



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI
COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI (TO)

Giugno 2013

INDICE

1. Premessa	pag.	3
2. Inquadramento territoriale	pag.	3
3. Andamento del mercato	pag.	4
4. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag.	6
5. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag.	7
6. Valorizzazione per l'anno 2013	pag.	12
6.1 Stima Metodo valore di trasformazione su lotto tipo	pag.	12
6.2 Stima Sintetica	pag.	16
7. Conclusioni dell'incarico estimativo	pag.	16
8. Applicazione degli indici parametrici	pag.	17
- Indice di zona territoriale	pag.	18
- Indice di zona urbanistica	pag.	18
- Indice di stadio urbanistico edilizio	pag.	21
- Indice di riduzione per casi particolari	pag.	22

ALLEGATI:

- **Allegato 1:** Valorizzazione anni pregressi delle aree edificabili
- **Allegato 2:** Tavola divisione territoriale



1. Premessa

Il Comune di Luserna San Giovanni è dotato di P.R.G.I. (Piano Regolatore Generale Intercomunale) adottato mediante D.G.R. del 27.01.1987 n. 47-10770.

Per il lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2013 per il Comune di Luserna S. G., si è reso necessario porre attenzione oltre al P.R.G.I. (Piano Regolatore Generale Intercomunale) vigente, anche alle numerose varianti ed integrazioni susseguites, a partire dalla variante n. 2 P.R.G.I. approvata con DGR del 23.12.1996 n. 30-15432, sino al recente "Progetto preliminare della variante parziale n.13 nuovo P.R.G.I. ai sensi art. 34 comma 5 e successivi L.R. 28.03.2013 n. 3 di modifica alla L.R. 56/77" adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2013.

Per quanto riguarda la valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dalle Norme di Attuazione redatte dalla Comunità Montana Val Pellice, modificato ed integrato dalla D.G.R. del 31.01.1994 n. 54-31995, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità di ogni tipologia di area è definita nello specifico da singole schede tecniche 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, saranno riportati i principali parametri del P.R.G.I. del Comune di Luserna S. G., che verranno utilizzati nella presente perizia di stima.

2. Inquadramento territoriale

Luserna San Giovanni fa parte della Comunità Montana del Pinerolese il cui scopo è favorire lo sviluppo nella valle nella salvaguardia del patrimonio ambientale e culturale proprio. Secondo la classificazione proposta dall'Agenzia del Territorio di Torino e provincia, Luserna S. G. risulta compreso nella macroarea "Zone montane ovest", si compone delle località e frazioni Airali, Baussan, Luserna, San Giovanni e confina con i seguenti comuni:

Angrogna, Bagnolo Piemonte, Bibiana, Bricherasio, Lusernetta, Rorà, Torre Pellice.

Questo comune è fortemente connotato da realtà industriali tessili, meccaniche, dolciarie rinomate a livello nazionale, così come è conosciuto da sempre per lo sfruttamento delle Cave di pietra di Luserna, utilizzata tutt'oggi in edilizia.

Il Comune di Luserna S. Giovanni si trova mediamente a 478 m di altitudine s.l.m., con un range che va da 420 a 1370 s.l.m., conta circa 7.700 abitanti e si estende per una superficie di 17,73 Kmq.



Andamento del mercato

La Nota Trimestrale OMI sull'andamento del mercato immobiliare nel III trimestre Torino e Provincia 2012, registra una netta flessione degli scambi per l'intero settore immobiliare. Addirittura *"rispetto al III trimestre del 2005 ... il mercato nazionale degli immobili perde quasi la metà degli scambi con un calo che sfiora il 50% (-47%.)"*.

Per quanto riguarda il settore residenziale *"fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza disattesa dal crollo del primo trimestre del 2012 e confermata dalle perdite dei successivi due trimestri."*

In peggioramento anche i cali registrati nei capoluoghi (Torino - 15,7%) e nei comuni minori".

Così come nel terziario Torino perde il 45% dei volumi scambiati, anche per il parco commerciale il trend resta negativo (Torino -36,6%).

Nel III trimestre 2012 il settore produttivo, (capannoni ed industrie) presenta un tasso di variazione tendenziale negativo pari a -25,9%.

"Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel III trimestre 2012 circa un terzo dei volumi di scambio...Gli andamenti delle singole province mostrano tutti segni negativi. Decisamente negativa la performance di Palermo, Bologna, Firenze e Torino".

Dal Consulente Immobiliare 919 – 2012 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore – Radiocor Immobiliare:

"Nel settore delle abitazioni la flessione generalizzata della domanda di acquisto è giustificata sia dalla rarefazione del risparmio disponibile delle famiglie e delle giovani coppie, sia dai provvedimenti fiscali varati negli ultimi mesi dal Governo che hanno inserito nel settore immobiliare, già vacillante ormai da mesi. Ricordiamo che il peso fiscale sugli immobili si è aggravato a causa dell'IMU, legato all'aumento delle rendite catastali e delle addizionali IRPEF....

Il calo delle compravendite si accompagna anche a un calo piuttosto generalizzato dei prezzi.

Quanto poi alle nuove edificazioni residenziali, si registrano larghe quote di invenduto che, data la poca elasticità del mercato, saranno a fatica collocabili a breve..."

Dal Consulente Immobiliare 921 – 2013 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore – Radiocor Immobiliare:

Riprendendo i dati dell'Osservatorio congiunturale dell'ANCE, nel II trimestre crollano compravendite immobiliari e mutui legati alle costruzioni, -7,6% gli investimenti nel 2012 e si stima un -3,8% dei valori nel 2013.

Dal Consulente Immobiliare 923 – 2013 Notiziario Real Estate a cura di Il Sole 24 Ore – Radiocor Immobiliare:

"L'anno che si è appena chiuso ha visto il mercato immobiliare italiano in sofferenza. La diminuzione delle compravendite nei primi nove mesi del 2012 è il dato che più di ogni altro, illustra la situazione attuale. Anche i prezzi sono in ribasso seppur con percentuali inferiori rispetto a quanto registrato per le transazioni. E' quanto emerge da un'analisi effettuata dall'Ufficio Studi Tecnocasa. Il 2012 ha visto questo trend in tutte le realtà territoriali: grandi città



hinterland delle grandi città e capoluoghi di provincia. La causa principale è stato l'inasprimento della selettività del sistema bancario ...:

Il 2013 non avrà un andamento molto diverso dal 2012, difficile ipotizzare una svolta sul mercato immobiliare".

A livello nazionale l'Ufficio Studi Tecnocasa si aspetta per il 2013 una discesa dei prezzi compresa tra -5% e -3% e difficilmente si prospetteranno corse all'investimento immobiliare così come avveniva fino a qualche tempo fa.

3. 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 e richiamati nelle Norme di Attuazione del PRGI della Val Pellice (art. 7 – Definizioni dei parametri regolatori degli interventi di trasformazione). In particolare di seguito riportiamo:

Superficie territoriale

La superficie territoriale di un'area o di parte di essa è la superficie complessiva compresa entro i limiti di definizione, compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

Superficie del lotto di pertinenza

- a) Per gli interventi di cui all'art. 13 comma 1 punti 5,6,7,8,9,11 NdA la superficie del lotto di pertinenza è data dalla superficie di proprietà esclusi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio;
- b) Per gli interventi di cui all'art. 13 comma 1 punto 10 NdA la superficie del lotto di pertinenza è data dalla superficie della intera proprietà di ogni singola azienda al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti, anche se costituita da lotti non contigui, purchè contenuti entro i confini dei territori dei comuni limitrofi, con la limitazione all'edificabilità prevista nella lett. d) della def. "Quantità edilizia edificabile" del presente articolo

Superficie del lotto di competenza

E' la superficie della parte di proprietà che, in caso di conglobamento di appezzamenti non contigui relativamente agli interventi di cui all'art. 13 comma 1 punto 10 NdA viene utilizzata direttamente per l'insediamento edilizio.

Densità territoriale edilizia

E' il rapporto tra il volume edilizio edificabile nell'area intera considerata e la superficie dell'area stessa (compresi spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio), ovvero il numero di unità di volume edificabili competenti a ogni unità di superficie dell'intera area.

Densità fondiaria edilizia

E' il rapporto tra il volume edilizio e la superficie del lotto edificabile pertinente allo stesso (esclusi spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio), ovvero la concentrazione del volume edilizio edificabile verificato sulla densità territoriale che, cedute le aree per la formazione di spazi pubblici, può essere raggiunta nell'ambito dei lotti edificabili di pertinenza delle singole costruzioni.

Rapporto di copertura territoriale (solo per aree industriali di nuovo impianto)

E' il rapporto tra superficie copribile nell'intera area e la superficie dell'area stessa (compresi spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio), ovvero il numero di unità di area coperta competente a ogni unità di superficie dell'intera area.

Rapporto di copertura fondiario

E' il rapporto tra superficie coperta della costruzione e superficie del lotto edificabile pertinente alla costruzione stessa, ovvero la concentrazione massima di superficie copribile verificata sul rapporto di copertura territoriale che, cedute le aree per la formazione di spazi pubblici, può essere raggiunta nell'ambito dei lotti edificabili di pertinenza delle singole costruzioni.

Quantità edilizia edificabile

- a) Per gli interventi di cui art. 13 comma 1 punto 6 NdA è il prodotto della superficie del lotto per la densità fondiaria edilizia prescritta per l'area

5



- b) Per gli interventi di cui art. 13 comma 1 punto 7 Nda è il prodotto della superficie di proprietà per la densità territoriale edilizia afferente all'area nella quale l'edificio è ubicato; la quantità edilizia edificabile residenziale è uguale al prodotto della superficie netta del lotto edificabile per la densità edilizia fondiaria prescritta per l'area.
Per gli interventi di cui art. 13 comma 1 punto 7 lettera B la quantità edilizia edificabile artigianale è uguale al prodotto della superficie di proprietà per il rapporto di copertura fondiario prescritto nell'area per le attrezzature artigianali.
- c) Per gli interventi di cui art. 13 comma 1 punto 9 Nda l'area copribile è data dal prodotto della superficie di proprietà per il rapporto di copertura territoriale prescritto per l'area nella quale l'edificio è ubicato
- d) Per gli interventi di cui art. 13 comma 1 punto 10 Nda il volume edilizio residenziale è dato dal prodotto dell'intera proprietà dell'azienda, al netto dei terreni incolti, per la densità fondiaria prescritta per l'area. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature agricole quali stalle, fienili, serre, ecc, mentre per le stesse attrezzature, il rapporto di copertura massimo è di 1/3 del lotto di competenza

Altezza media

Rapporto tra l'area somma di tutte le fronti di fabbricato (misurata in altezza dalla linea di emergenza da terra alla linea di intradosso dell'ultimo solaio dei piani non mansardati) e la misura del perimetro costituito dalle fronti medesime

Altezza massima

E' il maggiore dei segmenti verticali misurabili tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile non mansardato ed il terreno correttamente sistemato, l'altezza massima non può superare i limiti di cui al D.M. 24.01.1986. Non vengono computate né nell'altezza media né in quella massima le parti di fronte fuori terra, usate per l'accesso al piano seminterrato o interrato (rampe) fino ad un massimo di un ottavo del perimetro di base

Volume di un edificio

E' dato dalla superficie coperta dell'edificio per l'altezza media. Negli interventi di cui all'art. 13, comma 1 punti 5,6,7, della Nda debbono essere esclusi i porticati, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche.

In sede di intervento di ristrutturazione edilizia, l'eventuale volumetria aggiuntiva per l'adeguamento delle altezze minime interne dei vani di abitazione disposti di cui al D.M. 5.07.1975, non viene conteggiata ed è consentita anche sopraelevando l'imposta del tetto esistente, previo utilizzo delle parti sottostanti l'imposta attuale del tetto, purchè:

- Non si superi la preesistente imposta di 90 cm
- Non venga aumentato il numero di piani
- La forma della copertura non subisca variazioni
- Le superfici dei vani sopraelevati risultino già adibite ad usi abitativi
- Vengano fatti salvi i diritti di terzi nel rispetto delle disposizioni del codice civile.

La sopraelevazione non è consentita per ricavare eventuali sottotetti abitabili di cui al successivo art. 44 delle presenti Nda.

Superficie coperta

Superficie della proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica chiusi nonché delle parti comprese tra le strutture verticali di appoggio dei corpi di fabbrica aperti e delle parti di fabbrica sporgenti in orizzontale senza appoggi oltre 2,50 m dalla struttura verticale di supporto. Non vengono computate come superficie coperte:

i rialzi dal terreno in muratura quali marciapiedi, scalinate e simili, purchè esterni alle strutture verticali di appoggio della copertura e non creanti locali sottostanti, pensiline e tettoie per la protezione dei veicoli, impianti tecnologici quali centrale elettrica, centrale depurazione, centrale compressione, centrale pompaggi se in edifici a sé stanti, e a quegli impianti tecnologici che per legge debbono essere localizzati all'esterno degli impianti produttivi, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle allegate alle presenti Nda.

Confrontanze

Confrontanza di edificio verso spazi pubblici: Rapporto tra l'altezza media della fronte confrontante e la distanza minima di questa dalla mezzera dello spazio pubblico antistante

Confrontanza di edificio verso spazi privati: Rapporto tra l'altezza media della fronte confrontante e la distanza minima di questa dal confine

Confrontanza fra edifici insistenti sulla stessa proprietà: Rapporto tra l'altezza media della fronte confrontante più elevata e la distanza minima tra gli edifici



Superficie utile lorda

E' la somma di tutte le superfici di calpestio dei piani anche interrati misurati:

- *al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali;*
- *al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche*

Non rientrano nel calcolo le superfici di calpestio interrate o il cui volume relativo emerge dal piano di campagna sistemato meno di 1,00 m ove non si dia luogo alla presenza continuativa di persone né di accesso al pubblico e sempre che costituiscano pertinenza di unità immobiliari fuori terra.

4. 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 Luserna San Giovanni (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 (PRGI) vigente. In particolare si fa riferimento alle destinazioni d'uso descritte negli articoli 21-46 delle NTA del: Titolo III – Prescrizioni per categorie di aree (vd. Capo I – Categorie di aree; Capo II – Aree destinate ad usi residenziali; Capo III – Aree destinate ad usi produttivi; Capo IV – Aree destinate ad impianti pubblici o di interesse pubblico; Capo V – Disciplina delle aree extraurbane).

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 dell'imponibile I.M.U. per tali 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 D.L. 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 inedificabili", 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 nell'anno 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 ($V_a = V_m T - K$).

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:

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

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = 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.



Valorizzazione per l'anno 2013

6.1 Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Luserna San Giovanni 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, (Cost Approach), 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 (2012).

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 Luserna S. Giovanni, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI1-2 semestre 2012)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIAIP-2012)
Abitazioni <u>(zona residenziale centrale)</u>	1550,00	1050,00	1.450-1600,00
<u>(zona residenziale periferia)</u>	-	1000,00	1.300-1600,00
Magazzini/ /Capannoni <u>(zona produttiva)</u>	-	420,00	350,00-500,00



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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (<u>zona residenziale centrale</u>)	1.550,00
Abitazioni (<u>zona residenziale periferia</u>)	1.400,00
Magazzini / Capannoni (<u>zona terziario produttiva</u>)	480,00

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

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. I. p.
Prezziario tipologico 2012 - nuove abitazioni	€/mq 900,00
Indagine tecnici - imprese edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 1.000,00
Valore utilizzato	€/mq 930,00



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 2012 - Produttivo	€/mq 350,00
Indagine tecnici - Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 300,00
Valore utilizzato	€/mq. 300,00

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

La legge 10/77 "Norme sull'edificabilità dei suoli" stabilisce che ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco. Ciò equivale ad affermare il principio che tale rilascio è oneroso. Tali contributi si assumono nella misura pari a quanto stabilito dall'Area Urbanistica del Comune di Luserna S. Giovanni.

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 (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori min.-max. espressi in €/mc (INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - AREE DI COMPLETAMENTO soggetto a Concessione Singola con I. F. 0,5 mc./mq.) €/mq INSEDIAMENTI PRODUTTIVI manifattura varia classe A3.2 In zone industriali artigianali di nuovo impianto attrezzate
	Residenziale
Industriale	da 12,92 a 13,68 €/mq

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



Frassine Gabriella

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 fideiussorie.

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. 1.000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, indice di edificabilità fondiaria stabilito in 0,5 mc/mq, consentiti 2 piani fuori terra con altezza massima pari a ml. 8,00 (aree di categoria C residenziale di completamento in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato).
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pede-montana e configurazione mediamente regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2.000, buon grado di accesso con mezzi di medie dimensioni dato l'attraversamento della Strada Provinciale 161, zona individuata a carattere industriale posta a destra di Luserna alta e tra il Torrente Pellice e il passaggio della linea ferroviaria Pinerolo-Torre Pellice; prescritti Rc territoriale= 1/3, Rc fondiaria= 1/2, distanza min. dai confini 5,00 m (area di categoria D industriale di completamento)

IMPORTANTE

Il P.R.G.I. è espresso dalle NTA, modificate ed integrate dalla D.G.R. del 31.01.1994, n. 54-31995 a cui si rimanda per le specifiche relative agli insediamenti urbani, le limitazioni di edificabilità, i casi di inedificabilità, i casi particolari e la classificazione in genere delle aree territoriali.

I tessuti urbani contemplati nelle NTA 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'Indice di densità fondiaria consentito e richiamato nelle singole schede d'ambito riferite alle Norme di Attuazione di cui sopra.

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di *Luserna San Giovanni* si esprime nei valori: **€ 92,00/mc (o 46,00/mq)** per le aree residenziali e **€ 60,86/mq di Superficie Coperta (o 30,43 €/mq)** 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.

Al momento della stima è stato possibile reperire un atto di Giugno 2012 relativo alla compravendita di un magazzino di 104 mq e 86 mq di terreno residuo per un totale di 50.000 €. Tale atto condurrebbe ad un valore del costruito a destinazione industriale sito in zona Baussan pari a 480 €/mq.

Per l'anno 2012 ed inizio 2013 non sono stati reperiti né forniti atti di compravendita di aree urbane residenziali "utili" ai fini comparativi.

Sul mercato immobiliare, al momento è stato possibile trovare un terreno residenziale edificabile nel solo comune confinante di Angrogna di 6462 mq in vendita a 130.000 €, in zona soleggiata e panoramica ideale per la realizzazione di più ville. L'edilizia limitrofa al lotto oggetto dell'annuncio è degli anni '70-'80 e si colloca vicino ad un centro sportivo. In questo caso è stato possibile desumere un effettivo valore del solo terreno pari a circa 60 €/mc.

Da un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Luserna San Giovanni, parrebbe comunque che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo si attesti attorno a 80-90 €/mc 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 Luserna S. Giovanni è pari a:

valore venale in comune commercio per le aree residenziali:

95,00 €/mc

valore venale in comune commercio per le aree produttive:

60,00 €/mq di Superficie coperta



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 Luserna San Giovanni, ricompreso entro la "macroarea zone Montane Ovest".

5. Applicazione degli Indici

Come noto il mandato della presente stima impone di valutare il valore di incidenza area di tutte le superfici edificabili presenti nel comune di LUSERNA SAN GIOVANNI. Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune.

Fermo restando l'impianto generale della presente analisi, dovendo individuare valori facilmente attribuibili a tutti i terreni edificabili occorre calcolare e sviluppare appositi indici di differenziazione capaci di plasmare il valore medio da individuarsi in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni terreno.

In altre parole, così come avviene per tutti gli immobili esistenti, il valore medio di mercato dovrà essere modificato e studiato in ragione di ogni singola peculiarità oggettiva del terreno.

Il presente lavoro cerca quindi di individuare tutti i coefficienti, positivi e negativi, in grado di modificare il valore medio calcolato nei prossimi paragrafi.

Ciò premesso nel prossimo paragrafo verranno esaminate solo le influenze positive o negative capaci di incidere in egual misura su tutti i terreni del comprensorio comunale.

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.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti allo strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area residenziale = 95,00 €/mc X VOL x I₁ X I₂ X I₃ X I₄

Valore Venale Area Produttiva = 60,00 €/mq X SUP. cop. x I₁ X I₂ X I₃ X I₄



INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁ *

ZONA TERRITORIALE	I ₁
ZONA 1) Airali, centro Luserna San Giovanni	1.05
ZONA 2) S.Giovanni, Baussan, Luserna	1.00
ZONA 3) PERIFERICA Produttiva	1.00
ZONA 3) PERIFERICA Residenziale	0.90
ZONA EXTRAURBANA (aree agricole)	0.70

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

Alle zone extraurbane è stato applicato un riduttivo del 30% riguardando opere in corso prettamente situate in aree agricole, indipendentemente dalla loro collocazione territoriale.

INDICE DI ZONA URBANISTICA I₂

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale Intercomunale 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 Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) della Val Pellice vigente al capitolo terzo "Destinazioni d'uso del territorio"(Art. 8) delle NdA norma le seguenti aree (Art. 9) - Disciplina della destinazione d'uso di progetto residenziale (aree di tipo A,B,C); (Art.10) - Disciplina della destinazione d'uso di progetto industriale (aree di tipo D); (Art.11) – Disciplina delle destinazioni d'uso di progetto agricolo (aree di tipo E); (Art.12) – Disciplina della destinazione d'uso di progetto ad attrezzature di interesse generale (aree di tipo F)

N.B.: Verificare sempre le prescrizioni contenute nella Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica propedeutica all'adeguamento del nuovo P.R.G.C. alla disciplina del PAI.



ART. 8 - Destinazione d'uso di progetto

RESIDENZIALE (aree di tipo A,B,C)

- A- aree con destinazione d'uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione (Centro storico)
- B- aree con destinazione d'uso di progetto residenziale, saturate con densità territoriale di grado elevato
- C- aree con destinazione d'uso di progetto residenziale, saturate con densità territoriale di grado non elevato o comprendenti lotti non edificati o aree di espansione; negli elaborati di PRGI sono indicate le aree per le quali è ammessa la destinazione d'uso residenziale-artigianale (C27, C31)

INDUSTRIALE (aree di tipo D)

- D- aree con destinazione d'uso di progetto industriale (D1,D2,D4,D5,D9)
attrezzature a servizio del produttivo (D3,D7,D8)
industriale con attività regolata dalla L.R. 69/78, ambiti di cava pietra di Luserna (D6)

AGRICOLO (aree di tipo E)

E – aree con destinazione agricola, suddivise in:

- 1) terreni a colture protette in serre fisse
- 2) terreni a colture orticole o floricole specializzate
- 3) terreni a colture legnose specializzate
- 4) terreni a seminativo ed a prato
- 5) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole
- 6) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali

ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE (aree di tipo F)

Aree per attrezzature di interesse generale comunale, intercomunale, campeggi, attrezzature varie.

F1 – parchi giochi-sport-urbani, parcheggi, cimitero, attrezzature di interesse comune

F2 – Osservatorio astronomico

F3 – attrezzature sportive, elettricità, parcheggio

F4 – parco, gioco-sport, parcheggio, pozzo acquedotto comunale

F5 – parco, gioco-sport, parcheggio, elettricità

F6 – Scuola media superiore

F7 – attrezzature sanitarie

F8,9,10,11,13,14,15 – attrezzature private e pubbliche di interesse pubblico

F12 – parco urbano

F16 – discarica

N.B: L'indice di destinazione d'uso dell'area agricola (E) 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-terziario.



AMBITI RESIDENZIALI-PRODUTTIVI del PRGI vigente	Indice I ₂
-A	0,90
- B	0,95
-C1,C3,C5,C8,C9,C11,C12,C13,C14,C15,C16,C17,C18,C19,C20,C21,C32,C33,C35	1,00
- C4,C6,C24,C25,C26,C7,C10,C23	1,10
- C27,C29,C30,C31,C34,C36,C37	0,95
- C2	1,20
- C22,C28	0,90
-D5,D9,D2,D3,D4,D7,D8	1,00
- D1	1,00

Nota 1) La zona D6 riguarda ambiti di cava, con attività regolata dalla L.R. n. 69 del 22.11.1978, pertanto inedificabili.
Per tali aree si rimanda alle prescrizioni di carattere generale contenute nel parere espresso dal Servizio Geologico Regionale in data 07.01.1992.

Per quanto attiene gli specifici casi di destinazione dei Servizi Pubblici-tecnologici saranno da applicare i coefficienti di seguito espressi:

ZONA	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO COMMERCIALE TERZIARIO
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici (F)	0.30	0.30



INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
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 d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.)	Non Convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piano di lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piano di lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piano di lottizzazione	Non convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Commerciali i (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piano di lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali i (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piano di lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piano di lottizzazione	Non convenzionato	0,80



INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI I₄

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:
l'art.11 del P.R.G.I. della Val Pellice richiamato nelle Norme di Attuazione dispone per la destinazione d'uso agricolo, comprendente le attività rurali con esclusione delle attività in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
 - a) In particolare sono ammessi i seguenti usi:
 - Produzioni agricole;
 - Impianti e attrezzature connesse all'esercizio della attività agricola in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli e associati;
 - Abitazioni rurali;
 - b) Nelle tavole di PRGI sono indicate le aree per servizi cimiteriali e loro eventuali ampliamenti

Relativamente alla differenziazione in aree destinate a diverse colture e produzioni agricole sono confermate le colture e produzioni in atto indicate nell'allegato tecnico A1, fatti salvi i territori soggetti ad urbanizzazione, servizi o attrezzature attuali o in progetto.

Nell'ambito delle fasce di rispetto delle sponde del Torrente Pellice e degli altri corsi d'acqua esistenti – da prevedere in tutte le zone agricole e per la profondità indicata dall'art.29 lett.a) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. – è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammesse utilizzazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. Le suddette norme non si applicano negli ambiti esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

E' fatto salvo, comunque quanto contenuto nella relazione geologica relativa al PRGI, fermo restando che le attrezzature eventualmente ammissibili non potranno essere, in ogni zona di PRGI, localizzate sulle aree dichiarate sondabili.

Nel caso delle zone agricole il coefficiente di riduzione I₄ è stato fissato pari a 0,90.

- Per i Nuclei rurali il coefficiente di riduzione I₄ 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 (limitrofi alle fasce di risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-risp.stradale ecc.); riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesistiche di alcune zone.
- 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 tra 0,70 e 0,90
- 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

	l ₄
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche)	0,90
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	0,90
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.

Ospitaletto, 17/06/13

Arch. Gabriella Frassine

FRATERNITÀ SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS



ALLEGATO 1

Valorizzazione anni pregressi delle aree edificabili

Infine, sempre in relazione alla presente Perizia di Stima delle aree edificabili 2013 redatta per il Comune di Luserna San Giovanni al fine dell'Imposta Comunale sugli Immobili, sono stati individuati i valori di mercato delle aree edificabili tra l'anno 2007 e l'anno 2012 sui quali i proprietari immobiliari sono chiamati a versare l'imposta comunale. Tali valori sono, quindi, da applicarsi in caso di accertamento.

Ciò premesso, anche per gli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012, a partire dalla medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili e utilizzando l'andamento di mercato riportato nel listino prezzi degli immobili di Torino e provincia FIAIP-FIMAA all'interno della valutazione immobiliare si sono determinati i seguenti valori:

<u>RESIDENZIALE</u> - Anno:	VALORE medio €/mc	Andamento percentuale
2013	95,00	-0,90 %
2012	95,86	-4,20 %
2011	100,07	0 %
2010	100,07	-0,70 %
2009	100,77	2,3 %
2008	98,51	3,4 %
2007	95,00	/

<u>PRODUTTIVO</u> - Anno:	VALORE medio €/mq S.c.	Andamento percentuale
2013	60,00	-3,80 %
2012	62,37	-7,60 %
2011	67,50	0 %
2010	67,50	12,30 %
2009	60,00	-14,20 %
2008	70,00	0 %
2007	70,00	/