



# Comune di Assemini

## Provincia di Cagliari

Via Monti - 09032 - ASSEMINI

Tel. 070/949.1 - Telefax 070/940.977

Sito Internet: [www.comune.assemini.ca.it](http://www.comune.assemini.ca.it)

### AREA TECNICA

### Servizio Pianificazione Gestione del Territorio Servizio Edilizia Privata e Pubblica

Prot. n° 20964

Assemini li 13.09.2013

Al Sig. Sindaco

All'Assessore alle Politiche Territoriali  
e alla Sostenibilità Ambientale

SEDE

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA "DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ASSEMINI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA I.M.U". AGGIORNAMENTO ALLE OSSERVAZIONI DELLA COMMISSIONE CONSILIARE URBANISTICA -LL.PP. del 11.09.2013.**

In allegato si ritrasmette alle SS.LL. la Relazione Tecnico Estimativa in oggetto redatta dagli scriventi in seguito alla richiesta dell'Amministrazione Comunale del 27.08.2013, aggiornata alle osservazioni della Commissione Consiliare Urbanistica - LL.PP. del 11.09.2013, tendente ad ottenere una stima sui più probabili Valori di mercato delle aree fabbricabili occorrenti ai fini dei controlli delle dichiarazioni dell'Imposta Municipale sugli Immobili "IMU", da assumere come valori minimi di riferimento onde uniformare gli imponibili, sulla base della destinazione Urbanistica dell'area medesima e pertanto della potenzialità volumetrica realizzabile.

A tal fine questa Area ha condotto un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare della città, eseguita sia con il metodo diretto (Stima del più probabile valore di mercato) che con il metodo indiretto (Stima analitica in base al valore di trasformazione).

Pertanto visto il poco tempo concesso per espletare l'incarico (considerato che occorre un tempo ben maggiore per poter redigere tutta l'attività di indagine, ricerca e accertamenti necessari) gli scriventi hanno comunque assolto all'incarico proponendo in sintesi tre tabelle riassuntive rispettivamente:

- 1) "Tabella "B" Stima Sintetico-comparativa dei Valori al mq. (Metodo diretto);
- 2) "Tabella "C" Stima dei Valori al mq. di trasformazione (Metodo indiretto);
- 3) "Tabella "D" Proposta di Stima dei Valori medi al mq. da applicare per l'I.M.U. (media delle Tabelle "B" e "C");

Questi ultimi Valori ottenuti rappresentano l'ordinarietà, in quanto equilibrano le criticità dei due metodi applicati. Infatti il primo metodo fondato sul reale mercato delle aree edificabili ha spuntato valori alti, mentre il secondo basato sui valori dei fabbricati censiti dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) hanno determinato valori bassi, in quanto presumibilmente presentavano un dato di partenza tendenzialmente basso.

In ogni caso, il risultato finale ha posto in evidenza che i valori delle aree fabbricabili stimati, consentono in ciascuna tabella di avere un dato omogeneo tra loro, in quanto correlati con la potenzialità edificatoria e in ultimo anche con i vincoli non urbanistici gravanti sulla stessa area, da applicare ai fini dei controlli delle dichiarazioni dell'Imposta Municipale sugli Immobili "IMU", da assumere come valori minimi di riferimento onde uniformare le basi imponibili.

Si trasmette per quanto di vostra competenza.

Cordiali saluti.

**IL Responsabile del Servizio**  
**(Geom. Carlo Barletta)**



**Il Dirigente dell'Area Tecnica**  
**(Ing. Alessandro Bocchini)**





**Comune di Assemini**

**AREA TECNICA**

***“Servizio Pianificazione – Gestione del Territorio,  
Servizio Edilizia Privata e Pubblica”***

***Il Dirigente: Ing. Alessandro Bocchini***

***Il Responsabile del Servizio: Geom. Carlo Barletta***

*Componenti del Servizio:*

*Geom. Maria Pia Mostallino*

*Geom. Efsio Mattana*

*Ing. Roberto Latti*

*Sig. Giampaolo Sanna*

*Sig.ra Barbara Ghiani*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA  
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL  
TERRITORIO DEL COMUNE DI ASSEMINI**

**Assemini li 02.09.2013**

**Aggiornamento del 12.09.2013**

**Indice:**

<b><u>A) Premessa e criteri generali</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>B) Zone urbanistiche aree edificabili del P.U.C. approvato in corso di verifica di coerenza R.A.S. .</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>C) Determinazione del piu' probabile valore di mercato unitario al metro quadrato delle aree edificabili</u></b>	<b><u>6</u></b>
C.1. Stima sintetico - comparativa in base ai valori di mercato rilevati da atti di compravendita e/o da indagini di mercato (Metodo diretto)	6
C.1. Conclusioni Tabella "B" Valori al mq. Stima Sintetico-comparativa (Metodo diretto)	8
C.2. Stima in base al valore di trasformazione (Metodo indiretto)	10
C.2. Conclusioni Tabella "C". Valori al mq. Stima di trasformazione (Metodo indiretto)	19
<b><u>D) Conclusioni Tabella "D" Proposta Valori al mq. medi da applicare per I.M.U.</u></b>	<b><u>20</u></b>

# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI DEL COMUNE DI ASSEMINI

## A) Premessa e criteri generali:

In seguito alla richiesta dell'Amministrazione Comunale in data 27.08.2013 tendente ad ottenere una stima sui più probabili Valori di mercato delle aree fabbricabili occorrenti ai fini dei controlli delle dichiarazioni dell'Imposta Municipale sugli Immobili "IMU", da assumere come valori minimi di riferimento onde uniformare le basi imponibili, sulla base della destinazione Urbanistica dell'area medesima e pertanto della potenzialità volumetrica realizzabile, questa Area ha condotto un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare della città, eseguita sia con il metodo diretto (Stima del più probabile valore di mercato) che con il metodo indiretto (Stima analitica in base al valore di trasformazione).

Pertanto visto il poco tempo concesso a quest'Area Tecnica dall'Amministrazione Comunale per espletare l'incarico (considerato che occorre un tempo ben maggiore per poter espletare tutta l'attività di indagine, ricerca e accertamenti necessari) la stima è stata eseguita prendendo in considerazione:

- 1) I valori di mercato di aree simili compravendute o oggetto di contrattazione derivanti da mediazioni immobiliari aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine del calcolo tramite il "metodo estimativo diretto" (in centro abitato e stimato per la zona B di Completamento Residenziale" e per le zone artigianali);
- 2) I valori dei fabbricati realizzati in zone omogenee simili, aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche tramite le tabelle pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (2° semestre 2012), al fine di determinare tramite il "metodo estimativo indiretto di trasformazione" il valore delle aree edificabili (per la zona dell'abitato e per le zone artigianali);
- 3) Per ciascun metodo di stima è stato quindi determinato il valore al metro quadrato delle Aree per singole "Zone Omogenee" del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato ed in iter della verifica di coerenza da parte della Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato all'Urbanistica (art. 3 lett. B del Regolamento Comunale I.M.U. vigente), mediante l'interpolazione dell'Indice di Edificabilità;
- 4) Un ulteriore elemento di valutazione è stato preso in considerazione al fine di determinare il valore delle aree ancora non urbanizzate (attuabili con un Piano Attuativo successivo all'approvazione definitiva del P.U.C., post superamento della verifica di coerenza), mediante un coefficiente di riduzione (75%) che ha tenuto conto in termini percentuali dell'assenza delle opere di urbanizzazione, delle cessioni per standard e degli oneri vari incidenti sulla futura edificabilità;

- 5) Un ulteriore elemento in termini di percentuale di incidenza sul valore suddetto, è stato determinato per tenere conto di alcuni vincoli o limitazioni all'edificabilità di natura paesaggistica ed idrogeologica gravanti su alcune zone urbanistiche del territorio (vedasi le relative Tabelle "B" per metodo diretto e "C" per quello indiretto);
- 6) Dal confronto e dalla comparazione tra i valori unitari al metro quadrato ottenuti tramite i due metodi estimativi applicati, si è calcolato il valore medio per ciascuna zona urbanistica omogenea che rappresenta quindi una proposta mediata del più probabile valore da utilizzare come base imponibile dell'imposta in argomento (Tabella "D") intesi come valori minimi territoriali di riferimento ai fini dei controlli I.M.U. onde poter uniformare le basi imponibili determinando pertanto una univocità applicativa ;
- 7) Un capitolo a parte per le Aree ricadenti nella Zona Industriale C.A.C.I.P. e per quelle del Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P. "Su Zaffaranu") per le quali trattandosi di Piani in regime gestionale di monopolio, i valori sono determinati in via politica dal CACIP e dal Comune, divenendo pertanto la base imponibile di riferimento e pertanto non accertabile (Aree soggette ad espropriazione per causa di pubblica utilità).

**B) Zone Urbanistiche Aree edificabili del PUC approvato in corso di verifica di coerenza R.A.S.**

Le Aree edificabili relative alle zone urbanistiche interessate sono state catalogate in base alla zona omogenea e all'indice edificatorio medio attribuito dalle N.T.A. come meglio indicate nella tabella appresso riportata:

<b>TABELLA "A" RIASSUNTIVA ZONIZZAZIONE AREE EDIFICABILI (P.U.C. approvato in verifica di coerenza R.A.S.)</b>			
<b>Zona</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Definizione</b>	<b>Indice Fabbric. (mc./mq.)</b>
<b>A</b>	<b>Centro Storico</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Completamento Residenziale</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3</b>
<b>B1</b>	<b>Completamento Residenziale</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3</b>
<b>B2</b>	<b>Completamento Residenziale</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3</b>
<b>Bs1-2-3</b>	<b>Completamento Residenziale</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>1</b>
<b>P.P. Via Cagliari</b>	<b>Completamento Residenziale Piano Particolareggiato</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3+ 3</b>
<b>C1</b>	<b>Espansione Residenziale</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>1,5</b>
<b>C2</b>	<b>Edificato spontaneamente</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>1,1/1,2</b>
<b>C3</b>	<b>Espansione in programma</b>	<b>Non Urbanizz.</b>	<b>1,5</b>
<b>C*</b>	<b>Espansione Residenziale</b>	<b>Non Urbanizz.</b>	<b>1,5</b>
<b>P.E.E.P.</b>	<b>Edilizia Economico-Popolare</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>3,0</b>
<b>P.E.E.P.</b>	<b>Edilizia Economico-Popolare</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>2,0</b>
<b>D1</b>	<b>Insed. Artigian. Centro Urbano</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>S.C. 0,4mq/mq S.Sfr. 0,6</b>
<b>D2</b>	<b>Aree nuove Attività Artigianali</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>SC 0,3S.Sfr. 0,6</b>
<b>D3</b>	<b>Attività Connesse Agroaliment.</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>SC 0,3S.Sfr. 0,6</b>
<b>D4</b>	<b>Industriale Piano ASI.</b>	<b>Urbanizzata</b>	<b>SC 0,4S.Sfr. 0,6</b>
<b>D4</b>	<b>Industriale Piano ASI</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>SC 0,4S.Sfr. 0,6</b>
<b>D5</b>	<b>Attività. Industriali Esistenti</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>SC 0,3S.Sfr. 0,6</b>
<b>D6</b>	<b>Attività Produttive</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>SC 0,4S.Sfr. 0,6</b>
<b>G/subzo</b>	<b>Servizi Generali vari</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>Vari da 0,5</b>
<b>P.I.N.</b>	<b>Programmi Integrati</b>	<b>NonUrbanizzata</b>	<b>1.00</b>

**Note :** 1) Le zone "S" Servizi Pubblici (e sottozone S1-S2-S3-S4) ancorché presenti nel P.U.C. approvato non sono state valutate perché di proprietà comunale, di enti pubblici oppure di Enti di culto (esenti dall'imposta).  
 2) Le sottozone SBpr ricadenti nella zona omogenea P.I.N. non hanno un valore diverso dal quello della zona di appartenenza in quanto la norma di attuazione prevede lo stesso indice volumetrico a prescindere dalla destinazione finale (concetto di urbanistica equitativa).

## **C) Determinazione del più probabile valore di mercato unitario al metro quadrato delle aree edificabili**

### **C.1.) Stima sintetico - comparativa in base ai valori di mercato rilevati da Atti di Compravendita o da indagine di mercato (Metodo diretto):**

Preliminarmente occorre precisare quanto segue:

- 1) Si prende come elemento campione un terreno che ricade in zona "B" di Completamento Residenziale, con i seguenti principali standard Edilizi: I.F.= 3,00 mc/mq; Rc.= 0,50 mq/mq;
- 2) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono state realizzate dall'Amministrazione Comunale;

Tutto ciò premesso, si procede alla Determinazione del più probabile valore di mercato unitario al metro quadrato sulla base del metodo estimativo sintetico comparativo.

#### **a) Stima sintetica del più probabile valore di mercato per zone residenziali (A-B-C-P.IN e sottozone):**

Come sopra indicato al fine della redazione della stima sintetico-comparativa è stata condotta un'indagine conoscitiva nel mercato immobiliare di Assemini accertando che aree edificabili in Zona "B" di Completamento Residenziale con indice edificatorio di 3 mc/mq. aventi la medesima destinazione d'uso, non soggetto a vincoli specifici di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (paesaggisti) e non gravati da vincoli di tipo idrogeologici (P.A.I., P.S.F.F.), ubicati nelle immediate vicinanze, hanno avuto in libera contrattazione un valore venale che oscilla tra €/mc 150,00 ed €/mc 200,00 di terreno edificabile urbanizzato dall'Amministrazione Comunale.

#### **b) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone residenziali (A-B-C-P.IN e sottozone):**

Ipotizzando pertanto una superficie del lotto di mq. 200 (lotto minimo) ed un indice di 3 mc./mq. si ottiene una volumetria di mc. 600.

Ne consegue che attribuendo il valore medio di 175,00 €/mc, il valore Totale di mercato risulta di €. 105.000 e quindi un valore unitario al metro quadrato di €. 525,00 , così come segue:



1 Superficie mq.	2 Indice Edificatorio mc./mq.	3 Prezzo Unitario Medio €/mc	4 Valore di Mercato (€.)	5 Valore unitario al mq. (€/mq.)
200,00	3,00	175,00	105.000	525,00
1) La Superficie è quella del lotto minimo zona "B"; 2) Indice Edificatorio della zona "B"; 3) Prezzo Unitario Medio a mc. determinato dalla indagine di mercato; 4) Valore di mercato più probabile (valore venale del bene nella sua reale entità); 5) Valore unitario al mq.;				

**c) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone P.E.E.P. :**

Per le aree da edificare ricadenti nel Piano di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare (Su Zaffaranu), si fa riferimento ai valori di cessione stabiliti annualmente dal Consiglio Comunale. Con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 16 del 03.10.2012 è stato determinato l'importo unitario al mq. pari a:

1 Superficie mq.	2 Indice Edificatorio mc./mq.	3 Prezzo Unitario Medio €/mc	4 Valore di Mercato (€.)	5 Valore unitario al mq. (€/mq.)
200,00	3,00	76,14	45.684	228,41
200,00	2,00	90,16	36.064	180,33

**d) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone Artigianali ed Industriali :**

Per i terreni da edificare, ricadenti nel Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale (P. A.S.I.) di cui alla Zona D4 CACIP, si prendono come riferimento i valori di vendita stabiliti dal medesimo Consorzio (in regime di monopolio) che ammontano rispettivamente:

Aree	Indice Edificatorio mq./mq.	Valore unitario al mq. (€/mq.)
Urbanizzate	S. Coperta= 0,40 S. Sfrutt. 0,60	20,00
Non Urbanizzate	S. Coperta= 0,40 S. Sfrutt. 0,60	5,00

Per le altre zone artigianali non si registra alcuna compravendita pertanto si procederà alla valutazione con il solo metodo indiretto del valore di trasformazione (vedasi il punto "C.2.").

**e) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone G e sottozone :**

Per i terreni da edificare, ricadenti in zona G in assenza di compravendite dirette si fa riferimento al valore di esproprio in zona "G" della piscina comunale (unico dato disponibile)

Per le altre sottozone si determina il valore unitario in percentuale rispetto al dato disponibile della suddetta zona "G" in base all'urbanizzazione presente o meno (riduzione del 75%).

<b>Aree</b>	<b>Indice Edificatorio mq./mq.</b>	<b>Valore unitario al mq. (€/mq.)</b>
<b>Urbanizzate</b>	<b>Vari</b>	<b>80,00</b>
<b>Non Urbanizzate</b>	<b>Vari</b>	<b>20,00</b>

**f) Zone Agricole "E" e sottozone E1, E2 :**

Per tali zone si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati annualmente nel B.U.R.A.S. dall'Agenzia del Territorio della Sardegna e dalla Presidenza della Giunta Regionale Servizio Espropriazioni.

**CONCLUSIONI DEL PUNTO C.1.) TABELLA VALORI AL MQ. STIMA SINTETICO - COMPARATIVA (Metodo Diretto):**

Tutto ciò premesso si riassumono nella seguente Tabella "B" i Valori unitari al metro quadrato determinati nel presente punto C.1. secondo il Metodo di Stima Diretto (sottopunti "b": zone A-B-C P.IN e sottozone, "c": zona P.E.E.P., "d": zone D e sottozone, "e": zona G e sottozone:

<b>TABELLA "B" RIASSUNTIVA VALORI AREE EDIFICABILI UNITARI PER ZONA URBANISTICA OMOGENEA (P.U.C. approvato in verifica R.A.S.)</b>				
Zona	Descrizione	Definizione	Indice Fabbric. (mc./mq.)	ValoreUnitario (€. al mq.)
A	Centro Storico	Urbanizzata	3	525,00
B	Completamento	Urbanizzata	3	525,00
B1	Completamento	Urbanizzata	3	525,00
B2	Completamento	Urbanizzata	3	525,00
Bs1-2-3	Completamento	Urbanizzata	1	175,00
P.P. Via Cagliari	Completamento	Urbanizzata	3+ 3	1050,00
C1	Espansione	Urbanizzata	2	350,00
C2	Edificato spont.	Urbanizzata	1,1/1,2	175,00
C3	Espansione in programma	Non Urbanizz.	1,5	87,50
C*	Espansione	Non Urbanizz.	1,5	87,50
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	3,0	228,41
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	2,0	180,33
D1	Insed. Artigian.	Urbanizzata	S.C. 0,4mq/mq S.Sfr. 0,6	/
D2	Aree Att. Art.	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	/
D3	Conn Agroalim	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	/
D4	Industr. P. ASI.	Urbanizzata	SC. 0,4 SSfr 0,6	20,00
D4	Industr. P. ASI.	Non Urbanizz.	SC. 0,4 SSfr 0,6	5,00
D5	Att. Ind. Esisten	Non Urbanizz.	SC 0,3S.Sfr. 0,6	/
D6	Att. Produttive	Non Urbanizz.	SC 0,4S.Sfr. 0,6	/
G/subzon	ServiziGenerali	Urbanizzata	Vari da 0,5	80,00
G/subzon	ServiziGenerali	Non Urbanizz.	Vari da 0,5	20,00
P.IN.	Programmi Int.	Non Urbanizz.	1.00	43,75

Note : 1) valida per le zone "A", "B1", "B2" e P.P. via Cagliari, con perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (Centro matrice) nonché per quelle zone con vincolo paesaggistico: il valore sopra determinato si riduce del 30% in attesa dell'approvazione del P.P. adeguamento al P.P.R.  
 2) valida per tutte le zone qualora ricadenti in aree a rischio /pericolosità idrogeologica: il valore sopra determinato si riduce per Hi2 del 30%, in Hi3 del 50% e Hi4 del 70%.  
 3) Qualora sulle aree edificabili gravano contemporaneamente i suddetti due vincoli, le riduzioni si applicano singolarmente (non in sommatoria) prima operando la riduzione per la nota 1 e sul totale ottenuto la riduzione di cui alla nota 2.

**C2) Stima in base al valore di trasformazione**  
**(Metodo indiretto):**

**a) Stima del più probabile valore di mercato :**

Sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione si viene a considerare il bene oggetto di valutazione come fattore della produzione con il quale possa conseguirsi il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente conveniente.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Si procede quindi alla determinazione del valore dell'area ipotizzando la realizzazione delle suscettività attuali dell'area previste dallo Strumento Urbanistico Approvato in iter di verifica di coerenza R.A.S. ai sensi della L.R. n° 45/1989 e s.m.i., come indicato all'art. 3 lett. B del Regolamento Comunale per l'applicazione e la disciplina dell'imposta municipale propria (imu) vigente nel Comune di Assemini.

La formula risoltrice sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VA = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove:

**VA** identifica il valore attuale dell'area, correlato alle costruzioni su di essa oggi realizzabili;

**VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;

**K** è la sommatoria dei costi di realizzazione

**r** è il tasso di sconto all'attualità

**n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del prodotto edilizio finito.

Tale metodo si applica sia alle zone residenziali (punto b) che per le aree in zona D Artigianale Industriale.

**b) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone residenziali (A-B-C-P.IN e sottozone): :**

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale quale possa ritenersi per fabbricati o capannoni produttivi che è prevista realizzarsi nel contesto ad asservimento dell'insediamento specifico.

Sulla base della quotazione riscontrabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home>) e relativamente all'Osservatorio Mercato Immobiliare della Città di Assemmini si sono rilevati i valori di mercato al 2° semestre del 2012 di fabbricati ricadenti in alcune zone rappresentative della città secondo la distinzione eseguita dall'Agenzia, così come segue:

**1° Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2**

**Provincia: CAGLIARI**

**Comune: ASSEMINI**

**Fascia/zona: Centrale/VIA CAGLIARI, VIA SARDEGNA**

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4	5,5	L

Lo Stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## 2° Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: ASSEMINI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	NORMALE		1300	1700	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L	4,3	5,7	L

Ipotizzando una superficie del lotto di mq. 200 ed un indice di 3 mc./mq. si ottiene una volumetria di mc. 600 pari ad una superficie lorda di in vendita di mq. 200.

Applicando il valore unitario determinato (per la media dei sopra riportati valori) per un fabbricato residenziale (tabella banca dati 1 e 2) alla superficie in oggetto si ottiene il seguente valore potenziale:

$$\text{“VM”} = 200,00 \text{ mq} \times 1525,00 \text{ €/mq} = \text{€. 305.000,00}$$

### b1) Determinazione di K:

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi di mercato.

I costi, che scaturiscono dall'analisi dei prezzi a livello provinciale, per l'ambito di Assemmini si attestano intorno alle 700,00 €/mq per gli immobili residenziali e terziari.

Si adotta la superficie di 200,00 mq pari alla superficie potenziale da realizzare sul lotto considerato risultando un costo totale di

$$\text{“K”} = 200,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€. 140.000,00}$$

Ne consegue un costo totale di costruzione "K", cioè l'ammontare complessivo delle spese occorrenti per la costruzione del prodotto finito al netto dell'area, di: €. 140.000;

**b2) Determinazione di  $(1+r)^n$  :**

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta.

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, in circa due anni.

Il simbolo identifica, invece, il saggio di interventi sul terziario nel settore edilizio, i quali risultano oscillare intorno al 2-4%. Si assume il valore del 3%.

Con riferimento ai dati su esposti l'espressione in esame risulta:

$$(1+r)^n = 1,03^2 = 1,0609 = \text{arrotondato a } \underline{1,06}$$

**b3) Determinazione di valore attuale dell'area correlato alle costruzioni su di essa oggi realizzabili "Va"**

In base al procedimento di stima analitico il valore, a data corrente, dell'area edificabile interessata ammonta a: €. 305.000

$$\begin{aligned} \text{"VA"} &= (VM - K) / (1+r)^n \\ \text{"VA"} &= (\underline{\underline{€. 305.000}} - 140.000) / 1,06 = \underline{\underline{€. 155.660,37}} \\ &\text{approssimato per difetto a } \underline{\underline{€. 155.660,00}} \end{aligned}$$

**b4) Determinazione del valore attuale dell'area edificabile (Stima del valore di incidenza area)**

Come si desume dalle riviste di settore (Il Consulente Immobiliare), che annualmente studia il mercato immobiliare e aggiorna la pubblicazione delle quotazioni medie di vendita e locazione scaturite da tali indagini, si possono rilevare le percentuali di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di

mercato attribuite alle nuove costruzioni differenziate per zone di centro, semicentro e periferia.

La parte di quotazione che viene assegnata all'influenza del terreno rappresenta quanto attribuibile, oltre al costo effettivo dell'area, agli oneri finanziari per un biennio sul costo iniziale dell'appezzamento e all'utile proporzionale del costruttore, il tutto riferito al momento finale della costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (costo netto antecedente all'inizio della costruzione) si effettua considerando la percentuale di incidenza al momento di ultimazione delle opere, indipendentemente dall'ubicazione.

Con quanto premesso può procedersi alla valutazione del terreno edificabile in oggetto.

Si riprende, come base per i calcoli, la stima del valore di mercato del prodotto edilizio elaborata nel corso della stima analitica precedente (€ 155.660,00) e si assume, quale incidenza area al momento iniziale, il parametro così calcolato:

**Valore incidenza area = 20%**

per un valore dell'area pari a :

**Valore dell'Area Edificabile = 20% x € 155.660 = € 31.132  
Arrotondato per difetto a € 31.100**

Pertanto la porzione di terreno edificabile di mq 200 nell'ambito della realizzazione del progetto, manifesta un valore di mercato di € 31.100 e unitario al mq. attuale di incidenza sul prodotto finito arrotondato di € 155,50.

**c) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone P.E.E.P. :**

Per le aree da edificare ricadenti nel Piano di Zona per l'Edilizia Economico-Popolare (Su Zaffaranu), si fa riferimento ai valori di cessione stabiliti annualmente dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Bilancio Comunale pari a:



1 Superficie mq.	2 Indice Edificatorio mc/mq.	3 Prezzo Unitario Medio €/mc	4 Valore di Mercato (€.)	5 Valore unitario al mq. (€/mq.)
200,00	3,00	76,14	45.684	228,41
200,00	2,00	90,16	36.064	180,33

**d) Determinazione del più probabile Valore di Mercato (VM) per zone Artigianali ed Industriali :**

Per i terreni da edificare, ricadenti nel Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale (P. A.S.I.) di cui alla Zona D4 CACIP, si prendono come riferimento i valori di vendita stabiliti dal medesimo Consorzio (in regime di monopolio) che ammontano rispettivamente:

Aree	Indice Edificatorio mq./mq.	Valore unitario al mq. (€/mq.)
Urbanizzate	S. Coperta= 0,40 S. Sfrutt. 0,60	20,00
Non Urbanizzate	S. Coperta= 0,40 S. Sfrutt. 0,60	5,00

Per le altre zone artigianali si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale quale possa ritenersi per capannoni produttivi che è prevista realizzarsi nel contesto ad asservimento dell'insediamento specifico.

Sulla base della quotazione riscontrabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home>) e relativamente all'Osservatorio Mercato Immobiliare della Città di Assemmini si sono rilevati i valori di mercato al 2° semestre del 2012 di fabbricati ricadenti in alcune zone rappresentative della città secondo la distinzione eseguita dall'Agenzia, così come segue:

**3° Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2**

**Provincia: CAGLIARI**

**Comune: ASSEMINI**

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE DI MACCHIAREDDU

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali artigianali.

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	NORMALE		450	600	

Lo Stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ipotizzando una superficie del lotto di mq. 1000, un rapporto di copertura di 0,40 e di sfruttamento di 0,60 mq/mq. si ottiene una Superficie coperta di mq. 400 ed una Superficie di Sfruttamento (S. Sfr.) lorda in vendita di mq. 600.

Applicando il valore unitario determinato (per la media dei sopra riportati valori) per un fabbricato industriale/artigianale (tabella banca dati 3) alla superficie in oggetto si ottiene il seguente valore potenziale:

$$\text{"VM"} = 600,00 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq} = \text{€} \cdot 315.000$$

#### d1) Determinazione di K:

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi di mercato.

I costi, che scaturiscono dall'analisi dei prezzi a livello provinciale, per l'ambito di Assemini si attestano intorno alle 260,00 €/mq per gli immobili residenziali e terziari .

Si adotta la superficie di 600,00 mq pari alla superficie potenziale da realizzare sul lotto considerato risultando un costo totale di:

$$\underline{\text{"K"} = 600,00 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq} = \text{€. 156.000,00}}$$

Ne consegue un costo totale di costruzione "K", cioè l'ammontare complessivo delle spese occorrenti per la costruzione del prodotto finito al netto dell'area, di: €. 156.000;

#### d2) Determinazione di $(1+r)^n$ :

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta.

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, in circa due anni.

Il simbolo identifica, invece, il saggio di interventi sul terziario nel settore edilizio, i quali risultano oscillare intorno al 2 -4%. Si assume il valore del 3%.

Con riferimento ai dati su esposti l'espressione in esame risulta:

$$\underline{(1+r)^n = 1,03^2 = 1,0609 = \text{arrotondato a } \underline{1,06}}$$

#### d3) Determinazione di valore attuale dell'area correlato alle costruzioni su di essa oggi realizzabili "Va"

In base al procedimento di stima analitico il valore, a data corrente, dell'area edificabile interessata dal P.R.U ammonta a: 305.000

$$\begin{aligned} \text{"VA"} &= (VM - K) / (1+r)^n \\ \text{"VA"} &= \underline{(\text{€. 315.000} - 156.000) / 1,06 = \text{€. 150.000,00}} \end{aligned}$$

#### d4) Determinazione del valore attuale dell'area edificabile (Stima del valore di incidenza area)

Come si desume dalle riviste di settore (Il Consulente Immobiliare), che annualmente studia il mercato immobiliare e aggiorna la pubblicazione delle

quotazioni medie di vendita e locazione scaturite da tali indagini, si possono rilevare le percentuali di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato attribuite alle nuove costruzioni differenziate per zone di centro, semicentro e periferia.

La parte di quotazione che viene assegnata all'influenza del terreno rappresenta quanto attribuibile, oltre al costo effettivo dell'area, agli oneri finanziari per un biennio sul costo iniziale dell'appezzamento e all'utile proporzionale del costruttore, il tutto riferito al momento finale della costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (costo netto antecedente all'inizio della costruzione) si effettua considerando la percentuale di incidenza al momento di ultimazione delle opere indipendentemente dall'ubicazione.

Con quanto premesso può procedersi alla valutazione del terreno edificabile in oggetto.

Si riprende, come base per i calcoli, la stima del valore di mercato del prodotto edilizio elaborata nel corso della stima analitica precedente (€ 150.000,00) e si assume, quale incidenza area al momento iniziale, il parametro così calcolato:

**Valore incidenza area = 20%**

per un valore dell'area pari a :

**Valore dell'Area Edificabile = 20% x € 150.000 = € 30.000**

Pertanto la porzione di terreno edificabile artigianale/industriale di mq 1000 nell'ambito della realizzazione del progetto, manifesta un valore di mercato di € 30.000 e unitario al mq. attuale di incidenza sul prodotto finito arrotondato di € 30,00.

**CONCLUSIONI DEL PUNTO C.2.) TABELLA VALORI AL MQ. STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE (Metodo Indiretto):**

Tutto ciò premesso si riassumono nella seguente Tabella "C" i Valori unitari al metro quadrato determinati nel presente punto C.2. secondo il Metodo di Stima Indiretto (sottopunti "b": zone A-B-C P.IN e sottozone, "c": zona P.E.E.P., "d": zona D e sottozone, "e": zona G e sottozone:

<b>TABELLA "C" RIASSUNTIVA VALORI AREE EDIFICABILI UNITARI PER ZONA URBANISTICA OMOGENEA (P.U.C. approvato in verifica R.A.S.)</b>				
Zona	Descrizione	Definizione	Indice Fabbric. (mc./mq.)	ValoreUnitario (€. al mq.)
A	Centro Storico	Urbanizzata	3	155,50 *
B	Completamento	Urbanizzata	3	155,50
B1	Completamento	Urbanizzata	3	155,50 *
B2	Completamento	Urbanizzata	3	155,50 *
Bs1-2-3	Completamento	Urbanizzata	1	51,80
P.P. Via Cagliari	Completamento	Urbanizzata	3+ 3	311,00 *
C1	Espansione	Urbanizzata	2	103,67
C2	Edificato spont.	Urbanizzata	1,1/1,2	51,80
C3	Espansione in programma	Non Urbanizz.	1,5	25,92
C*	Espansione	Non Urbanizz.	1,5	25,92
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	3,0	228,41
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	2,0	180,33
D1	Insed. Artigian.	Urbanizzata	S.C. 0,4mq/mq S.Sfr. 0,6	30,00
D2	Aree Att. Art.	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	15,00
D3	Conn Agroalim	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	15,00
D4	Industr. P. ASI.	Urbanizzata	SC. 0,4 SSfr 0,6	20,00
D4	Industr. P. ASI.	Non Urbanizz.	SC. 0,4 SSfr 0,6	5,00
D5	Att. Ind. Esisten	Non Urbanizz.	SC 0,3S.Sfr. 0,6	15,00
D6	Att. Produttive	Non Urbanizz.	SC 0,4S.Sfr. 0,6	15,00
G/subzon	ServiziGenerali	Urbanizzata	Vari da 0,5	80,00
G/subzon	ServiziGenerali	Non Urbanizz.	Vari da 0,5	20,00
P.IN.	Programmi Int.	Non Urbanizz.	1.00	12,95

Note : 1) valida per le zone "A", "B1", "B2" e P.P. via Cagliari, con perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (Centro matrice) nonché per quelle zone con vincolo paesaggistico: il valore sopra determinato si riduce del 30% in attesa dell'approvazione del P.P. adeguamento al P.P.R.  
 2) valida per tutte le zone qualora ricadenti in aree a rischio/pericolosità idrogeologica: il valore sopra determinato si riduce per Hi2 del 30% , in Hi3 del 50% e Hi4 del 70%.  
 3) Qualora sulle aree edificabili gravano contemporaneamente i suddetti due vincoli, le riduzioni si applicano singolarmente (non in sommatória) prima operando la riduzione per la nota 1 e sul totale ottenuto la riduzione di cui alla nota 2.

#### 4) CONCLUSIONI :

A conclusione della presente Relazione Tecnico-Estimativa adeguata alle osservazioni della Commissione Consiliare Urbanistica LL.PP. del 11.09.2013, gli scriventi avendo ottenuto le valutazioni secondo la doppia Stima del più probabile valore di mercato delle Aree Edificabili ricadenti nel territorio Comunale, eseguita con il metodo diretto (vedasi Tabella "B" a pagina 8) e con il metodo indiretto (a valore di trasformazione), sottopongono all'attenzione dell'Amministrazione Comunale la scelta della base imponibile dell'Imposta I.M.U. (quale limite minimo di riferimento onde uniformare gli accertamenti e le relative le basi imponibili, fondate sulla destinazione Urbanistica dell'area medesima e pertanto della potenzialità volumetrica realizzabile).

Contemporaneamente propongono anche una Tabella "D" finale nella quale sono riportati i Valori al metro quadrato delle Aree Edificabili ottenuti PER MEDIA ARITMETICA DEI VALORI UNITARI DELLA TABELLA "B" (STIMA METODO DIRETTO) E DELLA TABELLA "C" (STIMA METODO INDIRETTO).

I Valori ottenuti rappresentano l'ordinarietà, in quanto equilibrano le criticità dei due metodi applicati, il primo fondato sul reale mercato delle aree edificabili ha spuntato valori alti, mentre il secondo basato sui valori dei fabbricati censiti dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) hanno determinato valori bassi, in quanto presumibilmente presentavano un dato di partenza tendenzialmente basso.

Si ribadisce in conclusione che il poco tempo concesso a quest'Area Tecnica dall'Amministrazione Comunale (27.08.2013) per assolvere all'incarico (occorreva un tempo ben maggiore) non ha permesso di poter esperire tutta l'attività di indagine, ricerca e accertamenti necessari per eliminare le criticità dei metodi estimativi utilizzati.

In ogni caso, il risultato finale ha posto in evidenza che il valore delle aree fabbricabili stimate, consentono in ciascuna tabella di avere un dato omogeneo tra loro, in quanto correlati con la potenzialità edificatoria e in ultimo anche con i vincoli non urbanistici gravanti sulla stessa area, da applicare ai fini dei controlli delle dichiarazioni dell'Imposta Municipale sugli Immobili "IMU", da assumere come valori minimi di riferimento onde uniformare le basi imponibili.

La tabella che segue rappresenta pertanto una sintesi mediata dei valori al metro quadrato determinati dagli scriventi.

**TABELLA "D" RIASSUNTIVA VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI PER ZONA URBANISTICA OMOGENEA**

(P.U.C. approvato in verifica R.A.S.)

VALORI MINIMI DA APPLICARE COME BASE IMPONIBILE I.M.U., OTTENUTA PER MEDIA ARITMETICA DEI VALORI UNITARI DELLA TABELLA "B" (STIMA METODO DIRETTO) E DELLA TABELLA "C" (STIMA METODO INDIRETTO).

Zona	Descrizione	Definizione	Indice Fabbric. (mc./mq.)	ValoreUnitario (€. al mq.)
A	Centro Storico	Urbanizzata	3	340,25
B	Completamento	Urbanizzata	3	340,25
B1	Completamento	Urbanizzata	3	340,25
B2	Completamento	Urbanizzata	3	340,25
Bs1-2-3	Completamento	Urbanizzata	1	113,40
P.P. Via Cagliari	Completamento	Urbanizzata	3+ 3	680,50
C1	Espansione	Urbanizzata	2	226,85
C2	Edificato spont.	Urbanizzata	1,1/1,2	113,40
C3	Espansione in programma	Non Urbanizz.	1,5	56,71
C*	Espansione	Non Urbanizz.	1,5	56,71
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	3,0	228,41
P.E.E.P.	Edil. Popolare	Urbanizzata	2,0	180,33
D1	Insed. Artigian.	Urbanizzata	S.C. 0,4mq/mq S.Sfr. 0,6	30,00
D2	Aree Att. Art.	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	15,00
D3	Conn Agroalim	Non Urbanizz.	SC. 0,3 SSfr 0,6	15,00
D4	Industr. P. ASI.	Urbanizzata	SC. 0,4 SSfr 0,6	20,00
D4	Industr. P. ASI.	Non Urbanizz.	SC. 0,4 SSfr 0,6	5,00
D5	Att. Ind. Esisten	Non Urbanizz.	SC 0,3S.Sfr. 0,6	15,00
D6	Att. Produttive	Non Urbanizz.	SC 0,4S.Sfr. 0,6	15,00
G/subzon	ServiziGenerali	Urbanizzata		80,00
G/subzon	ServiziGenerali	Non Urbanizz.		20,00
P.IN.	Programmi Int.	Non Urbanizz.	1.00	28,35

Note : 1) valida per le zone "A", "B1", "B2" e P.P. via Cagliari, con perimetrazione del Centro di antica e prima formazione (Centro matrice) nonché per quelle zone con vincolo paesaggistico: il valore sopra determinato si riduce del 30% in attesa dell'approvazione del P.P. adeguamento al P.P.R.

2) valida per tutte le zone qualora ricadenti in aree a rischio /pericolosità idrogeologica: il valore sopra determinato si riduce per Hi2 del 30%, in Hi3 del 50% e Hi4 del 70%.

3) Qualora sulle aree edificabili gravano contemporaneamente i suddetti due vincoli, le riduzioni si applicano singolarmente (non in sommatoria) prima operando la riduzione per la nota 1 e sul totale ottenuto la riduzione di cui alla nota 2.

**Il Dirigente: Ing. Alessandro Bocchini**



**Il Responsabile del Servizio: Geom. Carlo Barletta**



