

Aprica 18/03/2015

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE ALL'INTERNO DEL COMUNE DI APRICA AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' LMU. A PARTIRE DAL 1.1.2015**

INDICE

- 1 - Premessa
- 2 - Scopo della analisi valutativa
- 3 - Inquadramento generale
- 4 - Prescrizioni urbanistiche
- 5 - Andamento del mercato immobiliare
- 6 - Criteri di valutazione
- 7 - Stima sintetica con metodo comparato
- 8 - Determinazione valore base di riferimento
- 9 - Valorizzazione e conclusioni



1 - PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili a valere dal primo gennaio 2015, si ritiene di illustrare e richiamare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. n. 59 del D.Lgs. n. 446/1997 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di agevolare il contribuente oltre che per ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

Il comune di Aprica ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo (gli articoli n. 52 e n. 59) con l'approvazione della relazione di stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli immobili (I.C.I.) con Delibera di Giunta Comunale n° 58 del 23.05.2003.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili sono contenuti nel D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'imposta in oggetto (imposta istituita a partire dal 1993 e chiamata in precedenza ICI), laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

Fino ad oggi da parte del Comune di Aprica sono stati approvati atti e si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in funzione alla destinazione urbanistica dettata dal **Piano Regolatore Generale** come adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 13/04/1975 e approvato dalla Regione Lombardia con delibera n. 1594 in data 23/12/1975 e come variato negli anni.

Ora, a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato dal Comune di Aprica con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 in data 27/12/2013, approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n° 16 del 30.06.2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n° 50 del 10.12.2014, si è ritenuto opportuno determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU anche per quanto riguarda gli anni futuri. 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". La relazione in oggetto, verrà effettuata analizzando le aree diventate o confermate edificabili a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).



2 - SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Aprica, che tenga conto del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Aprica con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 in data 27/12/2013, approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n° 16 del 30.06.2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi n° 50 del 10.12.2014.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Aprica.
- 2) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area, nonché dalla posizione geografica della stessa e della conseguente appetibilità.

A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tenga conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare un secondo coefficiente di rilevanza determinato dalla posizione geografica che ne determina la maggiore o minore appetibilità.

3 - INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio del Comune di Aprica ha una superficie totale di 20 Km² circa, confina a nord con il Comune di Villa di Tirano, a est con il Comune di Corteno Golgi in provincia di Brescia, a sud e a ovest con il comune di Teglio. Il Territorio è caratterizzato principalmente dalla emergenza della catena delle Alpi Orobie con il Pizzo Pasò in sommità di m. 2575 sul livello del mare si estende sino alla cima del monte Telonek a 2754 m s.l.m.

Il centro del Paese, identificato geograficamente nella sella che collega la Valtellina con la Valle Camonica, tra le contrade di Santa Maria del Dosso e dell'Ospitale, ha vissuto il suo maggiore sviluppo urbanistico tra gli anni '60 e gli anni '80 in conseguenza allo sviluppo turistico conseguente alla pratica dello sci alpino e allo sviluppo degli impianti di risalita realizzati sul versante Orobico.

Più defilate e marginali le frazioni di Liscidini e di Liscodo situate all'ingresso salendo della Valtellina. Altre piccole frazioni dalle antiche origini rurali come San Paolo, Dosso Bello e Gambuer collocate nella perpendicolare Valle Belviso sono raggiungibili solo nei mesi estivi.

Le attività economiche del paese sono principalmente collegate al turismo.

Le attività agricole ormai scomparse sono comunque riferite ai pascoli alpini.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le definizioni urbanistiche ed edilizie di seguito elencate, riguardanti le zone urbanistiche rilevanti in quanto in possesso capacità edificatoria propria, sono quelle dedotte dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dal Piano delle Regole - tav 2b Uso del suolo per il territorio Comunale. Per le stesse viene indicato il titolo di riferimento e l'articolo delle NTA che le regolamenta.

N°	legenda PGT	IDENTIFICAZIONE ZONA
1		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - art.24 delle NTA del PGT - CONTRADE Ospitale, Dosso e Santa Maria
2		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - art.24 delle NTA del PGT - CONTRADA Liscidini
3		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - art.24 delle NTA del PGT - CONTRADA Liscedo
4		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato intensivo. Zona B-rt di cui all'art.26 delle NTA del PGT - ZONA Centrale
5		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato intensivo. Zona B-rt di cui all'art.26 delle NTA del PGT - ZONA Periferica
6		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato intensivo. Zona B-rt di cui all'art. 26.5.2 delle NTA del PGT - ZONA Liscidini
7		At - Ambiti di Trasformazione Turistico-Residenziale. Zona AT-rt - art.29 delle NTA del pgt - ZONA Cumù E Castelli
8		At - Ambiti di Trasformazione Turistico-Residenziale. Zona AT-rt art.29 delle NTA del PGT - ALTRE ZONE
9		At - Ambiti di Trasformazione Produttiva. Zona AT-d - art.30 delle NTA del PGT - Liscidini
10		Ambiti di Generazione volumetrica - GVB - Generazione volumetrica in zona - art. 16,2,3 delle NTA del PGT
11		Ambiti di Generazione volumetrica - GVB - Generazione volumetrica in zona - art. 16,2,3 delle NTA del PGT - ZONA Liscedo
12		P.I.I. (Programmi Integrati di intervento - Area antistante ex scuola sci denominata "masun vege", Area Campetti Sciovia "Ai Quadri" e Area adiacente "Centro Direzionale" tra Corso Roma e Via IV Novembre, di cui ai n° 4, 5, 6 dell'art. 7 delle NTA del PGT
13		P.I.I. vigenti - art.28 delle NTA del PGT (area Tennis, Ex Albergo Aprica e area Magnolita)
14		Tuc - Tessuto Turistico-Residenziale consolidato a P.L. vigente. Zona PLV-rt - art.27 delle NTA del PGT (P.E. CLEF)
15		Tuc - Fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di San Pietro)



Comune di Aprica
Provincia di Sondrio

5 - ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare negli ultimi anni sta vivendo una fase di stagnazione. Sino al 2007 prima della crisi economica che ha colpito l'Italia intera, si è assistito a fasi alterne tendenzialmente positive determinate dalla volontà di investire nel mattone oltre che per effetto conseguente alla richiesta turistica anche come bene rifugio per le famiglie.

La crisi economica e l'aumento della pressione fiscale sugli immobili, ha prodotto un forte rallentamento delle compravendite eseguite e un notevole ridimensionamento dei prezzi sia per quanto riguarda gli immobili (secondo case o case vacanza) che, di conseguenza, dei terreni fabbricabili. Durante gli ultimi 4/5 anni la domanda di immobili residenziali e di terreni fabbricabili è diminuita sensibilmente, mentre l'offerta è aumentata.

Il mercato locale strettamente legato alla tipicità turistica di Aprica, ha subito più sensibilmente questi fattori negativi, rispetto alle realtà cittadine, dove il mercato resta comunque dinamico in quanto legato alla compravendita di prime case.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate e riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costruite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano la stasi del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse in Aprica come nelle vicine località turistiche.

6 - CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro cubo o metro quadrato realizzabile delle aree fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Aprica, sempre differenziando anche all'interno di zone analoghe, qualora la posizione geografica possa risultare determinante al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell' IMU / ICI. I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

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

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

- **La stima sintetica**, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile o di un'area fabbricabile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».



Comune di Aprica
Provincia di Sondrio

• **La stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, 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". Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale»". Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

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

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo comparativo con la stima sintetica, incrociando e confrontando i valori determinati da studi di settore (associazioni immobiliari), i valori ottenuti dalle precedenti dichiarazioni e pagamenti dell'LC.I (ora I.M.U.), i valori desunti da atti di compravendita (documenti depositati presso gli uffici comunali).

7 - STIMA SINTETICA CON METODO COMPARATO

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico/comparato, la stima "consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità, salvo casi rari o particolari». Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della pratica edilizia. Per la determinazione del valore al mq. delle aree edificabili si è proceduto a verificare alcuni atti di compravendita depositati presso il Comune di Aprica, verificare alcuni pagamenti dell' IMU / ICI depositati presso il Comune di Aprica.

Potenzialità edificatoria

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria dell'area per quanto concerne l'edificazione residenziale è l'indice di densità fondiaria (espresso come indice di edificabilità espresso nel volume costruibile in mc. per ogni mq. di superficie edificabile), mentre per quanto concerne l'edificazione non residenziale è il rapporto massimo di copertura (espresso in percentuale tra l'area della superficie coperta e la superficie del lotto). Ci sono altresì ulteriori parametri e indici edilizi (articolo n. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.), che influiscono sull'utilizzo edificatorio dell'area, che ovviamente influenzano il valore della stessa.



Comune di Aprica
Provincia di Sondrio

Localizzazione geografica

Fattore determinante per determinare il valore di mercato dei terreni edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, come anche nelle altre zone omogenee, è la posizione geografica ovvero la sua collocazione rispetto ad una posizione centrale o di riferimento.

A tal proposito si ritiene centrale l'ambito territoriale più prospiciente alla piazza Palabione, in quanto cuore nevralgico del turismo invernale. Sulla base di questa considerazione si ritiene corretto definire:

- a) **centrale** - commercialmente omogeneo o comparabile, tutto il territorio che risulta compreso tra la contrada Ospitale, il Dosso e Mavigna, ovvero tra la via Panoramica e la via Adamello – tra la via Boaresc, via Mavigna e il confine a est con il vicino comune di Corteno Golgi.
- b) **Semicentrale** - il territorio a ovest della via Boaresc, e della via Mavigna, nonché della contrada Dosso fino alla contrada Santa Maria.
- c) **periferico** - il territorio che dalla contrada Santa Maria scendere ulteriormente fino a Liscidini.
- d) La contrada di **Liscedo**, ormai pressoché disabitata, è da considerare addirittura estranea ad una qualsivoglia appetibilità commerciale.

Riduzioni o incrementi per situazioni particolari

Esistono situazioni urbanistiche, tecniche, legali, che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione/diminuzione o un aumento del valore di riferimento. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori straordinari di adattamento del terreno o delle aree oggetto di edificabilità, come citato dalla normativa, ma si possono riscontrare una serie di casistiche che determinano deprezzamento o aumento di valore. A puro titolo esemplificativo nel paragrafo successivo vengono elencate situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e verificate, ovviamente l'elenco non è esaustivo.



Comune di Aprica
Provincia di Sondrio

8 - DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

In base a quanto sopra indicato e dalla relativa documentazione, si è potuto ricavare un valore medio di proposta di vendita di aree fabbricabili come segue:

N°	legenda PGT	IDENTIFICAZIONE ZONA	Valore €/mq
1		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - <u>art.24</u> delle NTA del PGT - CONTRADE Ospitale, Dosso e Santa Maria	90
2		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - <u>art.24</u> delle NTA del PGT - CONTRADA Liscidini	50
3		TUC - Nuclei di Antica formazione Zona A-r - <u>art.24</u> delle NTA del PGT - CONTRADA Liscedo	5
4		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato Intensivo. Zona B-rt di cui all' <u>art.26</u> delle NTA del PGT - ZONA Centrale	190
5		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato Intensivo. Zona B-rt di cui all' <u>art.26</u> delle NTA del PGT - ZONA Semicentrale	150
6		TUC Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato Intensivo. Zona B-rt di cui all' <u>art. 26.5.2</u> delle NTA del PGT - ZONA Periferica	90
7		At - Ambiti di Trasformazione Turistico-Residenziale. Zona AT-rt - <u>art.29</u> delle NTA del pgt - ZONA Cumù E Castelli	40
8		At - Ambiti di Trasformazione Turistico-Residenziale. Zona AT-rt <u>art.29</u> delle NTA del PGT - ALTRE ZONE	30
9		At - Ambiti di Trasformazione Produttiva. Zona AT-d - <u>art.30</u> delle NTA del PGT - Liscidini	10
10		Ambiti di Generazione volumetrica - GVB - Generazione volumetrica in zona - <u>art. 16.2.3</u> delle NTA del PGT	10
11		Ambiti di Generazione volumetrica - GVB - Generazione volumetrica in zona - <u>art. 16.2.3</u> delle NTA del PGT - ZONA Liscedo	5
12		P.I.L. (Programmi Integrati di Intervento - Area antistante ex scuola sci denominata "masan vago", Area Campetti Sciovia "Ai Quadri" e Area adiacente "Centro Direzionale" tra Corso Roma e Via IV Novembre, di cui ai n° 4, 5, 6 dell' <u>art. 7</u> delle NTA del PGT	30
13		P.L.L. vigenti - <u>art.28</u> delle NTA del PGT (area Tennis, Ex Albergo Aprica e area Magnolta)	250
14		Tuc - Tessuto Turistico-Residenziale consolidato a P.L. vigente. Zona PLV-rt - <u>art.27</u> delle NTA del PGT (P.E. CLEF)	90
15		Tuc - Fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di San Pietro)	10

I valori indicato tengono conto di tutte le situazioni tecniche oggettive che possono indurre anche riduzioni o diminuzioni ovvero aumenti del valore di mercato reale quali:

• Gli oneri per lavori straordinari di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (si definiscono ordinari quelli da cantiere standard, quali scavi di sbancamento ed in sezione obbligata, scavi per fondazioni semplici,



Comune di Aprica

Provincia di Sondrio

ecc.), quali ad esempio la posa di palificazioni, tiranti, diaframmi o altro per sostenere o compartimentare scavi di particolare difficoltà o per la presenza di materiale eccezionalmente friabile e presenza di notevole quantità di acqua;

- Oneri per la demolizione di edifici esistenti o bonifiche dell'area;
- Presenze di servitù (quali ad es. passaggio di terzi, tubazioni per sottoservizi quali acqua, gas, corrente, energia elettrica, telefono, ecc.), che obbligano a realizzare interventi particolari o spostamento delle linee;
- Vicinanza di elettrodotti che riducono la capacità edificatoria;
- Lotti interclusi, per i quali deve essere intrapresa idonea pratica;
- Presenza di altri limiti (es. geologico, sismico, paesaggistico, ecc.), vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree;
- Altre situazioni non indicate ma che possono rappresentare situazioni di criticità.

Possono rappresentare situazioni di opportunità (aumento del valore di riferimento):

- Area libera da servitù o vincoli;
- Area in particolari zone di pregio;
- Aree regolarmente servite dai pubblici servizi;
- Diminuzione delle aree edificabili presenti;
- Altre situazioni non indicate ma che possono rappresentare situazioni di opportunità.

9 - VALORIZZAZIONE E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune di Aprica, costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU, pertanto con le informazioni raccolte nella presente valutazione sono stati elaborati i valori di riferimento a partire dal 1 gennaio 2015.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Individuato l'ambito urbanistico in cui è collocata l'area e il relativo valore si calcola:

(es. area residenziale posta in **Zona TUC Semicentrale**, area con una superficie di mq. 1.000,00)

Valore Venale Area = VA x SUP = €

Valore Venale Area = 150,00 €/mq x 1.000,00 mq = € 150.000,00

Aprica 18/03/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA
(Geom. FRIGOLI Lorenzo)