



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI PINASCA (TO)

NOVEMBRE 2012

## INDICE

|                                                         |      |    |
|---------------------------------------------------------|------|----|
| 1. Premessa                                             | pag. | 3  |
| 2. Inquadramento territoriale                           | pag. | 3  |
| 3. Andamento del mercato                                | pag. | 3  |
| 4. Prescrizioni e parametri urbanistici                 | pag. | 4  |
| 5. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione    | pag. | 5  |
| 6. Valorizzazione per l'anno 2012                       | pag. | 10 |
| 6.1 Stima Metodo valore di trasformazione su lotto tipo | pag. | 10 |
| 6.2 Stima Sintetica                                     | pag. | 14 |
| 6.3 Conclusioni                                         | pag. | 14 |
| 7. Applicazione degli indici parametrici                | pag. | 15 |
| - Indice di zona territoriale                           | pag. | 15 |
| - Indice di zona urbanistica                            | pag. | 16 |
| - Indice di stadio urbanistico - edilizio               | pag. | 19 |
| - Indice di riduzione per casi particolari              | pag. | 20 |
| 8. Valorizzazione anni pregressi                        | pag. | 21 |





## 1. Premessa

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2012 per il Comune di Pinasca, si è reso necessario porre attenzione alla variante generale del Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) approvato con D.G.R. n. 8-24085 del 10.03.1998, nonché alle varianti parziali 1°-2°-3°-4°-5°-6° ed alle Schede e Tabelle di Zona aggiornate al 14.12.2010.

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dall'allegato "Schede e tabelle di Zona", di cui alla Variante generale n. 2 al Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mc" (metri cubi) di volume realizzabile su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria.

In seguito, nel capitolo 4 - Prescrizioni e parametri urbanistici, verranno riportati i principali parametri utilizzati nella presente perizia di stima, contenuti nel *Piano Regolatore Generale della Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca (P.R.G.C.M.)* che disciplina l'uso del territorio, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati a scopi insediativi, residenziali e produttivi del Comune di Pinasca.

## 2. Inquadramento territoriale

Il *P.R.G.C.M.* estende la sua efficacia alla porzione del territorio della Comunità Montana suddivisa nelle sub-aree: Bassa Val Chisone, Media Val Chisone, Centro Val Chisone, Alta Val Chisone, Val Germanasca.

In particolare, il comune di Pinasca, che fa parte della "Media Val Chisone", è caratterizzato da un'altimetria che varia da 500 a 2115 m. di altitudine s.l.m., conta 3.073 abitanti e si estende per una superficie di 34,76 Km<sup>2</sup>.

I comuni confinanti sono: Cumiana, Frossasco, Giaveno, Inverso Pinasca, Perosa Argentina, Pinerolo, San Pietro Val Lemina, Villar Perosa.

## 3. Andamento del mercato

Analizzando il mercato della regione Piemonte si nota *"una leggera ripresa delle transazioni (+3,2%) rispetto al II semestre 2010 ed una sostanziale staticità delle quotazioni rispetto al semestre precedente (+0,1%)..."*, come si evince dalla Nota territoriale del II semestre 2011 dell'Agenzia del Territorio.

Se si considera che il mercato della provincia di Torino è classificato in base alle 12 macroaree presenti oltre il capoluogo, le più vivaci risultano essere la Cintura Sud ed il Pinerolese *"mentre il resto del territorio provinciale risulta abbastanza statico"*.

Persiste, dunque, il rallentamento registrato a partire dal 2010 e la sensazione che non ci siano grandi scenari di ripresa sia per il settore residenziale (*"le zone Montane Ovest sono tutte negative con - 10,3% e - 5,3%"*), che per il settore produttivo, infatti cadono i consumi ed anche le aspettative delle imprese non migliorano per tutto il 2012.

Infine, come da Comunicato stampa dell'Agenzia del Territorio relativo al I semestre 2011, ha certamente inciso il *"quadro di massima incertezza politico-economica, situazione che porta a rinviare gli acquisti di beni durevoli. La crisi del mercato registrata al momento del rogito nel I trimestre 2012, dipende totalmente dalle condizioni negative della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni"*.



#### 4. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, così come descritti nelle Norme Generali del P.R.G.I. (*art. 11 Parametri normativi urbanistici*). In particolare di seguito si riportano:

##### *Art. 11.1 - Densità territoriale*

E' finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica nelle zone di P.R.I. Equivale al rapporto tra volume edilizio e superficie territoriale. Per superficie territoriale si intende quella della zona o dell'area di insediamento al lordo di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle aree a servizi esistenti o previsti.

##### *Art. 11.2 - Densità fondiaria*

Definisce la quantità di edificazione espressa come rapporto tra volume edilizio e superficie fondiaria. Per superficie fondiaria si intende quella della zona od dell'area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle aree a servizi esistenti o previsti.

##### *Art. 11.3 - Volume edificabile - volume edilizio*

Il volume massimo edificabile sui lotti è determinato dal prodotto della densità fondiaria per la superficie dell'area di proprietà al netto degli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e delle aree a servizio esistenti o previste nel rispetto comunque dei valori numerici riportati nelle apposite tabelle. Ai fini del calcolo della volumetria edificabile sui lotti liberi delle zone di completamento e delle aree di nuovo impianto, si precisa che la superficie da conteggiare è quella puntualmente riportata nella cartografia di piano (azzonamento). Il volume edilizio (edificato o in progetto) è quello del solido emergente dal piano di campagna sistemato o marciapiede, indipendentemente dalle sue caratteristiche e destinazioni, compresi i sottotetti abitabili e gli avancorpi, esclusi gli spazi tecnici, i pilotis e le logge aperte.

Il computo si effettua dividendo la superficie laterale (tra il terreno sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio piano abitabile) di tutte le fronti del fabbricato per il perimetro di base e moltiplicando il risultato così ottenuto per l'area di base. A tale computo va aggiunto, se abitabile, il volume del sottotetto (compresa la soletta di pavimento). Si considera abitabile il sottotetto che presenti una finestratura di superficie uguale ad 1/8 della superficie di pavimento, e che abbia scala di accesso ritenuta idonea in sede di C.I.E., una altezza interna media, per ciascun vano, non inferiore a quella fissata per i locali abitabili, qualunque sia la dichiarata destinazione; nel caso di sottotetti da dichiararsi abitabili la pendenza delle falde del tetto dovrà essere compresa fra il 30% ed il 50%.

##### *Art. 11.4 - Trasferimento di cubatura*

La quantità di edificazione ammessa può essere sempre trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà (o avente titolo), e siano all'interno della stessa zona normativa. Il trasferimento di cubatura tra i lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno della stessa zona normativa, è ammesso solo in presenza di strumento urbanistico esecutivo comprendente tutte le aree interessate dal trasferimento, nel rispetto comunque dei parametri edilizi e della tipologia prevista per la zona interessata. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà non contermini in assenza di strumento urbanistico esecutivo è solo ammesso nelle zone destinate ad attività e residenza agricola, anche quando questi insistono su terreni di altri comuni ad analoga destinazione; in tal caso però la parte residenziale dell'edificio risultante non dovrà superare i mc 1.000.

Quando il trasferimento di volume interessa appezzamenti agricoli all'interno dello stesso comune e/o comuni limitrofi, l'edificazione può avvenire indifferentemente in qualsiasi parte della zona agricola (fatti salvi i vincoli per le zone inedificabili); quando il trasferimento di volume interessa in tutto o in parte appezzamenti di comuni non limitrofi compresi nella Comunità Montana, l'edificazione dovrà avvenire entro le zone di annucleamento rurale (Espe), così come definite al successivo art. 22.1. L'asservimento all'edificazione di una superficie e il trasferimento di cubatura, è disciplinato dal penultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

##### *Art. 11.5 - Rapporto di copertura*

E' costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria del lotto edificabile. La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione zenitale di tutti gli elementi edilizi costituenti il corpo del fabbricato, con esclusione di sporti, cornicioni, balconi, purchè non sporgenti più di mt 1,50 dal filo del fabbricato stesso. Il rapporto di copertura non deve superare il parametro fissato in ogni singola tabella di zona.

##### *Art. 11.6 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani*

L'altezza massima dei fabbricati è la differenza massima di livello tra l'intradosso del piano di copertura più elevato ed il terreno sistemato o il livello del marciapiede qualora il fabbricato prospetti lungo una strada, ai sensi del D.M. 24/1/1986. In particolare devono essere rispettati i punti C.2, C.3, C.4, C.9.1.1. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno comunque essere rispettate le altezze massime previste dalle singole tabelle di zona, mentre nel caso di sopraelevazioni, ove ammesse, non si potrà elevare l'imposta del tetto per più di cm 90. Ai fini del calcolo della cubatura l'altezza teorica dei fabbricati è misurata come media aritmetica sulle singole fronti fra la differenza di quota del piano di campagna sistemato dopo l'intervento o del marciapiede e l'intradosso del solaio superiore l'ultimo piano abitabile. L'altezza teorica deve essere in ogni caso inferiore o uguale a quella massima prescritta. Il numero massimo di piani fuori terra di un fabbricato è il massimo numero di piani di calpestio relativi a locali abitabili.

## 5. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro cubo di volume realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Pinasca (TO), al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili.

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, ad aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) vigente. In particolare si fa riferimento agli articoli 12 e 13 (Titolo III – Organizzazione del territorio) di seguito riportati, ed agli articoli 16 – 26 a cui invece si rimanda (vd. Titolo V – Caratteristiche delle zone normative, pp. 22-33):

### *Art. 12 - Le zone in programma*

Il territorio sottoposto alla disciplina delle presenti N.di A. è quello individuato come sub-area della Media Val Chisone.

La disciplina suddivide il territorio in zone, entro le quali si fanno ricadere le diverse prescrizioni ed entro le quali si dovrà programmare l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale. Le zone di piano si dividono in amministrative (art. 2 delle presenti N.di A.) e normative.

### *Art. 13 - Classificazione delle zone normative*

Le zone normative individuano: a) le zone inedificabili, b) le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia.

a) le zone inedificabili sono: le fasce di rispetto dei nastri stradali; le aree di rispetto cimiteriale; le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali, laghi; le aree sottoposte a tutela dal Piano Regionale dei Parchi; le aree valanghifere; le aree di rispetto per piste sciistiche e di risalita; le fasce di rispetto per depositi di materiali insalubri e pericolosi, per pubbliche discariche, per opere di presa di acquedotti, per impianti di depurazione delle acque di rifiuto; le aree geologicamente inedificabili. Per quanto sopra si deve fare riferimento anche a quanto illustrato nei diversi elaborati allegati al progetto di P.R.I.

b) le zone di trasformazione urbanistica comprendono:

- le aree residenziali suddivise in:

ZS - zone compromesse sature

ZR - zone di recupero

ZC - zone di completamento

ZN - zone di nuovo impianto

B - borgate minori (BA, BB, BC, BD)

- le aree per impianti produttivi suddivise in:

IR - zone di riordino e completamento

IN - zone di nuovo impianto

IC - zone per attività commerciali

- le aree destinate ad attività agricola suddivise in:

E - zone agricole

ES - zone silvo-pastorali

Espec - zone di annucleamento rurale

- ed inoltre:

ZSK - zone di dominio sciabile

SA - aree di salvaguardia ambientale

SPI - zone a servizi pubblici a livello sovracomunale

ZD - zone per depositi e bassi fabbricati

L'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.





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 IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

*"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, 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.*

*Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:*

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;
- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del DL 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

*"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius*

edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo *ius edificandi* con lo *ius valutandi*, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non edificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore."

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del 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) dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
  - 6) dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)
- Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach)
- Metodo reddituale/finanziario



Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse,

in seguito ad un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell'analisi del mercato (Comparative Approach) di eventuali atti notarili rilevati negli anni 2011 - 2012.

**A. Il Metodo del valore di trasformazione**, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ( $V_a = V_mT - K$ ).

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

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», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

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

$$V_a = [V_mT - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_mT$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo ordinario del promotore

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla



trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

**B. Il Metodo comparativo di mercato** (Comparative Approach) o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di mercato ed è basato sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato". Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri 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, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

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



## 6. Valorizzazione per l'anno 2012

### 6.1 Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Pinasca su lotto tipo

Richiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una seconda stima sintetica, (Approccio di Mercato), che avrà trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) e di valori desunti dall'analisi di eventuali atti notarili recenti (anni 2011-12).

#### IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino prezzi della degli immobili della provincia di Torino (FIAIP; F.I.M.A.A).

Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Pinasca, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

| TIPOLOGIA E ZONA                            | Valore Mercato (€/mq)<br>(fonte Agenzie Immobiliari)<br>Metodo analisi regressione lineare<br>semplice | Valore Mercato (€/mq)<br>(fonte OMI)<br><sup>A</sup> Dato non presente: si sono<br>osservati i Comuni confinanti | Valore Mercato (€/mq)<br>(fonte Listino FIAIP-2011)<br>Comune Pinasca |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Abitazioni                                  |                                                                                                        |                                                                                                                  |                                                                       |
| <u>(zona residenziale <b>centrale</b>)</u>  | 1990,00                                                                                                | 1100,00                                                                                                          | 1700,00                                                               |
| <u>(zona residenziale <b>suburbana</b>)</u> | 1710,00                                                                                                | 860,00                                                                                                           | 1500,00                                                               |
| Magazzini/ /Capannoni                       |                                                                                                        |                                                                                                                  |                                                                       |
| <u>(zona produttiva)</u>                    | N.D.                                                                                                   | * 600,00                                                                                                         | 500,00                                                                |



Si valuta un valore base di vendita del costruito a fine investimento pari a :

| TIPOLOGIA E ZONA                                                      | Valore Medio Mercato (€ / mq) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazioni (zona residenziale <b>centrale</b> ) – rif. Tav. 76a       | 1600,00                       |
| Abitazioni (zona residenziale <b>suburbana</b> ) – rif. Tav. 76b, 76c | 1360,00                       |
| Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)                     | 550,00                        |

**COSTO DELLA TRASFORMAZIONE** ( $C = \sum K + I_p + P_I$ )

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

- costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

| FONTE                                                               | Costo di costruzione di S.l.p. |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Prezario tipologico DEI 2011 - nuove abitazioni                     | €/mq 850-900,00                |
| Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo | €/mq 1000,00                   |
| Valore medio                                                        | €/mq 925,00                    |

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:



| FONTE                                                             | Costo di costruzione di S.l.v. |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Preziario tipologico DEI 2011 - Produttivo                        | €/mq 300,00                    |
| Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo | €/mq 350,00                    |
| Valore medio                                                      | €/mq 325,00                    |

#### K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Pinasca.

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

| Destinazione | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria<br>valori medi (residenziale € / mc - € / mq slp commerciale) |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Residenziale | (OO.UU. primaria 7,91 + secondaria 9,14) = 17,05 €/mc                                                       |
| Industriale  | (produttivo/artigianale prim.10,55 + second.4,06) = 14,61 €/mq                                              |

*Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha tenuto conto delle indicazioni normative dell'amministrazione comunale.*

#### Ip - Interessi passivi

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

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.



PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato. Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 7000, ubicazione generalmente pedemontana, buona esposizione e ben servita (ambito residenziale "ZC" in completamento),  $R_c = 0,30$   $H_{max} = 8,50$  m,  $I_f = 1,0$  m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, n° max piani f.t. = 2
- per la destinazione terziario-produttiva: forma leggermente irregolare, giacitura pede-montana in prossimità del Torrente Chisone, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 7500, agevole accesso con mezzi di medie dimensioni poiché limitrofo alla strada provinciale, avente  $R_c = 0,50$ ,  $H_{max} = 8,50$  m, n° max piani f.t. = 2,  $I_f = 1,0$  m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

## IMPORTANTE

Il P.R.G.I. è espresso dalle N. di A., dalle Schede e Tabelle di Zona Tabelle di sintesi e dalle Tavole 76a, 76b, 76c (6° var. parziale) secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 56 del 05.12.77 e ss.mm. e ii.

Per le specifiche relative agli insediamenti urbani, le limitazioni di edificabilità, i casi di inedificabilità e la classificazione delle aree territoriali si rimanda all'art. 8 Prescrizioni operative delle N. di A., le quali prevalgono su ogni altra norma contenuta nei vigenti R.I.E. comunali.

Le norme riportate sulle Tabelle di zona costituiscono specificazione delle N. di A. e come tali hanno carattere prevalente.

I tessuti urbani contemplati nelle N. di A. hanno un indice di utilizzazione fondiaria variabile, ovvero un min. e un max. realizzabile in base al tipo di area di appartenenza. Per la determinazione del valore venale in comune commercio di ogni lotto ricadente in una tipologia di tessuto urbano si è utilizzato l' $I_f$  consentito e richiamato nelle Tabelle di Zona (seconda variante P.R.G.I., aggiornato con varianti parziali 1°-2°-3°-4°-5° al 14.12.2010).

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Pinasca si esprime nei valori: **€92,00/mq** per le aree residenziali e **€89,00/mq** Slp per le aree produttive.



## 6.2 Stima sintetica

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Nell'anno 2012 al momento della stima non è stato possibile reperire alcun atto di compravendita di terreni edificabili, così come per l'anno 2011 non sono stati riscontrati atti di compravendita di aree urbane "utili" ai fini comparativi.

Sul mercato immobiliare, al momento vi è un solo terreno edificabile nel Comune confinante Cumiana di 650 mq in vendita a 98.000 €, in posizione centrale, adatto ad ospitare una villa bifamiliare, una grande villa singola o un complesso di quattro appartamenti di medie dimensioni, con possibilità di interrato, sottotetto, terrazzi, spazi accessori ed autorimesse. Da ciò è stato possibile desumere, in questo caso, un effettivo valore del solo terreno pari a 75 €/mq. Da un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Pinasca, parrebbe che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo si attesti attorno a 100,00€/mq sempre nella destinazione residenziale.

In virtù del criterio metodologico secondo cui, si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili, relativi a beni in diverso grado simili rispetto a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica.

## 6.3 Conclusioni:

In considerazione del fatto che i valori desunti dai due metodi di stima, per loro natura, non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina investimenti immobiliari differenti, con conseguente diverso interesse del mercato per l'area – un indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra riportati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Pinasca è pari a:

|                                                                    |                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>valore venale in comune commercio per le aree residenziali:</b> | <b>95,00 €/mq</b>     |
| <b>valore venale in comune commercio per le aree produttive:</b>   | <b>85,00 €/mq Slp</b> |

N.B.: Ad ulteriore supporto del valore periziato si è tenuto conto anche dei dati presentati nell'ultima Nota Territoriale realizzata dall'Ufficio Provinciale di Torino in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio per quanto attiene: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % di Pinasca, ricompreso entro la macroarea "Zone montane Ovest".



## 7. Applicazione degli Indici

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.

Si tiene a precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima hanno validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (art. 17 "Varianti e Revisioni del Piano Regolatore Generale, comunale e intercomunale" LR.56/77 ss. mm. e ii.).

Si rimanda, per gli approfondimenti del caso, alle disposizioni e prescrizioni legislative:

- L.R. 05.12.1977 n° 56, "Tutela e Uso del Suolo" ss. mm. e ii.
- L.R. 26.01.2007 n°1  
"Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"
- L.R. 14.07.2009 n° 20, "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica"
- L.R. 02.03.2011 n°1, (in particolare modifica/aggiornamento dell'Art. 6 della L.R. 20/2009)

**Valore Venale Area residenziale = 95,00 €/mq X SUP x I1 X I2 X I3 x I4**

**Valore Venale Area Produttiva = 85,00 €/mq Slp X SUP x I1 X I2 X I3 X I4**

INDICE DI ZONA TERRITORIALE I<sub>1</sub> \*

ZONA TERRITORIALE

I<sub>1</sub>

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| ZONA CENTRALE (Tav. 76a P.R.G.I. 6° var.)    | 1    |
| ZONA SUBURBANA (Tavv. 76b, 76c PRGI 6° var.) | 0.90 |

\*In seguito ad un'approfondita analisi del territorio comunale di Pinasca, di concerto con l'Ufficio Tecnico e mediante consenso dell'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio in due zone differenti per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato (vedasi elaborato grafico allegato alla presente perizia).



## INDICE DI ZONA URBANISTICA I<sub>2</sub>

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale della Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca (P.R.G.C.M.) rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato.

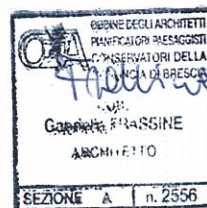
Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

Il territorio sottoposto alla disciplina delle N. di A. ricadente entro la sub-area della Media Val Chisone, risulta suddiviso secondo le seguenti zone di piano (Art. 13 Classificazione delle zone normative N. di A. del Piano Regolatore Generale Intercomunale):

A) **Zone inedificabili:** fasce di rispetto dei nastri stradali, aree di rispetto cimiteriale; fasce di rispetto dai fiumi [...] aree sottoposte a tutela del Piano regionale dei Parchi, aree valangifere, aree sciistiche, [...] aree geologicamente inedificabili.

### B) **Zone di trasformazione urbanistica:**

- AREE RESIDENZIALI:
  - ZS** zone compromesse sature
  - ZR** zone di recupero
  - ZC** zone di completamento
  - ZN** zone di nuovo impianto
  - B** borgate minori (BA, BB, BC, BD)
- AREE PRODUTTIVE/COMMERCIALI:
  - IR** zone di riordino e completamento
  - IN** zone di nuovo impianto
  - IC** zone per attività commerciali
- AREE AGRICOLE:
  - E** zone agricole
  - ES** zone silvo-pastorali
  - Espec** zone di annucleamento rurale
- ALTRE DESTINAZIONI E/O PRESCRIZIONI:
  - ZSK** zone di dominio sciabile
  - SA** aree di salvaguardia ambientale
  - SPI** zone a servizi pubblici a livello sovracomunale
  - ZD** zone per depositi e bassi fabbricati



| AMBITI DEL TESSUTO RESIDENZIALE   | Indice I <sub>2</sub> |
|-----------------------------------|-----------------------|
| -ZC1,2,4,11,12,14                 | 1                     |
| -ZC5,6,7,8,9                      | 1,10                  |
| -ZC3,10,13,16,17                  | 0,50                  |
| -ZC15,18                          | 1,50                  |
| - ZN1                             | 0,95                  |
| - ZN2,4                           | 0,50                  |
| - ZD                              | 0,60                  |
| - IR (1,2,3,4,5,6,7), IC1, IC3*   | 0,90                  |
| - Aree** E,BA, BB, BC, BD, ZR, ZS | 0,70                  |
| - Ambiti di trasformazione        | 0,45                  |

Nota\*:

Per la zona IC3, il cui residuo non consente edificabilità per oggettivi limiti di distanza/accesso, il calcolo è stato effettuato sulla S.F. di lotto ordinario (e dunque non riferito alla SLP) che dalla presente stima si determina in 40 €/mq.

Nota\*\*:

Nelle aree E-BA-BB-BC-BD aventi immobili di impianto rurale (cascine/borgate vincolate di valore storico-ambientale ed uso turistico), ZR (zone di recupero) e nelle ZS (zone sature) non è ammessa edificabilità però nei casi di ristrutturazione e recupero dell'esistente il calcolo del valore dell'area verrà effettuato sulla SLP applicando una riduzione del 30% sul valore attribuito alla zona 1 di riferimento (ZC).

Sulla base dei risultati desunti dalla presente stima si determina che il valore base di riferimento (=1) è pari a: 275,00 €/mq di slp.

Quindi la formula per determinare il Valore Venale dell'area residenziale sarà = 275,00 €/mq x slp x I<sub>1</sub> X I<sub>2</sub> X I<sub>3</sub> x I<sub>4</sub>

| ZONA                                            | RESIDENZIALE | PRODUTTIVO |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| Tessuto Agricolo                                | 0.20         | 0.70       |
| Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici | 0.30         | 0.30       |

L'indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale.

- destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 25 LR 56/77): la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione.



INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I<sub>3</sub>

| Modalità di attuazione                                                                                                                   | STATO                                                                   | Coefficiente I <sub>3</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.                                                                                            |                                                                         | 1                           |
| Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti                      |                                                                         | 0,75                        |
| Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>URBANIZZATO     | 1                           |
| Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>NON URBANIZZATO | 0,90                        |
| Piani Attuativi Residenziali : Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero                                        | Non Convenzionato                                                       | 0,75                        |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                                   | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>URBANIZZATO     | 1                           |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                                   | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>NON URBANIZZATO | 0,90                        |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                                  | Non convenzionato                                                       | 0,80                        |
| Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                               | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>URBANIZZATO     | 1                           |
| Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                               | Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica<br>NON URBANIZZATO | 0,90                        |
| Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.                                               | Non convenzionato                                                       | 0,80                        |
| Ambiti di trasformazione                                                                                                                 | Non Convenzionati                                                       | Vedasi I <sub>2</sub>       |
| Ambiti di trasformazione                                                                                                                 | Convenzionati con stipula di convenzione urbanistica                    | 0,75                        |



## INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI $I_4$

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

la L.R. n. 56/77 "Tutela e uso del suolo" al Titolo IV art. 25 (Norme per le aree destinate ad attività agricole) e l'art. 42 Testo coordinato P.R.G.C. delle NTA, stabiliscono che " *Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti*":

- a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
  - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
  - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate
  - d) 0,02 mc/mq, su terreni seminativi e prati
  - e) 0,01 mc/mq, su terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (abit.  $\leq$  500 mc per ogni azienda)
- In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Nel caso delle zone agricole E, ES, e per le borgate BD il coefficiente di riduzione  $I_4$  è stato fissato pari a 0,10.

- Per i Nuclei rurali ESPEC. il coefficiente di riduzione  $I_4$  è stato fissato pari a 0,10.
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento da applicare è del 70% (0,30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 10% al 30% (0,90-0,70) per i vincoli generici infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi ( risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotto-risp.stradale ecc.); riduzione del 5% (0,95) per le limitazioni paesistiche di alcune zone (es:ricettività turistica, demanio sciabile, pubblico interesse, depositi e bassi fabbricati)
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente  $I_4 = 0,25$ .
- Per gli edifici esistenti in aree agricole non aventi alcun valore storico-artistico e/o documentario,  $I_4$  tra 0,70 e 0,90
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo  $I_4 = 0,50$
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso,  $I_4$  1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali previa demolizione (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice  $I_4$  pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.



**RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)**

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

|                                                                                                                      | I <sub>4</sub>                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche) | 0,85                               |
| Vincoli su aree preordinate all'esproprio                                                                            | 0,25                               |
| Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo                              | 0,50                               |
| Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico                                                           | 1,10                               |
| Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)                                              | 0,70 - 0,90                        |
| Vicinanza ad elettrodotti, depuratore comunale, area cimiteriale                                                     | 0,90                               |
| Fascia rispetto reticolo idrico -corsi d'acqua D.Lvo 490/99 ex lg 431/185                                            | superficie interessata dal vincolo |
| Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)                                | 0,30                               |
| Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica sopra espressa)                                                      | 0,70 - 0,90                        |
| Ristrutturazione residenziale (vedasi specifica sopra espressa)                                                      | 0,85                               |
| Vincolo di destinazione d'uso aree agricole                                                                          | 0,10                               |
| Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso                   | 0,20                               |

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (LR. 56/77 e ss.mm. e ii).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili.

E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.



8. Valorizzazione anni pregressi

Infine, sempre in relazione alla presente Perizia di Stima delle aree edificabili 2012 redatta per il Comune di Pinasca, sono stati elaborati dei valori di riferimento dall'anno 2006 all'anno 2012 per il cittadino chiamato a versare l'imposta comunale. Tali valori sono, quindi, da applicarsi in caso di accertamento.

| TABELLA RIEPILOGATIVA - RESIDENZIALE       | anno | VALORE medio €/mq |
|--------------------------------------------|------|-------------------|
| invariato                                  | 2012 | 95                |
| invariato                                  | 2011 | 95                |
| invariato                                  | 2010 | 95                |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2009 | 92                |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2008 | 92                |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2007 | 85                |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2006 | 80                |

| TABELLA RIEPILOGATIVA - PRODUTTIVO         | anno | VALORE medio €/mq Slp |
|--------------------------------------------|------|-----------------------|
| invariato                                  | 2012 | 85                    |
| Invariato                                  | 2011 | 85                    |
| invariato                                  | 2010 | 85                    |
| DECREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2009 | 75                    |
| DECREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2008 | 78                    |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2007 | 80                    |
| INCREMENTO rispetto ai semestri precedenti | 2006 | 70                    |



N.B.: A supporto della ricostruzione dei valori tabellari sopra indicati si sono osservati i dati e le variazioni percentuali indicate nelle Note Territoriali dell'Agenzia del Territorio realizzate dall'Ufficio Provinciale di Torino per il "Settore Residenziale" e della Nota Territoriale per il "Settore Non Residenziale", oltre ad una verifica comparativa dei dati negli anni desunti delle seguenti Fonti: Listino F.I.A.I.P., O.M.I., rivista "I-Trend" Monitoraggio sull'andamento delle imprese piemontesi - Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte.

Ospitaletto, 15/11/12

Arch. Gabriella Frassine

FRATERNITÀ SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS

