

Prot. 8081 del 8 Aprile 2020

## RELAZIONE SUI CRITERI DI STIMA

**Oggetto: Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia.**

### 1- PREMESSA.

L'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal “**valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe e caratteristiche”. Il Comune di Castiglione della Pescaia ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU per fornire agli interessati un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. Le relazioni di stima sono state elaborate dall'Ufficio allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico. Nelle varie relazioni si stima, tutte depositate agli atti dell'Amministrazione (Uffici Patrimonio e Ragioneria) è stato tenuto conto dell'ubicazione dei vari terreni, del loro inquadramento urbanistico e del loro stato di manutenzione in quanto parametri che vanno a incidere sul valore venale, ma si rileva che una stima più dettagliata potrebbe portare ad un valore di mercato diverso per alcuni determinati terreni in quanto potrebbe essere influenzato anche da altri fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione e altro. Con riferimento all'obiettivo condiviso tra i Settori Pianificazione-Paesaggio e Patrimonio-Ambiente, con la presente relazione intendiamo fornire agli uffici coinvolti e interessati le indicazioni utili ai fini della valutazione delle aree edificabili presenti nel territorio comunale e della validità delle previsioni per la verifica della regolarità dei tributi versati dai proprietari delle aree stesse. Le varie relazioni di stima forniscono, per ciascun'area edificabile individuata dal Regolamento Urbanistico, la data di approvazione della previsione e la relativa data di scadenza (dati forniti dall'Ufficio Pianificazione), in modo da poter individuare il periodo in cui deve essere corrisposta l'IMU per terreno edificabile. Forniscono altresì la norma urbanistica che disciplina le trasformazioni realizzabili e l'estratto delle planimetrie catastali e delle superfici complessive.

### 2- DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

L'art. 2 del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, 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”. Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle aree medesime è costituito dal “valore venale” in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19  
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537  
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219  
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e-mail: [m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it](mailto:m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it)

Orario al pubblico:

Lunedì, Mercoledì e Venerdì: h. 9,30-12,30  
Martedì e Giovedì: h. 9,30-12,30 / 15,30-17,00

5 Vele  
2000 - 2019



Legambiente  
Touring Club Itali

Bandiera Blu  
2000 - 2019

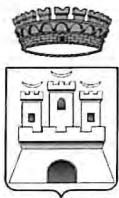


Foundation for Environmental Education



27/30 MAGGIO 2020  
UCI PARA-CYCLING ROAD WORLD CUP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA ITALY





### 3- IL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente sono state in parte approvate con deliberazione C.C. 50/2014, efficaci dal 3/09/2014 e pertanto arriveranno a decadenza in data 3/9/2019. Un'altra parte è stata approvata con deliberazione C.C. n. 50/2015, efficace dal 29/07/2015 e pertanto le previsioni arriveranno a scadenza in data 29/07/2020. Alcuni interventi, oggetto di valutazione da parte della conferenza paritetica interistituzionale, hanno acquistato efficacia in data 18/06/2016 e pertanto le previsioni decadranno in data 18/06/2021, a meno di nuove previsioni urbanistiche. Vi sono poi alcune previsioni modificate a seguito di sentenze o di eventuali varianti d'iniziativa privata, la cui efficacia verrà di volta in volta esplicitata. Per consentire la corretta individuazione delle destinazioni d'uso, occorre riferirsi all'articolo 6 del RU, che contiene la disciplina delle categorie funzionali.

### 4- RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE.

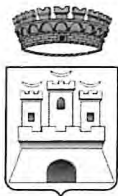
Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente influente sulle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori forniti dall'OMI sono suddivisi per fasce o zone corrispondenti alle frazioni o alle località del territorio comunale, al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (**B1**/centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti, **E1**/suburbana/Roccamare - Riva del sole - Rocchette - Cannucce - zone circostanti, **E4**/suburbana/Punta Ala e zone circostanti, **R2**/extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati – pianeggiante, **R3**/extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati - bassa collina).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie d'informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, e in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio.

### 5- CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA.

Sulla base dei dati e dei valori di cui al punto precedente procederemo, come criterio a livello generale, alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato. Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU (VVI) sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti a esigenze di uniformità e correttezza, associando a un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile rela-





# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



tivo all'anno 2019) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Dei due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette nel nostro caso, generalmente è stato assunto quello medio in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" prenderemo inoltre generalmente come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consone al caso.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare, nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel **18%**, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito a illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36, comma 7, D.L. 4 Luglio 2006, n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006, n. 248, dove è stabilito, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al **20%** del costo complessivo dei fabbricati. Per la presente stima si ritiene di poter adottare un'incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'approvazione del Regolamento Urbanistico che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi l'incremento dell'offerta sul mercato di detti beni con conseguente prevedibile diminuzione dei relativi prezzi. L'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale e autorizzativa e successivamente nella costruzione e ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso. Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Nel nostro caso abbiamo assunto sempre un periodo di 5 anni in presenza di particolari motivi (in particolare paesaggistici) che possano giustificare diverse durate del ciclo. L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine che assumiamo pari all'EURIBOR 12 mesi oltre ad uno spread del 3,00% per un valore totale che arrotondiamo al 6 %

## 6- DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. superficie dell'area (territoriale, fondiaria);
2. numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
3. volume massimo ipotizzabile;
4. superficie lorda realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
5. valore del fabbricato al mq (V. o.m.i.).

In realtà i primi tre dati sono necessari per determinare il quarto, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile. Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la succitata **percentuale d'incidenza del 18 %** al valore del fabbricato ultimato, e infine attualizzare il valore ottenuto.

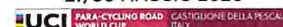
L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:



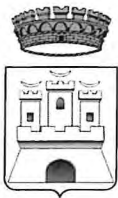
Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19  
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537  
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219  
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e-mail: [m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it](mailto:m.ramazotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it)

Orario al pubblico:  
Lunedì, Mercoledì e Venerdì: h. 9,30-12,30  
Martedì e Giovedì: h. 9,30-12,30 / 15,30-17,00







COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

SETTORE PATRIMONIO – AMBIENTE



$$V.V.I. = (SL_{costr} \times V.o.m.i. \times 0,18) / (1 + r \times n)$$

Dove: - V.V.I. è il valore venale del terreno ai fini IMU;

- $SL_{costr}$  è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V.o.m.i. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.;
- $r$  è il tasso d'interesse (6%);
- $n$  è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Si specifica, infine, che per l'intervento denominato C2 Circonvallazione (identificato nella tabella allegata con la lettera K) è stata considerata la relazione di stima redatta dal Dott. Agr. Fabio Menchetti in data 16/7/2018 mentre per quanto all'intervento n. 1 CR020 Santa Maria (identificato con la lettera S nella succitata tabella) è stato esclusivamente attualizzato l'importo a € 8.000.000, ritenendo congruo quello stimato dal Geom. Leonello Mucci alla data del 1 gennaio 2004 pari a € 7.215.925,00.

**Si allega:**

- Tabella conteggio valori aree edificabili
- Tabella riassuntiva con inizio e fine previsione

Il Tecnico estimatore  
Geom. Marco Ramazzotti



Il Responsabile del Settore  
Arch. Vanni Tamburini



5 Vele  
2000 - 2019



Legambiente  
Touring Club Itali

Bandiera Blu  
2000 - 2019



Foundation for Environmental Education

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19  
58043 Castiglione della Pescaia - P.I. 00117100537  
Centralino 0564/927111 - Fax 0564/927219  
Telefono 0564/927144 - 0564/927190

Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)  
e-mail: [m.ramazzotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it](mailto:m.ramazzotti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it)

Orario al pubblico:

Lunedì, Mercoledì e Venerdì: h. 9,30-12,30  
Martedì e Giovedì: h. 9,30-12,30 / 15,30-17,00



27/30 MAGGIO 2020  
UCI PARA-CYCLING ROAD WORLD CUP CASTIGLIONE DELLA PESCAIA ITALY