quale il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, rinvia in ordine a specifiche previsioni normative;

VISTA

- la delibera di C.C. n. 15 del 06/09/2014 con cui è stato approvato il Regolamento dell'Imposta Unica Comunale (IUC) e la successiva delibera di C.C. n. 10 del 12/2/2016, immediatamente esecutiva, con cui sono state approvate le modifiche al sopra detto Regolamento;

- la delibera di Giunta Comunale n. 37 del 31.03.2003 con cui sono stati determinati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

CONSIDERATO CHE

- con delibera di C.C. n. 15 del 29.02.2016, il Comune di Castellaneta ha approvato il nuovo strumento urbanistico di governo del territorio, piano urbanistico generale (PUG);

- il P.U.G. è il mezzo con cui viene disciplinata l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie zone, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e prevedendo le relative disposizioni normative;

CONSIDERATO CHE

- l'amministrazione intende aggiornare i valori dei suoli edificabili, così come individuati nel vigente PUG, per adeguarli agli attuali valori di mercato e renderli applicabili ai fini dell'IMU e della TASI per l'anno 2016;

- l'applicazione dei nuovi parametri, essendo intervenuta l'adozione del PUG in data successiva al 1.01.2016, non potrà che valere dal momento della approvazione dei nuovi valori;

- appare, pertanto, opportuno inserire nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale apposita norma volta a disciplinare il termine di decorrenza dell'applicazione dei nuovi valori dei fabbricati del seguente tenore *"Art. 52-bis DECORRENZA - Per le aree già individuate come "fabbricabili" dal PUG al momento dell'istituzione dell'imposta municipale propria, siano esse inedificate o parzialmente edificate, l'imposta si applica dalla data della sua istituzione. 2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Urbanistico Generale, l'imposta si applica dalla data di entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche. 3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche"*;

VISTA la determinazione del Responsabile della III Area con la quale è stato affidato l'incarico di verifica dei valori di mercato delle aree edificabili, ai fini della adozione di una nuova delibera di determinazione dei valori medi indicativi delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Castellaneta, al geometra Cosimo Brucoli;

DATO ATTO che in data 4.04.2016 è stata depositata dal tecnico incaricato la perizia di stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili individuate nel PUG, per l'applicazione delle imposte per l'anno 2016, che costituisce parte integrante della presente;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che qui si intendono inseriti;

Con votazione unanime favorevole espressa nei consueti modi di legge,

DELIBERA

1. LA PREMESSA e gli atti nella stessa citati si approvano quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. DI PRENDERE ATTO della Perizia di stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili insistenti sul territorio del comune di Castellaneta con allegata Tabella riassuntiva dei valori, redatta dal professionista esterno incaricato geom. Cosimo Brucoli;
3. DI APPROVARE, per le motivazioni innanzi espresse, gli specifici valori venali dei suoli edificabili individuati nel vigente piano urbanistico generale, ai fini dell'applicazione dell'IMU e della TASI per l'anno 2016, contenuti nella suddetta perizia di stima così come riportati nell'allegata tabella che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A);
4. DI DARE ATTO che tali valori saranno considerati validi anche per gli anni successivi, se non interverranno modifiche tali da comportare un'ulteriore rideterminazione degli stessi;
5. DI PROPORRE al Consiglio Comunale la modifica al Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale inserendo l'Art. 52-bis - DECORRENZA – del seguente tenore *“Per le aree già individuate come “fabbricabili” dal PUG al momento dell'istituzione dell'imposta municipale propria, siano esse inedificate o parzialmente edificate, l'imposta si applica dalla data della sua istituzione. 2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Urbanistico Generale, l'imposta si applica dalla data di entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche. 3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche”*.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

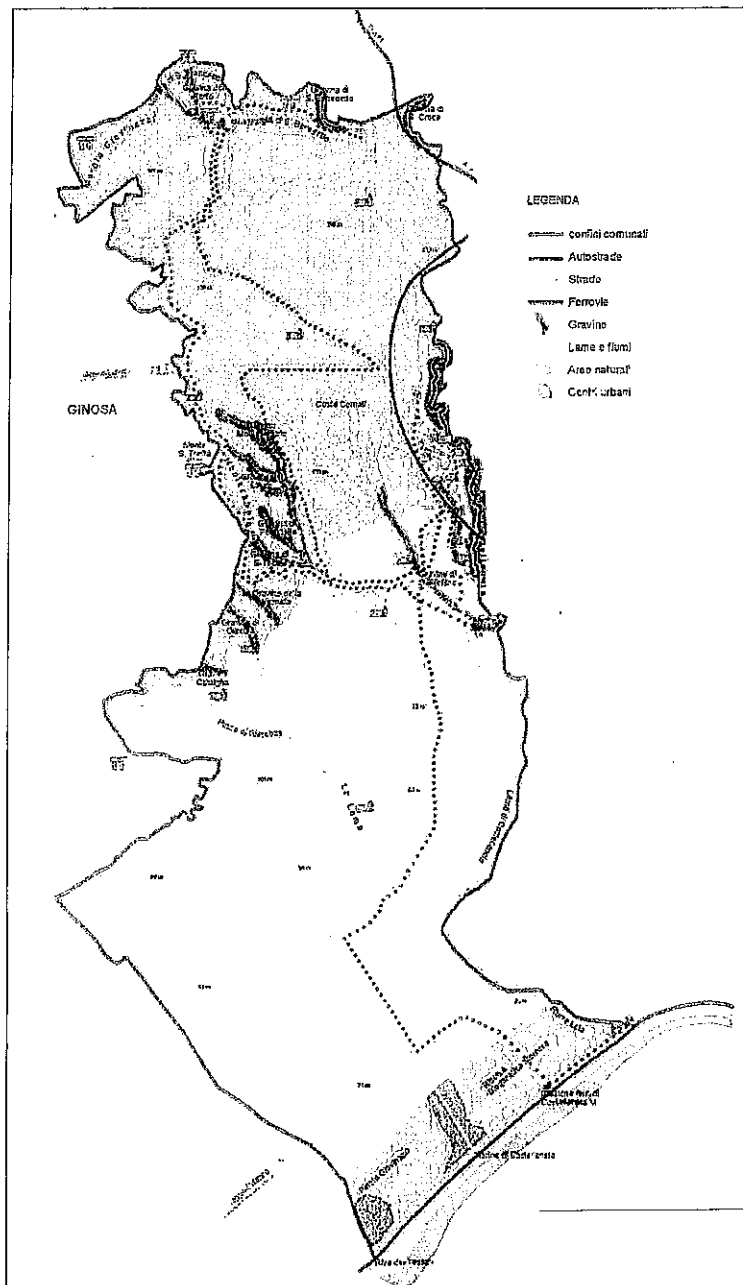
stante l'urgenza dell'esecuzione del presente provvedimento, con separata votazione unanime resa in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, N° 267.



Comune di Castellaneta (TA)



[Handwritten signature]

RAPPORTO di VALUTAZIONE Determinazione Valore Aree Edificabili

PREMESSA

Con disciplinare d'incarico del 03 marzo 2016, il **COMUNE DI CASTELLANETA**, dava mandato di stima per l'individuazione del valore delle aree edificabili conseguenti alla adozione del Nuovo PUG Comunale.

L'incarico viene assunto nella qualità di **Valutatore Esterno**, quindi senza legami materiali con il cliente, o con soggetti che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico (IVS Codice di condotta 3.5).

La valutazione viene effettuata in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

Il **quesito**, è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio **scopo**, nel più breve tempo a giuste condizioni economiche.

Nel caso che ci occupa il **quesito** posto dall'Amministrazione Comunale all'esperto valutatore, concerne "l'incarico per la redazione della perizia di stima atta ad individuare il valore di mercato delle aree del territorio comunale, affinché gli uffici comunali preposti possano successivamente procedere alla determinazione del corrispettivo spettante ai fini ICI - IMU e di carattere perequativo.

L'incarico di cui all'oggetto sarà svolto d'intesa con l'Amministrazione comunale e consisterà nelle seguenti attività:

a) Ricognizione dei valori delle aree fabbricabili;

b) Acquisizione della documentazione urbanistica relativa ai suoli mediante accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellaneta;

c) Determinazione del valore e trattazione delle nuove aree edificabili derivanti dall'approvazione di strumenti urbanistici ancorché non operativi e solamente adottati".

Nella sostanza, effettuati i necessari rilevamenti e scelti i criteri di stima ritenuti più idonei, l'Esperto Valutatore è chiamato a determinare il più probabile valore di mercato (FAIR VALUE) alla data del 01.01.2016, relativamente alle aree divenute edificabili a seguito della adozione del nuovo PUG.

Lo **scopo**, riguarda invece i motivi della valutazione e quindi l'aspetto da considerare nell'espressione del giudizio del valore e che, nel rapporto in oggetto, è costituito dal più probabile "valore di mercato ai fini dell'imposizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (IMU)".

I comuni, a norma di legge 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 D.Lgs. 504/92, descrive quali siano i termini per la determinazione di questi valori, "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."

La risoluzione Ministeriale 109/E del 1997 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, quindi "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."

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: **"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"**.

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

L'oggetto della valutazione è la determinazione dei valori delle **NUOVE AREE FABBRICABILI** individuate nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Castellaneta per l'anno 2016.

La valutazione si propone quindi il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1) Procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale delle aree edificabili e **"CONTESTI"** di trasformazione previsti dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) adottato con delibera del CC n° 15 del 29 febbraio 2016.

2) Definire i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto della reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadro di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice fondiario procedendo contestualmente ad applicare coefficienti di rilevanza marginale, come meglio esposto in seguito.

2. INFORMAZIONI GENERALI

Nella Provincia di Taranto, il territorio del Comune di Castellaneta è ubicato nella zona posta a Ovest del capoluogo di provincia, a una distanza di circa 40 km e si estende su una superficie 239,84 kmq; ha una popolazione residente di 17.216 abitanti (2014) con una densità di 71,8 per Km².

Fa parte del Parco naturale Terra delle Gravine, istituito in Puglia nel 2005, per tutelarne il patrimonio paesaggistico e faunistico.

Il territorio comunale è attraversato da più corsi d'acqua ed è classificabile come collinare; presenta un profilo geometrico ondulato con differenze di altitudine accentuate e offre un panorama basso-collinare molto suggestivo con le spiagge joniche, la pineta costiera e i tanti fenomeni di erosione carsica (gravine) tra i più estesi della Puglia.

Il territorio urbanizzato è suddiviso tra i due centri ben distinti: Castellaneta e Castellaneta Marina.

I confini amministrativi sono:

- A Nord i Comuni di Gioia del Colle e Santeramo (Bari)
- A Est i Comuni di Palagianello e Palagiano (Taranto)
- A Ovest i Comuni di Laterza e Grottole (Taranto)
- A Sud il territorio Comunale è delimitato dal Mar Jonio.

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

I Parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono stati dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano URBANISTICO GENERALE (P.U.G.) adottato nella seduta del C.C. n. 15 del 29.02.2016.

Le modalità di attuazione del PUG avvengono tramite interventi urbanistici d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle destinazione d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singolo "Contesto" territoriale, con le modalità di programmazione contenute nello stesso PUG nonché delle norme Regionali ed in quelle edilizie di cui al DPR 380/2001.

La parte programmatica del PUG contiene gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse; individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel breve-medio periodo, in relazione ad attori e risorse disponibili e/o mobilitabili da raccordarsi con la programmazione finanziaria comunale, e in particolare con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L'Art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione descrive il "Il sistema dei Contesti Territoriali" quali parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico - culturale, insediativo e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. Il PUG/strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG/Programmatico (per i contesti con significativi caratteri ambientali, paesaggistici e culturali anche una disciplina di tutela). I contesti territoriali sono articolati in "contesti urbani" e "contesti rurali", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in adeguamento al PPTR, al PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale.

Le nove aree edificabili interessate dall'IMU sono suddivise in:

- **Art. 30 CRS** Contesti rurali speciali:
 - Art. 30.1 CRS.PR, Contesto rurale speciale per la produzione lft 1,5 mc/mq
 - Art. 30.2 CRS.LO, contesto rurale speciale per la logistica lft 1,5 mc/mq
 - Art. 30.4 CRS.DI, Contesto rurale speciale per la produzione e la distribuzione lft 1,5 mc/mq
- **Art. 57. CUF** Contesto urbano in formazione da completare e consolidare
 - Art. 57.1. CUF.SR - Contesto Urbano per i servizi e la residenza lfc 2,0 mc/mq
 - Art. 57.2. CUF.RI - Contesto Urbano della rigenerazione e/o della rifunionalizzazione lfc 0,4 mc/mq
 - CUF.RI condizionati;
- **Art. 58. CPM-** Contesto periurbano marginale
 - Art. 58.1. CPM.R- Contesto periurbano per servizi da rifunionalizzare lfc 0,40 mc/mq
 - Art. 58.3. CPM.P- Contesto periurbano di nuovo impianto già pianificato lfc 1,2 mc/mq
 - Art. 58.4. CPM.NI- Contesto periurbano di nuovo impianto lfc 1,0 mc/mq
- **Art.60. CM, Contesti della marina turistici esistenti**
 - Art. 60.1 CM.TRE, Contesto turistico residenziale esistente e/o pianificato (riva dei Tessali-Peronello-II Catalano)
 - Art. 60.2 CM.TRI, Contesto turistico ricettivo esistente e/o pianificato
 - Art. 60.4 CM.TRM, Contesto turistico residenziale esistente da mantenere e qualificare

0,5 mc/mq

Art. 60.5 CM.TRR, Contesto turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione
lfc 3,0 mc/mq (edilizia diretta) – 2,5 mc/mq (lottizzazione)

Art. 60.6 CM.VEA, contesto naturale esistente per verde attrezzato

- **Art. 61 CR, Contesti della marina marginali da rifunzionalizzare**

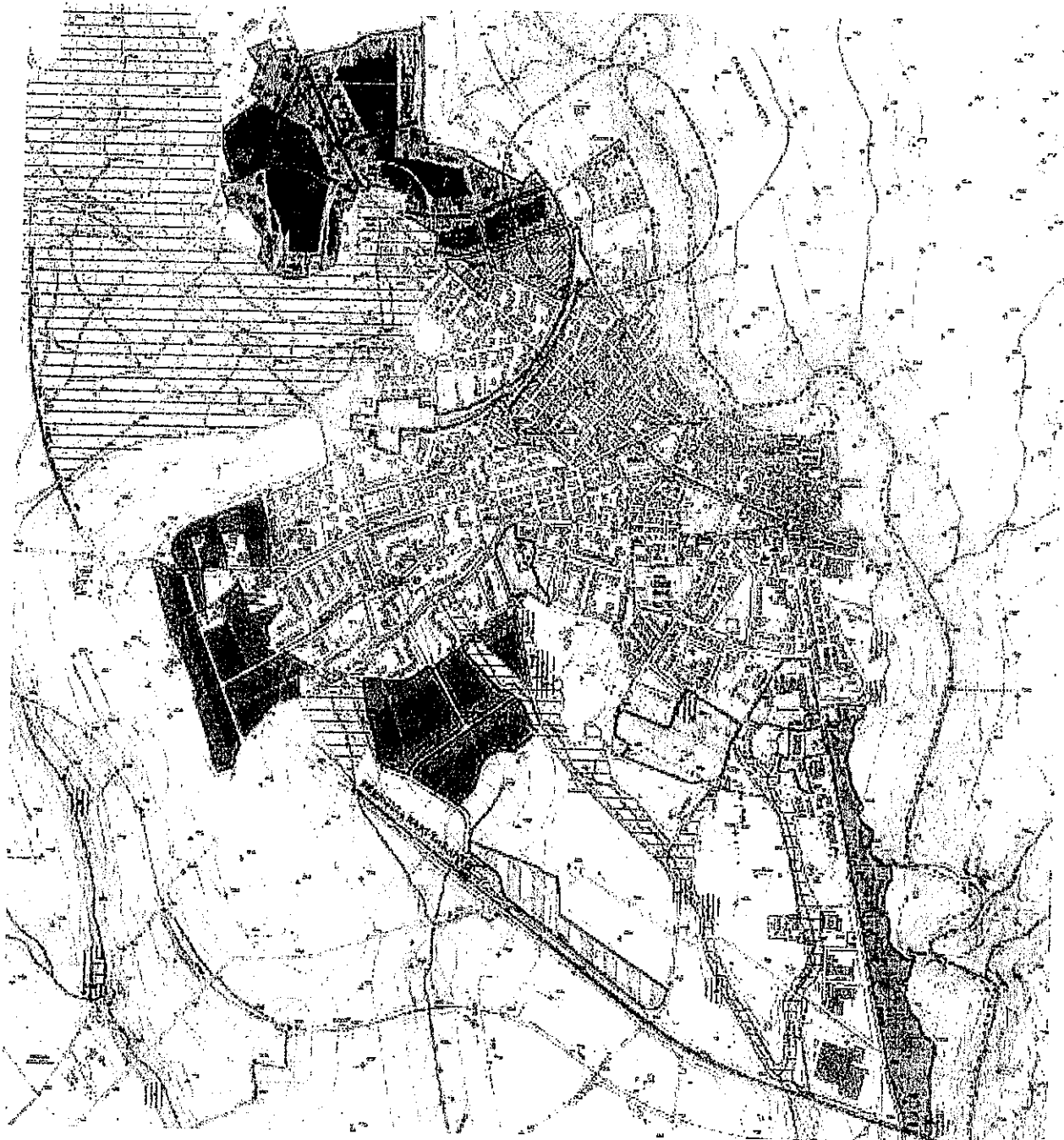
Art. 61.1 CR.SCT, contesto per servizi collettivi per il turismo lft 0,25 mc/mq

Art. 61.2 CR.ERR, contesto per servizi esistenti da riqualificare

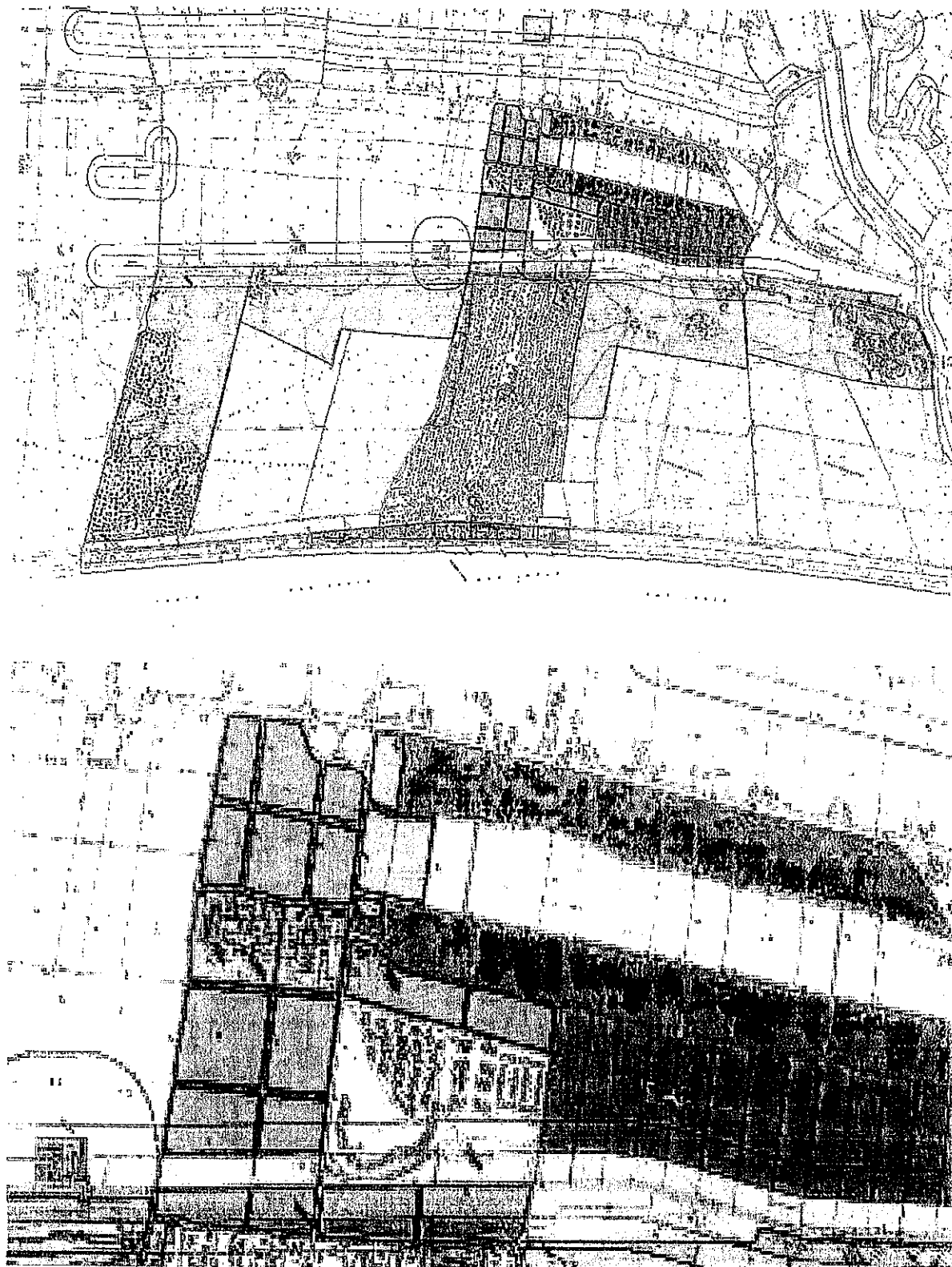
Art. 61.3 CR.AST, contesto per servizi ed attrezzature di supporto alle attività turistiche
lft 0,10 mc/mq

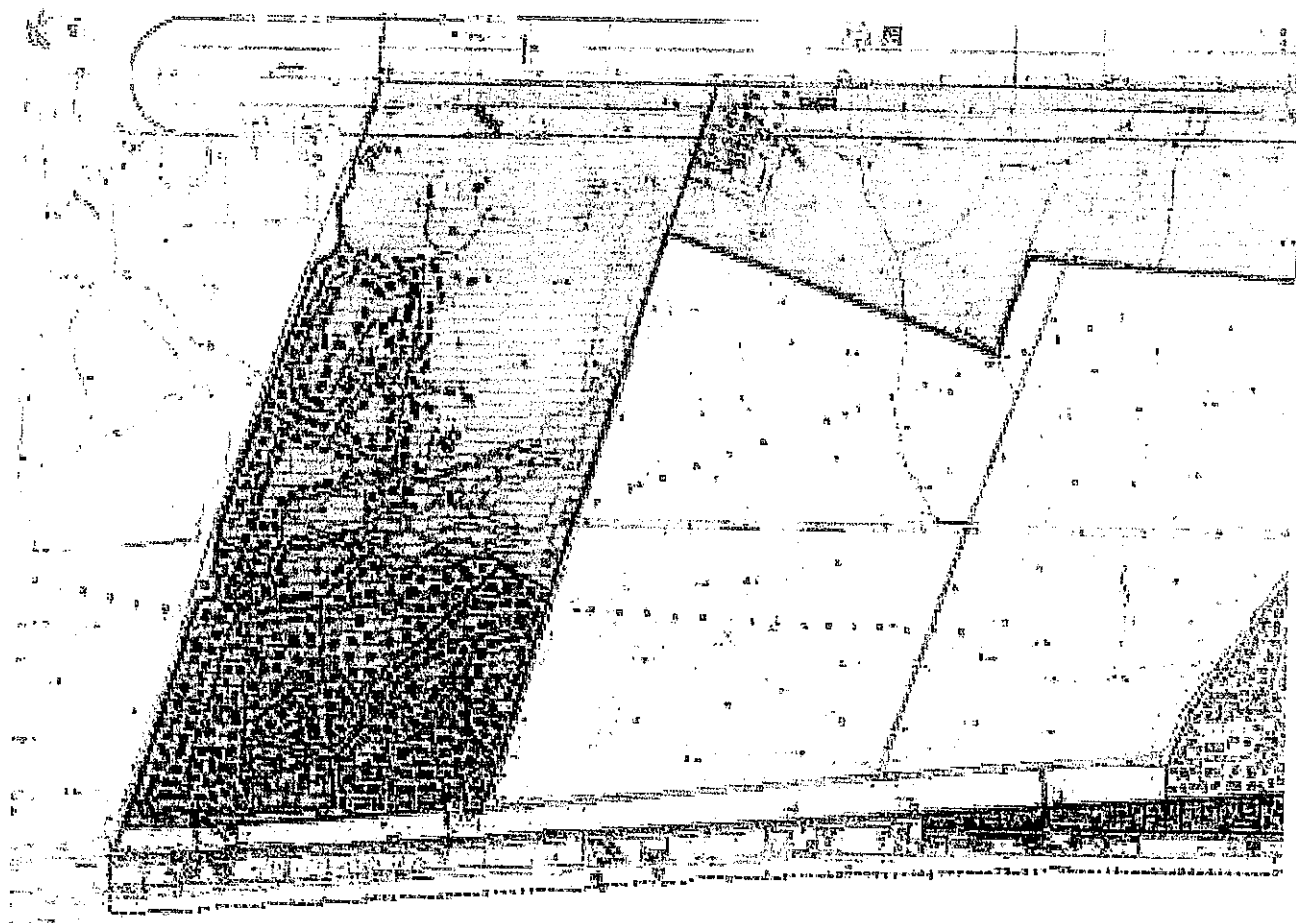
Art. 61.4 CR.REF, contesto multifunzionale esistente e/o in formazione lft 0,15 mc/mq

PUG/P –Carta dei contesti del centro urbano



PUG/P –Carta dei contesti della marina





4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare Castellanetano, sin dal 2008, ha subito un forte rallentamento del numero delle transazioni e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite e che ha interessato, in generale, l'intera provincia Tarantina. In aggiunta alla stagnazione del mercato, l'assenza del Piano Regolatore per quasi quarant'anni, ha praticamente impedito lo sviluppo della città e della zona turistica, a meno delle iniziative private (realizzazione di villaggi turistici), realizzate comunque in un periodo, 2000-2008, troppo lontano per essere comparato con l'attuale epoca di stima.

Nell'ultimo decennio pertanto, a causa dell'assenza dello strumento di pianificazione urbanistica, il mercato dei suoli edificabili è stato praticamente nullo.

Nel recente periodo anche la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata, sia in città sia nelle zone turistiche.

La generale minor propensione ad investire nel mattone è stata comunque causata da:

- difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile;
- inasprimento della pressione fiscale sugli immobili, che ha colpito la redditività dell'investimento e la diminuzione dei canoni;
- allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile;
- tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore;
- ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero;
- difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte delle Banche.

A prova di quanto sopra relazionato, la consultazione della banca dati relativa alle compravendite e permutate stipulate negli ultimi tre anni non ha evidenziato, nel territorio del Comune di Castellaneta, alcuna transazione relativa a suoli di tipo edificabile, a meno di una compravendita di un lotto edificabile maturo nel nucleo edificato di Castellaneta Marina ed una compravendita di suolo ed annessa costruzione nel centro storico cittadino finalizzato a demolizione e ricostruzione di una maggiore cubatura.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Come anticipato in premessa, la presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Castellaneta - TA, al fine di determinare, la base imponibile per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili (I.MU).

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 I.MU per tali immobili (aree edificabili):

- Che l'edificabilità non è subordinata all'esigenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento dell'area 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;
- Che tale circostanza non inficia 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 particolareggiato, inserimento nel P.U.G..

I parametri da assumere nella stima del più probabile valore di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. sono i seguenti:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione), dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa suggerisce, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, almeno due procedure:

- 1) STIMA SINTETICA O METODO DEL CONFRONTO (COMPARISON APPROACH) basata sulla comparazione e che consiste nella determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base dei prezzi di beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, contrattati di recente, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Tale criterio si basa sull'assunto che «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».

- 2) STIMA ANALITICA A METODO DEL COSTO (COST APPROACH) basato sul valore di trasformazione e che parte dal presupposto di considerare, il terreno fabbricabile, come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio" o meglio, "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 dell'imprenditore".

Il metodo analitico pertanto, determina il valore di un terreno, attraverso la somma del valore del suolo edificabile e dei costi di costruzione, del profitto del promotore, di tutte le spese accessorie, quali quelle tecniche, notarili, di mediazione, oneri comunali, costi di urbanizzazione, incidenza degli standard, monetizzazioni, spese generali, ipotizzando che in un mercato concorrenziale, nessun soggetto è disposto a pagare un corrispettivo superiore al costo di acquisto di un suolo equivalente, tenuto conto del profitto del promotore del mercato locale.

Questo secondo metodo, il cui uso è stato più volte censurato dalla Commissione Tributaria chiamata ad esprimersi sull'applicabilità dello stesso in materia di I.C.I., assume per lo più valore di "previsione" e non di valore effettivamente "realizzato".

Il metodo seguito nella presente valutazione sarà pertanto il metodo comparativo o stima sintetica, nel rispetto dei seguenti parametri:

territoriale – data la scarsità dei dati disponibili, la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori indicati nel Comune limitrofo simile per tipologia dei suoli e conformazione urbanistica (il comune preso a confronto è il Comune di Ginosa che, come Castellaneta, è situato nell'entroterra collinare della costa jonica ed ha una propria marina in costante sviluppo), con i pochi valori ottenuti dalle ricerche sul territorio comunale di interesse.

temporale – i prezzi dei beni simili devono essere recenti, devono cioè derivare da compravendite verificatesi in un passato prossimo al momento della stima altrimenti la loro

validità potrebbe essere messa seriamente in discussione in quanto il valore della moneta subisce variazioni per effetto dell'inflazione e i mercati cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione.

I prezzi di mercato individuati, sono stati quindi desunti da atti di compravendita riferiti agli anni 2014-2015 (documenti estratti dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – portale dei Comuni).

ordinario – stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più numerosi e significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Più sono le osservazioni effettuate e più attendibile è il valore ordinario.

Dall'analisi dei dati a disposizione, si è rilevato che il prezzo di compravendita si riferisce per lo più all'istante iniziale dell'edificazione pertanto, nel procedimento di quantificazione, il valore stimato sarà:

- nel caso di aree già lottizzate o convenzionate, pari al valore stimato;
- nel caso di aree da lottizzare o comunque soggette a pianificazione di livello superiore, pari a quello scontato all'attualità in ragione dell'intervallo ordinario di tempo che separa l'istante conclusivo dell'iter autorizzativo (pianificazione di secondo livello) rispetto al momento a cui il valore si riferisce. Tale momento verrà identificato, nel corso della presente valutazione, all'inizio dell'iter necessario per perseguire il convenzionamento, ipotizzando che tale momento normalmente preceda di tre anni la stipula della convenzione, per la quale si assume una durata corrispondente all'ordinario termine riscontrato nel territorio comunale, pari a 7 anni; in questo caso si parlerà di incidenza d'area non urbanizzata. In tal modo, lo scostamento percentuale tra i due valori d'incidenza d'area risulta correttamente quantificato rispetto alle problematiche normalmente incidenti sulle tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli.

Tali ipotesi, da ritenersi adeguate nella maggior parte dei casi ricadenti nell'ambito del territorio comunale, sono state peraltro considerevolmente modificate con riferimento agli ambiti più periferici e compromessi, ove è ragionevole ipotizzare tempi di trasformazione più lunghi, sia per effetto della condizione di parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia in conseguenza dell'ampiezza degli ambiti di intervento unitari individuati dal PUG, che comunque, pur prevedendo la possibilità di procedere al convenzionamento per stralci funzionali, prevede la realizzazione di edificazioni di consistenza complessiva tale da implicare, in ragione dell'attuale domanda di nuove costruzioni espressa dal mercato locale, interventi edilizi di lunga durata, in funzione sia delle tempistiche realizzative che dei tempi necessari per consentire la remunerativa collocazione del prodotto costruito sul mercato immobiliare.

Nell'elaborato tabellare, unitamente alle valutazioni riferite a ciascuna destinazione urbanistica, sono esposti anche i valori dell'indice fondiario o territoriale in base ai quali è stato computato il valore stimato, in maniera tale che, in presenza di indice effettivo differente, si possa agevolmente computare, in ragione dell'indice realmente assentito, il valore unitario da applicare correttamente al fine di pervenire alla stima più congrua del lotto edilizio oggetto di valutazione.

L'esigenza di definire i valori delle aree edificabili ai fini della citata verifica tributaria, è stata pertanto espletata adoperando una metodologia che utilizza un "valore venale medio", riferito al metro quadrato, ottenuto attraverso delle rilevazioni riguardanti i segmenti del mercato attualmente più attivi all'interno delle zone omogenee definite che, seppur ricadente in un comune limitrofo a quello oggetto di valutazione, è caratterizzata da

perfetta similitudine in termini territoriali, socio-economici nonché da uniformità di valori del terreno edificatorio e del costruito.

Si è quindi proceduto, come accennato nei paragrafi precedenti, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento e riferite al biennio 2014-2015, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio Comunale oggetto di valutazione, per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

La procedura di stima prevede pertanto la ricognizione di parametri qualitativi in relazione alle prescrizioni legate alle destinazioni urbanistiche definite dallo strumento regolatore di riferimento. Tali prescrizioni definiscono le intrinseche possibilità edificatorie, quantitativamente espresse per mezzo dei parametri (o indici) di edificabilità territoriale o fondiaria (If e It) e di destinazione, tali da consentire una perfetta comparazione con le destinazioni impresse dal PUG di Castellaneta al suo territorio.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive vengono riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di suoli, relativi ad aree edificabili non trasformate ed ai differenti indici di edificazione, associati ad ognuna delle destinazioni urbanistiche presenti nel Piano Urbanistico Comunale di riferimento che è appunto quello di Ginosa.

6. INDICAZIONE DEI COMPARABILI – VALORI DI MERCATO DEI SUOLI EDIFICABILI

6.1 – Comparabile n. 1

Rogito per Notaio Carla Mele (sede Cagliari) Rep. 878 Racc. 742 del 03.07.2014 trascritto il 11.07.2014 al n. RG 13994 – RP 11287

Suolo edificabile in Ginosa al Fg. 33 p.lla 96 Zona di P.R.G. "C1" Zona residenziale di espansione lft 1,5 mc/mq – lff 3 mc/mq (z.na urbanizzata)

Valore unitario della quota venduta €/mq 37,34

– Comparabile n. 2

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 50389 Racc. 25763 del 28.08.2014 trascritto il 04.09.2014 al n. RG 17193 – RP 13830

Suolo edificabile in Ginosa al Fg. 18 p.lle 540-543 Zona di P.R.G. "C2" Zona residenziale di espansione urbana lft 0,9 mc/mq – lff 1,5 mc/mq (z.na non urbanizzata periferica)

Valore unitario della quota venduta €/mq 8,62 (presenza perizia giurata)

– Comparabile n. 3

Rogito per Notaio Nicola Mobilio (sede Ginosa) Rep. 966 Racc. 762 del 28.01.2015 trascritto il 06.02.2015 al n. RG 1979 – RP 1524

Suolo edificabile in Ginosa al Fg. 39 p.lle 469-466 Zona di P.R.G. "C2" Zona residenziale di espansione urbana lft 0,9 mc/mq – lff 1,5 mc/mq (z.na non urbanizzata direttrice di espansione)

Valore unitario della quota venduta €/mq 13,61

– Comparabile n. 4

Rogito per Notaio Nicola Mobilio (sede Ginosa) Rep. 1103 Racc. 867 del 20.03.2015 trascritto il 26.03.2015 al n. RG 4830 – RP 3725

Suolo edificabile in Ginosa al Fg. 39 p.lle 467-466 Zona di P.R.G. "C2" Zona residenziale di espansione urbana lft 0,9 mc/mq – lff 1,5 mc/mq – p.lla 476 Zona di P.R.G. "F(Is)" Attrezzature per l'istruzione lff 1,5 mc/mq (z.na non urbanizzata direttrice di espansione)

Valore unitario della quota venduta €/mq 11,99

- Comparabile n. 5

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 49711 Racc. 25251 del 27.02.2014 trascritto il 11.03.2014 al n. RG 5374 – RP 4530

Suolo edificabile in Ginosa Marina al Fg. 140 p.lle 4180-4184-4186 Zona di P.R.G. "A1" Zona Attrezzature di interesse comune lff 2 mc/mq

Valore unitario della quota venduta €/mq 15,20 (presenza perizia giurata)

- Comparabile n. 6

Rogito per Notaio Vincenzo Vinci (sede Ginosa) Rep. 67113 Racc. 27476 del 09.01.2015 trascritto il 29.01.2015 al n. RG 1501 – RP 1171

Suolo edificabile in Ginosa Marina al Fg. 141 p.lle 2752 Zona di P.R.G. "C4" Zona Turistico residenziale di Espansione lff 0,6 mc/mq lff 1,0 mc/mq

Valore unitario della quota venduta €/mq 138,0 (presenza perizia giurata)

- Comparabile n. 7

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 52015 Racc. 26976 del 10.09.2015 trascritto il 18.09.2015 al n. RG 18173 – RP 14336

Suolo edificabile in Ginosa Marina al Fg. 141 p.lle 4289 Zona di P.R.G. "B4" Zona Esistente di completamento lff 5,0 mc/mq

Valore unitario della quota venduta €/mq 210,52

- Comparabile n. 8

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 49685 Racc. 25228 del 20.02.2014 trascritto il 11.03.2014 al n. RG 5368 – RP 4524

Area in fascia di rispetto e viabilità in Ginosa Marina al Fg. 140 p.lle 3990 Zona di P.R.G. "VR" Verde di rispetto e "VPP" Viabilità e piazze

Valore unitario della quota venduta €/mq 6,97

- Comparabile n. 9

Rogito per Notaio Attilio Schiavetti (sede Como) Rep. 134389 Racc. 31910 del 15.07.2014 trascritto il 23.07.2014 al n. RG 14696 – RP 11829

Suoli in Ginosa Marina al Fg. 143 p.lle varie Zona di P.R.G. "T1" Villaggi Turistici – "VPP" Viabilità e piazze – Aree Ferroviarie – "RIS.NAT.INT." Zona di Riserva Integrata etc

Valore unitario della permuta €/mq 10,60

- Comparabile n. 10

Rogito per Notaio Attilio Schiavetti (sede Como) Rep. 134389 Racc. 31910 del 15.07.2014 trascritto il 23.07.2014 al n. RG 14696 – RP 11829

Suoli in Ginosa Marina al Fg. 143 p.lle varie Zona di P.R.G. "T1" Villaggi Turistici – "VPP" Viabilità e piazze – Aree Ferroviarie – "RIS.NAT.INT." Zona di Riserva Integrata etc

Valore unitario della vendita €/mq 11,08

- Comparabile n. 11

Rogito per Notaio Nicola Mobilio (sede Ginosa) Rep. 789 Racc. 605 del 26.11.2014 trascritto il 28.11.2014 al n. RG 22338 – RP 17699

Suoli in Ginosa al Fg. 58 p.lle varie Zona di P.R.G. "D2" Zona Attività Secondaria per l'Artigianato lff 3,0 mc/mq

Valore unitario della vendita €/mq 7,43

- Comparabile n. 12

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 51469 Racc. 26576 del 28.04.2015 trascritto il 08.05.2015 al n. RG 7687 – RP 5888

Suoli in Ginosa al Fg. 58 p.lle 686-426-687 Zona di P.R.G. "D2" Zona Attività Secondaria per l'Artigianato lff 3,0 mc/mq
Valore unitario della vendita €/mq 66,79

- Comparabile n. 13

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 51713 Racc. 26741 del 23.06.2015 trascritto il 02.07.2015 al n. RG 12144 – RP 9452

Suoli in Ginosa al Fg. 58 p.lle 1212-1214 Zona di P.R.G. "D2" Zona Attività Secondaria per l'Artigianato lff 3,0 mc/mq

Valore unitario della vendita €/mq 104,16

- Comparabile n. 14

Rogito per Notaio Nicola Mobilio (sede Ginosa) Rep. 982 Racc. 777 del 30.01.2015 trascritto il 06.02.2015 al n. RG 1985 – RP 1530

Suoli in Ginosa al Fg. 58 p.la 865 Zona di P.R.G. "D2" Zona Attività Secondaria per l'Artigianato lff 3,0 mc/mq

Valore unitario della vendita €/mq 37,50

- Comparabile n. 15

Rogito per Notaio Nicola Mobilio (sede Ginosa) Rep. 1727 Racc. 1375 del 10.12.2015 trascritto il 21.12.2015 al n. RG 25697 – RP 20013

Suolo ed edificio da demolire in Castellaneta al Fg. 50 p.lle 16-17 Zona di P.R.G. "A" Centro lff 5,0 mc/mq

Valore unitario della vendita €/mc 93,97

- Comparabile n. 16

Rogito per Notaio Marco Monti (sede Laterza) Rep. 52224 Racc. 27143 del 26.10.2015 trascritto il 05.11.2015 al n. RG 22737 – RP 17985

Suolo in Castellaneta Marina al Fg. 125 p.la 920 Zona di P.R.G. "Comparto Bosco Pineto" lff 0,5 mc/mq

Valore unitario della vendita €/mq 159,00 (presenza perizia giurata)

7. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE PER CONTESTI

La prima fase fondamentale del procedimento estimativo consiste nella suddivisione del territorio comunale in "zone che presentino caratteri di omogeneità nel tessuto urbanistico, storico-ambientale, socio-economico e nei servizi".

Si ritiene valida pertanto, ai fini della presente valutazione, la suddivisione effettuata nell'elaborato con D.C.C. n. 15/2016. Da questa emerge la chiara ed incisiva presenza di 5 nuovi e differenti contesti (urbani e rurali), che si distinguono nei valori di mercato riguardanti immobili a destinazione residenziale, servizi generali e servizi strettamente connessi alla residenza, artigianali e produttivi, turistici e per il tempo libero e lo sport. Per ognuno di questi cinque contesti sono stati individuati i valori di mercato medi relativi ai suoli edificabili, distinguendo, ove necessario, i valori delle aree urbanizzate e di quelle non urbanizzate.

Il procedimento ricade nella tipologia delle cosiddette "Stime Dirette" attraverso il procedimento della "stima sintetico-comparativa" confrontando cioè il terreno da stimare con altri oggetto di recenti compravendite, preliminari di compravendite, accordi o altri elementi probanti di valutazione.

Nel caso di specie, risultano disponibili dati sufficienti all'applicazione del procedimento di stima sintetico-comparativo per quanto riscontrabili negli atti pubblici citati al paragrafo precedente quindi, considerato che «la giurisprudenza di legittimità è fermissima nel ritenere che il criterio di stima c.d. sintetico-comparativo, privilegiato dal giudice di merito, si risolve

nell'attribuire al bene da stimare il prezzo di mercato di immobili "omogenei", con riferimento non solo agli elementi materiali - quali la natura, la posizione, la consistenza morfologica e simili - ma anche temporali e soprattutto alla sua condizione giuridica urbanistica all'epoca del decreto ablativo»¹ (nel caso che ci occupa all'epoca della stima); si ritiene che il campione di riferimento e la documentazione urbanistica e peritale agli stessi allegata, è accomunata da una incontrovertibile omogeneità rispetto ai suoli oggetto di stima ed ai parametri sopra indicati, pertanto, i campioni di riferimento (comparabili) saranno così associati:

Tab. 1 – Prospetto delle rilevazioni del campione di riferimento

	Z.na omogenea D.M. 1444/68	Prezzo €/mq	Urbanizzazioni	Indici edificabilità mc/mq
Comparabile 1	C	37,34	SI	lff 0,9 lff 1,5
Comparabile 2	C	8,62	NO	lff 0,9 lff 1,5
Comparabile 3	C	13,61	NO	lff 0,9 lff 1,5
Comparabile 4	C	11,99	NO	lff 0,9 lff 1,5
Comparabile 5	F	15,20		lff 2,0
Comparabile 6	C (turistica)	138,00	SI	lff 0,6 lff 1,0
Comparabile 7	B (turistica)	210,52	SI	lff 5,0
Comparabile 8	Verde e viabilità	6,97	SI	--
Comparabile 9	Villaggi Turistici Ris. Int.	10,60	NO	--
Comparabile 10	Villaggi Turistici Ris. Int.	11,08	NO	--
Comparabile 11	D	7,43	SI	lff 3,0
Comparabile 12	D	66,79	SI	lff 3,0
Comparabile 13	D	104,16	SI	lff 3,0
Comparabile 14	D	37,50	SI	lff 3,0
Comparabile 15	A	93,97 mc	SI	lff 5,0
Comparabile 16	B (turistica)	159,00	SI	lff 0,5

L'analisi dei valori sopra riportati ci evidenzia che il mercato ha già metabolizzato le puntuali differenze tra aree urbanizzate e non, diversificando i valori unitari proprio in rapporto alla possibilità o meno di edificare nell'immediato.

L'unica anomalia è rappresentata dai valori delle aree produttive. Nel caso specifica scartando i valori minimo e massimo considerati "anomali", otterremo un valore unitario per aree già urbanizzate pari a €/mq 52,14.

Il valore medio per aree **assimilabili alle Zone omogenee di tipo C non urbanizzate**, riferito ad un indice di lff di 0,9 mc/mq e lff di 1,5 mc/mq è pari alla media pesata dei tre valori rilevati secondo il seguente schema:

¹ Sentenza della Corte di Cassazione Civile – Sezione I – n. 12548 del 22 Maggio 2013.

	Superficie	Valore	Valore medio/mq
Comparabile 2	1276	11.000	
Comparabile 3	734,75	10.000	
Comparabile 4	1250,75	15.000	
TOTALE	3261,50	36.000	11,03

Il valore medio per aree **assimilabili alle zone omogenee di tipo C urbanizzate**, riferito ad un indice di lff di 0,9 mc/mq e lff di 1,5 mc/mq è pari a €/mq 37,34.

Nella zona della marina si sono rilevati diversi valori a seconda della tipologia costruttiva degli insediamenti turistico/ricettivi destinati alla residenza o ai servizi.

In particolare si è rilevato come il valore unitario di un suolo trasformabile ad "edilizia diretta", destinato a residenza (Contesto Turistico esistente – Bosco Pineto – assimilabile alla Zona omogenea di tipo B), è stato definito, per mezzo di perizia giurata ai fini della rivalutazione, in €/mq 159,00.

L'ulteriore tipologia di lotti trasformabili ricadenti nel Contesto Turistico esistente, ubicati a ridosso del lungomare, e trasformabili con interventi di "edilizia diretta" con indice lff di 3,0 mc/mq, o mediante "lottizzazione" con indice lff 2,5 mc/mq, i valori sono stati determinati attraverso l'interpolazione dei dati riferiti ai comparabili 6 e 7, definendo per le aree con lff 3,0 mc/mq un valore di €/mq 174,26; e per quelle con lff 2,5 mc/mq un valore di €/mq 165,19.

Relativamente alle tipologie edilizie destinate a Villaggi Turistici, interessati oltre che dalle superfici effettivamente utilizzabili a fini edificatori, anche da aree sottoposte a vincoli di inedificabilità (Riserve naturali e verde), il valore espresso dal mercato in compravendite di beni simili è individuabile nella media dei comparabili 9 e 10 pari a €/mq 10,84.

Per quanto attiene le tipologie di aree marginali, destinate alla rifunzionalizzazione per la realizzazione di servizi e residenze di tipo turistico/ricettivo, assimilabili alla Zona omogenea di tipo C, partendo dal valore espresso dal comparabile 6, sono stati determinati i singoli valori delle varie tipologie urbanistiche, in relazione all'indice di fabbricabilità espresso da ognuna di esse.

Infine, per tutte le aree di nuova pianificazione, così come individuate nei Contesti del P.U.G. ed assimilabili alle zone omogenee di tipo C e D, i cui valori sono stati desunti dalle compravendite registrate nel territorio limitrofo e riferite ad aree urbanizzate e comunque in presenza di lotti trasformabili mediante "edilizia diretta" o lottizzazioni già approvate, si provvederà ad applicare un coefficiente d'incidenza che tenga conto degli oneri e dei tempi necessari per l'edificazione. Nello specifico, i valori minimi imponibili sono stati riferiti all'area non urbanizzata – intesa come suolo non dotato di pianificazione attuativa e di convenzione stipulata.

Infatti, lo scostamento del valore venale di un'area convenzionata rispetto a quello di un'area non convenzionata deriva essenzialmente da due aspetti individuabili negli oneri da assolvere per la stipula della convenzione (onorari professionali) e nell'incremento di valore conseguente dalla maggior certezza dei tempi e dei costi necessari per la trasformazione del suolo, derivante dalla presenza del contratto di convenzione.

Quest'ultimo aspetto, specie alla luce delle attuali condizioni del mercato immobiliare, risulta particolarmente rilevante sia dove sussistono delle problematiche gravanti sulle reali tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli in ragione dello stato di effettiva parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia dove la dimensione minima del comparto convenzionabile rende eccessivamente onerosa e rischiosa l'attuazione del diritto

edificatorio, oltreché necessariamente lunga la collocazione del prodotto edilizio sul mercato. Per tali ragioni, fatti salvi i costi sostenuti per poter stipulare la convenzione (per i quali si riscontra ordinariamente un abbattimento dell'incidenza d'area prossimo al 15%), la relazione temporale tra l'incidenza dell'area sul valore del costruito al termine della costruzione e quella relativa al momento della stima è esclusivamente correlata ai tempi ordinari necessari per la trasformazione e viene determinata attraverso il binomio d'interesse $(1+r)^n$, dove r (1%) rappresenta il saggio di sconto all'attualità ed n il numero degli anni necessari per la trasformazione del suolo (ossia la distanza temporale che separerebbe il momento della stima dal termine della costruzione). Pertanto, ipotizzando che il processo di convenzionamento dei suoli è in grado di essere eseguito ed assorbito dal mercato in tempi ordinari rispetto alle attuali condizioni di mercato (10 anni), si stima una differenza tra l'incidenza d'area relativa a lotti convenzionati e non convenzionati pari al 25%.

Per quanto sopra detto, di seguito si riportano i valori elaborati per singoli contesti definiti nel P.U.G. adottato con D.C.C. n. 15/2016.

I dati estrapolati dalle compravendite esaminate, ci porta a definire i seguenti valori:

- **CRS** Contesti rurali speciali (assimilabili alle zone D del D.M.)
 - CRS.PR attività produttive di nuovo impianto $(52,14 \times 1,5/3) \times 0,75$ €/MQ 19,55
 - CRS.LO di completamento e potenziamento di infrastrutture già esistenti ed operanti $(52,14 \times 1,5/3)$ €/MQ 26,07
 - CRS.DI rigenerazione/riqualificazione di contesti già destinati ad attività produttive e/o in parte infrastrutturali $(52,14 \times 1,5/3)$ €/MQ 26,07
- **CUF** Contesto urbano in formazione... (assimilabile alle zone C del D.M.)
 - CUF.SR - Contesto Urbano per i servizi e la resid.... $(37,34 \times 2/0,90) \times 0,75$ €/MQ 62,23
 - CUF.RI - Contesto Urbano della rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione $(37,34 \times 0,40/0,90) \times 0,75$ €/MQ 12,45
 - CUF.RI condizionati (12,45 – 10%) €/MQ 11,20
- **CPM** Contesto periurbano marginale (assimilabile alle zone C del D.M.)
 - CPM.R- Contesto periurbano per servizi da rifunzionalizzare
 - già urbanizzato $(37,34 \times 0,4/0,90) \times 0,75$ €/MQ 12,44
 - CPM.P- Contesto periurbano di nuovo impianto già pianificato
 - già urbanizzato $(37,34 \times 1,20/0,90) \times 0,75$ €/MQ 37,33
 - CPM.NI- Contesto periurbano di nuovo impianto
 - in parte già urbanizzato $(37,34 \times 1,0/0,90) \times 0,75$ €/MQ 31,11
- **CM** Contesti della marina turistici esistenti
 - CM.TRE, Contesto turistico residenziale esistente (villaggi turistici) e/o pianificato (Riva dei Tessali-Peronello-Il Catalano) €/MQ 10,84
 - CM.TRI, Contesto turistico ricettivo esistente e/o pianificato €/MQ 10,84
 - (assimilabile alle zone C e B del D.M.)
 - CM.TRM, Contesto turistico residenziale esistente da mantenere e qualificare €/MQ 159,00
 - CM.TRR, Contesto turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione (interpolazione lineare tra comparabili 5 e 6)
 - Edilizia diretta 3,0 mc/mq €/MQ 174,26

Lottizzazione 2,5 mc/mq	€/MQ 165,19
CM.VEA, contesto naturale esistente per verde attrezzato (comparabile 8)	€/MQ 6,97
- CR Contesti della marina marginali da rifunionalizzare (assimilabile alle zone C del D.M.)	
CR.SCT, contesto per servizi collettivi per il turismo (138x0,25/0,6)x 0,75 verde attrezzato; impianti e servizi per la pratica di attività sportive; impianti e servizi per la pratica di attività ricreative e della ristorazione; servizi alla persona; pensioni e "bed and breakfast" di piccole dimensioni; etc.....	€/MQ 43,13
CR.ERR contesto per servizi esistenti da riqualificare sono destinati a a servizi collettivi anche in riferimento alla struttura ed alla funzione esistente, e di conseguenza all'insediamento di attività o funzioni quali: ostelli per la gioventù; impianti e servizi per la pratica di attività sportive etc	€/MQ 10,84
CR.AST contesto per servizi ed attrezzature (138x0,1/0,6) x0,75 verde attrezzato; impianti e servizi per la pratica di attività sportive all'aperto; impianti e servizi per la pratica di attività ricreative all'aperto; campeggi etc.....	€/MQ 17,25
CR.REF, contesto multifunzionale esistente....(138x0,1/0,6) country house, ovvero attività ricettive in strutture localizzate in fabbricati rurali esistenti con pertinenza di terreno equivalente al podere già accatastato alla data di adozione del PUG, da utilizzare per l'animazione sportivo- ricreativa, composte da massimo sei camere etc	€/MQ 23,00

8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il sottoscritto ritiene di aver fornito risposta ai quesiti proposti dalla committenza in merito alla quantificazione, ai fini I.M.U., del valore venale delle aree edificabili di nuova localizzazione, del Comune di Castellaneta.

In particolare:

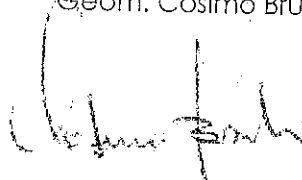
- E' stato indicato un metodo di stima, STIMA SINTETICA O METODO DEL CONFRONTO (COMPARISON APPROACH) basata sulla comparazione e che consiste nella determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base dei prezzi di beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, contrattati di recente, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale criterio si basa sull'assunto che «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».
- E' stato adeguatamente ridimensionato, mediante l'applicazione di un coefficiente in decremento, il valore venale delle aree in relazione agli effetti di rallentamento sulla reale tempistica dei processi di trasformazione edilizia dei suoli ed in ragione delle attuali condizioni del mercato immobiliare. I valori ottenuti e quelli utilizzati nel procedimento estimativo risultano congruenti rispetto ai valori minimi previsti dalle

principali fonti orientative utilizzate e citate nel corso della presente relazione.
Tanto il sottoscritto ritiene di dover riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Matera/Castellaneta 01.04.2016

L'esperto valutatore

Geom. Cosimo Brucoli

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cosimo Brucoli', written in a cursive style.

Segue in appendice tabella valorizzazione superfici nuovi contesti

In appendice alla presente relazione si riporta il quadro riepilogativo relativo alla previsione di gettito dell'imposta comunale I.M.U., rinveniente dalla applicazione dei valori di mercato stimati alle superfici dei soli contesti di nuova pianificazione, desunti dalla Relazione Generale allegata al P.U.G. adottato con delibera di C.C. n. 15/2016.

TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE	V.U. €/mq	VALORE COMPLESSIVO	GETTITO PREVISTO ALiquota 10,6
CR.SCT	417.453	43,13	€ 18.004.747,89	€ 190.850,33
CR.REF	551.485	23,00	€ 12.684.155,00	€ 134.452,04
CR.AST	418.292	17,25	€ 7.215.537,00	€ 76.484,69
CRS.DI	281.738	26,07	€ 7.344.909,66	€ 77.856,04
CRS.LO	480.890	26,07	€ 12.536.802,30	€ 132.890,10
CRS.PR	440.522	19,55	€ 8.612.205,10	€ 91.289,37
CPM.NI	343.325	31,11	€ 10.680.840,75	€ 113.216,91
CPM.P	124.997	37,33	€ 4.666.138,01	€ 49.461,06
CPM.R	131.988	12,44	€ 1.641.930,72	€ 17.404,47
CUF.SR	35.924	62,23	€ 2.235.550,52	€ 23.696,84
TOTALE				€ 907.601,86

Segnatura protocollo: c_c136-073003-Protocollo-0007661-E-2016-04/04/2016-08.46

Protocollo in Ingresso

Numero	7661
Oggetto	TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA VALORI AREE EDIFICABILI
Protocollato il	04/04/16 08:46
Autore	giuseppina.costantino

Mittente

Ragione Sociale	geom cosimo brucoli
Comune	matera
Pec eMail	cosimo.brucoli@geopec.it

Informazioni Aggiuntive

ConfermaRicezione	No
-------------------	----

Documenti

TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA VALORI AREE EDIFICABILI - Relazione sul valore aree PUG ai fini IMU 01.04.2016 -

eMail

POSTA CERTIFICATA: TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA VALORI AREE EDIFICABILI
--

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO:

IL PRESIDENTE

F.to GUGLIOTTI Avv. Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DE BONIS dr. Paolo Giovanni

SI DICHIARA che la presente copia è conforme all'originale depositata agli atti di questo Comune.



IL SEGRETARIO COMUNALE
DE BONIS dr. Paolo Giovanni

SI CERTIFICA CHE la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 c. 1 D.Lvo 267/00 e dell'art. 32 c. 1 L. 69/09 e ss. mm. ed ii., è stata affissa all'Albo Pretorio ON-LINE il 11 / 04 / 2016 e vi resterà per 15 giorni consecutivi fino al 26 / 04 / 2016 ;

CHE , ai sensi dell'art. 125 D.Lvo 267/2000, contestualmente viene data comunicazione in elenco ai capigruppo consiliari .

Addi, 11 / 04 / 2016 (prot. n.



IL SEGRETARIO COMUNALE
DE BONIS dr. Paolo Giovanni

ESEGUIBILITA' - ESECUTIVITA'

[] -

[X]- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva dall' Organo deliberante

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to DE BONIS dr. Paolo Giovanni

«MergeSeq»

[] - La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal ___ / ___ / 201___ in quanto:

- () - Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio
- ()- Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico
- ()- Confermata da Consiglio Comunale con atto n. del
- ()- _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
DE BONIS dr. Paolo Giovanni