



## RELAZIONE

Accertamento del valore commerciale  
delle aree edificabili del territorio comunale ai fini della  
determinazione dell'imposta comunale sugli immobili

- Integrazione dei valori di mercato della zona omogenea "A" e della zona omogenea "E".
- Indagine integrativa sulle aree edificabili del centro abitato di S. Matteo della Decima e delle aree edificabili su Partecipanza Agraria.

Ottobre 2004

**COMUNE DI S. GIOVANNI IN PERSICETO**  
Provincia di Bologna

***Accertamento del valore commerciale  
delle aree edificabili del territorio comunale ai fini della  
determinazione dell'imposta comunale sugli immobili***

- ***Integrazione dei valori di mercato della "zona omogenea "A" e della zona omogenea "E" -***
- ***Indagine integrativa sulle aree edificabili del centro abitato di S. Matteo della Decima e delle aree edificabili su Partecipanza Agraria.***

---

**PREMESSA**

Con proposta di determinazione n° 21 del 28/04/04 il Comune di S. Giovanni in Persiceto - Settore Urbanistica e sviluppo economico - ha affidato al sottoscritto professionista l'incarico per consulenze tecniche integrative all'indagine estimativa ai fini ICI.

Il predetto incarico risulta così di seguito articolato:

- A) determinazione dei parametri di valutazione della zona omogenea "A" - centro storico - per le destinazioni d'uso residenziale, commerciale e terziario;
- B) determinazione dei parametri di valutazione della zona omogenea "E" - zona agricola - relativamente agli interventi sui fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia;
- C) analisi aggiornata di mercato inerente le aree edificabili del centro abitato di S. Matteo della Decima ai fini di un'eventuale rettifica dei valori di stima;
- D) analisi aggiornata di mercato inerente le aree edificabili con il vincolo del "diritto di superficie" su Partecipanza Agraria, ai fini di un'eventuale rettifica dei valori di stima;
- E) relazione tecnica esplicativa dell'indagine svolta.

**DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLA ZONA OMOGENEA "A" E DELLA ZONA OMOGENEA "E"**

Ad integrazione dell'indagine estimativa già condotta sul territorio comunale, riferita alle sole aree edificabili classificate come zone omogenee "B" - "C" - "D", con il presente lavoro preparatorio l'Amministrazione comunale ha inteso di portare a completamento l'indagine estimativa ancora carente delle parti edificate e classificate come zona omogenea "A", edifici del centro storico ed assimilati e della zona

omogenea "E", edifici esistenti in zona agricola per i quali il Decreto Legge 30 dicembre 1992 n. 504 prevede il recupero fiscale nella fase di ristrutturazione edilizia, assimilando le aree di sedime degli edifici come aree edificabili da assoggettare ad imposta ICI in sostituzione del calcolo di tale imposta da applicare alla rendita catastale rivalutata delle singole unità immobiliari urbane.

A questo proposito vale ricordare quanto previsto dall' art. 5 comma 6:

*In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, primo comma lettere c), d), ed e), della legge 5-8-1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

Il Decreto Legge 30 dicembre 1992 n. 504 sancisce che il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

In riferimento alla sua applicazione, l'art.5 contiene i criteri fondamentali di valutazione da adottare.

*Art. 5 comma 5):*

*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

Detti criteri sono così riassumibili:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno;
- prezzi medi rilevati sul mercato.

#### **Zona territoriale di ubicazione:**

La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è certamente elemento preponderante agli effetti della sua valutazione in quanto le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più di una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche socio economiche della zona, la posizione nell'ambito regionale, la dimensione del capoluogo, la presenza di vie di

comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, ospedali, parchi, edifici pubblici, ecc..

Di seguito saranno definiti i criteri di valutazione in riferimento alla zona territoriale di ubicazione.

#### **Indice di edificabilità:**

Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie o la volumetria ammessa di costruito per ogni metroquadrato di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

Di norma l'indice di edificabilità è individuato nei regolamenti di attuazione dei PRG e la sua variabilità all'interno del territorio comunale è particolarmente accentuata; si può passare da valori di 0,10 mq/mq fino a 1 mq/mq, questo significa che, a parità di superficie, un'area può essere edificata con rapporti che vanno da 1 a 10, con notevoli ripercussioni sulle sue quotazioni di mercato.

*Nel caso delle zone omogenee "A" ed "E" la potenzialità edificatoria è rappresentata dallo stato di fatto delle volumetrie esistenti.*

#### **Destinazione d'uso consentita:**

Altra componente di valutazione va individuata nella destinazione d'uso dell'edificio.

Ancora una volta sono le norme di PRG che regolamentano e pianificano la materia e che stabiliscono quali siano le parti di territorio ad insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio.

Agli effetti di una corretta denuncia ICI è necessario quindi procedere ad un attento esame del PRG ed in particolare degli elaborati grafici e delle norme tecniche di attuazione onde individuare l'inquadramento urbanistico.

E' ovvio che varierà anche in modo significativo il valore di un'area in dipendenza della insediabilità di edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale od altro.

#### **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno:**

Rientrano in questa categoria di lavori oltre alle eventuali opere, che permettono la piena utilizzazione dell'area, per esempio il livellamento del piano di campagna, scavi e riporti dei terreni in pendenza, riempimenti di canali o fossi, anche le opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le strade e parcheggi previsti dai piani attuativi.

Ai fini della determinazione del valore delle aree dovranno perciò essere considerati i costi derivati sia da opere di adattamento che di urbanizzazione primaria;

rientrano in quest'ultima categoria anche le opere cosiddette a rete: energia elettrica, linea telefonica, fognature, impianto del gas, impianto idrico, impianto di depurazione

Per la stima delle urbanizzazioni è possibile adottare un metodo sintetico o analitico, secondo la reperibilità dei dati rilevabili sul mercato.

Sono anche disponibili pubblicazioni di settore con aggiornamenti annuali che costituiscono veri e propri listini analitici.

**Prezzi medi rilevati sul mercato:**

Fra le variabili che contribuiscono alla valutazione dei beni immobili è necessario analizzare la situazione del mercato ed in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche;

nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche od estrinseche;

fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, la giacitura in piano od in pendenza, ecc., fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità, per esempio la titolarità di un bene.

**DATI DI CALCOLO**

Così come sono stati assegnati indici di zona per le aree edificabili, con valori decrescenti rispetto al centro urbano di S. Giovanni in P., anche per le zone omogenee "A" e "E" sono stati assunti gli indici da applicare ai valori di base (VU) in relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare interessata ed oggetto di valutazione;

Gli indici delle zone omogenee "A" sono stati ripartiti secondo la suddivisione che risulta dall'Allegato "I" individuando tre macro zone così di seguito evidenziate:

La Zona 1, più pregiata, è delimitata dalle Piazze Enrico Sassoli, Piazzetta Guazzatoio, Via Betlemme, Via Don Minzoni, Via Antonio Gramsci, Via Giambattista Gornia, Via Giacomo Matteotti, Via Giuseppe Mazzini, Via Luigi Carlo Farini.

La Zona 2 è compresa fra le suddette strade e i viali di circonvallazione, più precisamente:

Circonvallazione Vittorio Veneto, Circonvallazione Italia, Circonvallazione Dante Alighieri, Circonvallazione Liberazione.

La Zona 3 comprende invece i centri frazionali di S. Matteo della Decima - Budrie - Borgata città'.

**INDICI DELLE ZONE OMOGENEE "A"- (IZA)  
CENTRO URBANO DI S. GIOVANNI IN PERSICETO**

ZONA 1 -	Indice 1
ZONA 2 -	Indice 0,80

**INDICI DELLE ZONE OMOGENEE "A"- (IZA)**  
**CENTRI FRAZIONALI DI S. MATTEO DELLA DECIMA - BUDRIE -**  
**BORGATA CITTA'**

---

**ZONA 3 -** **Indice 0,70**

---

Gli indici delle zone omogenee "E" sono stati ripartiti secondo la suddivisione dei fogli catastali individuando tre macro zone così di seguito evidenziate (vedi allegato "2").

La Zona 1 (a sud est), di maggiore pregio, si avvantaggia della vicinanza con il centro urbano di S. Giovanni in Persiceto, ed è più prossima e direttamente collegata con la città di Bologna.

La Zona 2 (ad ovest), più esterna al centro urbano comunale, è meno servita dalla viabilità e dalla disponibilità delle strutture di servizio.

La Zona 3 (a nord est) è da considerarsi ancora meno appetibile anche per la presenza di ampie aree con il vincolo di esondazione e, pur gravitando nel contorno del centro abitato di S. Matteo della Decima, risulta peggio servita dalla viabilità principale e dalle strutture di servizio.

**INDICI DELLE ZONE OMOGENEE "E"- (IZE)**

---

<b>ZONA 1 - Fogli:</b>		<b>Indice 1</b>
	dal n° 60      al n° 67 compresi	
	dal n° 70      al n° 76 compresi	
	dal n° 78      al n° 85 compresi	
	dal n° 88      al n° 95 compresi	
	dal n° 98      al n° 105 compresi	
	dal n° 110     al n° 135 compresi	

---

<b>ZONA 2 - Fogli:</b>		<b>Indice 0,85</b>
	rif 41	
	dal n° 49      al n° 54 compresi	
	dal n° 58      al n° 59 compresi	
	dal n° 68      al n° 69 compresi	
	rif 77	
	dal n° 86      al n° 87 compresi	
	dal n° 96      al n° 97 compresi	
	dal n° 106     al n° 109 compresi	

---

<b>ZONA 3 - Fogli:</b>		<b>Indice 0,70</b>
	dal n° 1      al n° 40 compresi	
	dal n° 42     al n° 48 compresi	

#### **METODO DI STIMA**

Analogamente al procedimento estimativo applicato alle aree edificabili, il metodo di stima e la scelta del procedimento analitico per la valutazione dei beni immobili a destinazione residenziale, commerciale e terziaria nelle zone omogenee "A" ed "E", è basato sull'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimata che presentano una tipologia simile o confrontabile con l'opera realizzabile sull'area oggetto di stima.

Le aree edificabili, e analogamente anche gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia, sono, per loro definizione, beni destinati ad essere trasformati in altri beni (fabbricati) perciò il metodo estimativo applicato è quello del *Valore di trasformazione*, cioè il risultato, portato al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il prevedibile costo di trasformazione.

Per un'area fabbricabile la trasformazione consiste nella costruzione di un fabbricato.

Per un edificio o complesso di edifici oggetto di ristrutturazione edilizia la trasformazione consiste nella esecuzione di tutte quelle opere volte al recupero funzionale e normativo per la completa riutilizzazione.

Il valore del bene trasformato è quello che avrà il fabbricato finito nel momento in cui risulterà vendibile o sfruttabile per gli usi ai quali è destinato, mentre il costo di trasformazione sarà quello necessario a produrre il fabbricato e comprenderà tutte le componenti del costo di produzione, escluso il valore dell'area che è l'incognita del problema.

La stima dei due termini della differenza, dalla quale scaturisce il valore di trasformazione, riconduce il problema della stima di un'area fabbricabile a quelli della stima del valore di mercato e del valore di costo di produzione di un fabbricato.

*J. Michieli sostiene che questo procedimento è più razionale di quello sintetico diretto e "il valore di trasformazione di un'area tenderà a coincidere col più probabile valore di mercato soltanto nelle zone urbane in cui il mercato delle aree edificabili si manifesta in regime di libera concorrenza, normale sia la trasformazione delle aree, e cioè la loro edificazione, e ordinario anche il modo di costruzione.*

Tale procedimento è analiticamente dimostrato anche da Guglielmi e Minieri attraverso l'equazione:

$$V_a = V_{mf} - K_c - K_u$$

dove:

$V_a$  = valore dell'area

Vmf= valore medio di mercato del fabbricato realizzabile

Kc=costo di costruzione

Ku=costo di urbanizzazione dell'area.

### **Il mercato delle aree fabbricabili**

Vi è una evidente connessione fra aree ed edifici, nel senso che molte delle condizioni di mercato che si generano in una determinata fase economica influenzano questi beni proporzionalmente.

Ne segue che all'aumento dei prezzi dei fabbricati finiti corrisponda un analogo aumento del costo delle aree edificabili presenti nello specifico contesto territoriale.

Si potrebbe dire che la domanda delle aree fabbricabili è la proiezione di quella dei fabbricati e risente delle stesse cause di variazione.

La domanda si manifesta principalmente all'interno dei perimetri urbani, per la necessità della popolazione stabilmente residente ma anche, dove previsto dal P.R.G., nelle aree a vocazione industriale e/o terziaria, in questo caso tanto più estesi, sviluppati ed economicamente forti saranno i comparti produttivi, quanto maggiore sarà la domanda di aree per i nuovi insediamenti.

Mentre il valore medio corrente delle aree edificabili è dovuto essenzialmente alla domanda e all'offerta che contraddistinguono un determinato mercato, il valore di un singolo appezzamento risente delle sue caratteristiche specifiche.

Queste si possono distinguere in:

- caratteristiche estrinseche;
- caratteristiche intrinseche;
- situazione giuridica.

Le caratteristiche estrinseche, che contribuiscono a variare il grado di apprezzamento, si basa su due fattori:

- a) l'ubicazione;
- b) le infrastrutture (urbanizzazione primaria e secondaria);

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono invece a caratteri geometrici e fisici propri dell'area, si possono elencare:

- a) *l'estensione* - il valore unitario dell'area decresce passando da lotti più piccoli a quelli più grandi; generalmente si dovrà prevedere un certo deprezzamento nelle aree cosiddette " di espansione", particolarmente estese.
- b) *la forma geometrica*;
- c) *la giacitura e l'esposizione* - le aree pianeggianti comportano minori costi di costruzione rispetto a quelle in pendio che possono richiedere sbancamenti e muri di sostegno;
- d) *la natura del terreno*;
- e) *la distanza dalle reti pubbliche* ,



f) *Sviluppo su fronte pubblico*- a parità di grandezza e di forma un maggiore sviluppo perimetrale verso spazi pubblici aumenta il valore dell'area.

#### **Parametri di stima**

Il criterio di assegnazione dei parametri di stima, specificatamente per le zone omogenee "A" ed "E", è stato dedotto:

- sulla base della destinazione d'uso degli edifici preesistenti e della superficie commerciale ricavata nell'ambito della ristrutturazione edilizia.
- dalle zone omogenee e conseguenti indici di zona;
- dal costo di costruzione delle tipologie edilizie ;
- dalle quotazioni medie di mercato delle unità residenziali , commerciali e di servizio (terziario) rilevate in zona ;
- da valori a carattere prudenziale.

Ai soli fini della presente indagine sono stati adottati i seguenti parametri che rappresentano i valori medi di mercato delle unità residenziali, commerciali e di servizio rilevati in zona come segue:

1) per quanto attiene al valore di vendita delle unità residenziali, commerciali e di servizio,

- con sondaggio a campione presso gli operatori di settore (Imprese o Società immobiliari)
- osservatorio immobiliare catastale sui valori delle unità residenziali, commerciali e di servizio

2) per quanto attiene al costo di costruzione,

- comparazione dei dati desunti dal "Prontuario dei prezzi delle Tipologie edilizie" pubblicato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Edizioni DEI;

ed inoltre

- atti di compravendita;
- banca dati delle dichiarazioni ICI.

#### **PARAMETRI DI STIMA DELLA ZONA OMOGENEA "A"**

---

**Valore di vendita di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

**Anno 2004 - (Vr):**

- Edilizia residenziale	Euro/mq	1.950,00=
- Edilizia commerciale e terziaria	Euro/mq	1.650,00=

**Costo di ristrutturazione di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

**Anno 2004 - (Cc):**

- Edilizia residenziale	Euro/mq	900,00=
-------------------------	---------	---------

- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 900,00=

#### **PARAMETRI DI STIMA DELLA ZONA OMOGENEA "E"**

**Valore di vendita di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

Anno 2004 - (Vr):

- Edilizia residenziale Euro/mq 1.300,00=

- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 1.200,00=

**Costo di ristrutturazione di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

Anno 2004 - (Cc):

- Edilizia residenziale Euro/mq 850,00=

- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 800,00=

#### **Coefficienti di rettifica (R)**

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di apportare i necessari correttivi attraverso

l'applicazione di coefficienti di rettifica da applicare ai valori delle arce, in ragione di mutate condizioni di mercato nell'ambito delle compravendite immobiliari o di provate motivazioni, non trattate in questa sede, che potranno in futuro determinare sensibili scostamenti dei valori come rilevabili dalla presente indagine.

#### **Calcolo del valore unitario dell'area - ( VU )**

Il dato parametrico unitario (1 mq) da assumere a base di valutazione risulta determinato dalla seguente formula che tiene conto delle variabili di stima previste dal D.L. 504/92:

Per la zona omogenea "A":

$$1) VU = ( Vr - 25\% \times Vr - Cc ) \times IZA$$

Per la zona omogenea "E":

$$2) VU = ( Vr - 25\% \times Vr - Cc ) \times IZE$$

dove:

VU = valore unitario ( 1 mq ) dell' unità immobiliare,

Vr = valore di vendita di 1 mq di unità residenziale, commerciale o terziaria,

25% = utile e spese generali dell'Impresa che interviene nel processo edificatorio,

Cc = costo di ristrutturazione di 1 mq di unità residenziale, commerciale o terziaria,

IZA = indice di zona omogenea "A" (centro storico),

- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 900,00=

#### **PARAMETRI DI STIMA DELLA ZONA OMOGENEA "E"**

---

##### **Valore di vendita di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

###### **Anno 2004 - (Vr):**

- Edilizia residenziale Euro/mq 1.300,00=  
- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 1.200,00=

##### **Costo di ristrutturazione di edilizia residenziale, commerciale e terziaria**

###### **Anno 2004 - (Cc):**

- Edilizia residenziale Euro/mq 850,00=  
- Edilizia commerciale e terziaria Euro/mq 800,00=

##### **Coefficienti di rettifica (R)**

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di apportare i necessari correttivi attraverso

l'applicazione di coefficienti di rettifica da applicare ai valori delle aree, in ragione di mutate condizioni di mercato nell'ambito delle compravendite immobiliari o di provate motivazioni, non trattate in questa sede, che potranno in futuro determinare sensibili scostamenti dei valori come rilevabili dalla presente indagine.

##### **Calcolo del valore unitario dell'area - ( VU)**

---

Il dato parametrico unitario (1 mq) da assumere a base di valutazione risulta determinato dalla seguente formula che tiene conto delle variabili di stima previste dal D.L. 504/92:

Per la zona omogenea "A":

$$1) VU = ( Vr - 25\% \times Vr - Cc ) \times IZA$$

Per la zona omogenea "E":

$$2) VU = ( Vr - 25\% \times Vr - Cc ) \times IZE$$

dove:

VU = valore unitario ( 1 mq) dell' unità immobiliare,  
Vr = valore di vendita di 1 mq di unità residenziale, commerciale o terziaria,  
25% = utile e spese generali dell' Impresa che interviene nel processo edificatorio,  
Cc = costo di ristrutturazione di 1 mq di unità residenziale, commerciale o terziaria,  
IZA = indice di zona omogenea "A" (centro storico),

• IZE = indice di zona omogenea "E" (zona agricola).

• Il calcolo conseguente, da assumere per la determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI, è il seguente:

$$Va = Sc \times VU$$

dove:

Va = valore dell'area riferita all'immobile da assoggettare ad imposta ICI;

Sc = superficie commerciale dell'intervento edilizio (1);

VU = valore unitario dell'intervento edilizio.

(1) La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, con esclusione degli androni di ingresso, vani scala e ascensori, portici e terrazzi, sommando:

il 100% della superficie abitabile;

il 25% dei locali accessori e di servizio (autorimesse, cantine, sottotetti non abitabili).

• **Detta superficie è desumibile soltanto in fase presentazione dei progetti edilizi per la ristrutturazione edilizia od il restauro e risanamento conservativo.**

Non si prevedono abbattimenti di valore per le urbanizzazioni in quanto di norma i fabbricati risultano serviti dalle principali opere a rete.

### Esempio

---

Complesso edilizio a destinazione residenziale, costituito da

- mq 1500 di superficie lorda residenziale

- mq 400 di superficie accessoria (cantine, sottotetti non abitabili)

• ubicata nel centro storico (Zona 1), definito dalle norme di attuazione di P.R.G. come "Zona omogenea "A".

A) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

$$Sc = 1.500 + 0,25 \times 400 = \text{mq } 1.600$$

B) Calcolo del valore unitario dell'immobile:

$$VU = ( Vr - 25\% \times Vr - Cc ) \times IZA$$

Vr = valore di vendita di mq 1 di unità residenziale: Euro/mq 1.950,00

Cc = costo di ristrutturazione di 1mq di unità residenziale: Euro/mq 900,00

IZA = indice di zona: 1,00

$$VU = ( 1.950,00 - 25\% \times 1.950,00 - 900,00 ) \times 1,00$$

VU = Euro/mq 562,00 (arrotondamento)

C) Calcolo del valore dell'area:

**$Va = Sc \times VU$**

Sc - superficie commerciale dell'intervento edilizio: mq 1.600

VU - Valore unitario dell'intervento edilizio: Euro/mq 562,00

Calcolo del valore da dichiarare ai fini ICI:

$1.600 \times 562,00 = \text{Euro } 899.200,00$

**Valore dell'area da dichiarare ai fini ICI: Euro 899.200,00**

---

## ANALISI AGGIORNATA DI MERCATO INERENTE LE AREE EDIFICABILI DEL CENTRO ABITATO DI S. MATTEO DELLA DECIMA

Da ulteriori approfondimenti in merito alla determinazione dei valori di stima delle aree edificabili catalogate ai fini dell'ICI, ubicate nel centro abitato di S. Matteo della Decima, sulla base di dati relativi a compravendite recenti (anno 2004) rilevate in zona, attraverso operatori immobiliari fra cui Imprese ed agenzie di intermediazione, sono stati rilevati prezzi di vendita e costi di produzione in linea con i valori assegnati in origine.

Si rileva anzi, a causa della carenza di nuovi interventi edilizi ed in conseguenza dell'aumento dei prezzi nel centro urbano di S. Giovanni in P., una sensibile tendenza al rialzo dei prezzi del settore immobiliare, ivi compresi gli interventi soggetti a convenzionamento (aree PEEP).

Attualmente sono stati rilevati valori di vendita per la destinazione residenziale fino ad Euro/mq 1.800,00, mentre per le aree in zona PEEP Euro/mq 1.550,00.

### CONCLUSIONI

Per quanto riguarda le aree edificabili site nel centro abitato di S. Matteo della Decima sono confermati i valori di stima rilevabili dalle schede già trasmesse all'Amministrazione Comunale;

- si ritiene tuttavia di rettificare la tabella degli indici di zona includendo alcuni fogli catastali non trattati nella precedente indagine, in cui sono state rilevate parti di territorio con presenza di aree edificabili comprese nei fogli 8 - 9 - 14 e di deprezzare ulteriormente i fogli 15 e 16 a causa delle sfavorevoli caratteristiche degli insediamenti esistenti.

### INDICI DI ZONA - (IZ) - AGGIORNAMENTO ANNO 2004

ZONA 1 - Foglio:	80	Indice 1
ZONA 2 - Fogli:	71 - 72 - 79 - 81 - 90 - 91	Indice 0,95
ZONA 3 - Fogli:	70 - 73 - 78 - 88 - 89 - 93 - 101 - 102 - 103	Indice 0,90
ZONA 4 - Fogli:	59 - 64 - 121	Indice 0,85
ZONA 5 - Fogli:	126 - 132	Indice 0,80
ZONA 6 - Fogli:	8 - 9 - 14 - 15 - 16 - 20 - 21 - 22 - 27 - 28	Indice 0,70

ZONA 7 - Fogli: 15 - 16

Indice 0,50

---

ANALISI AGGIORNATA DI MERCATO INERENTE LE AREE EDIFICABILI  
CON IL VINCOLO DEL "DIRITTO DI SUPERFICIE" SU PARTECIPANZA  
AGRARIA

Nell'ambito del territorio comunale si evidenzia un congruo numero di aree edificabili di proprietà del *Consorzio dei Partecipanti*, già rilevate e catalogate in sede estimativa. Le aree risultano collocate nel capoluogo comunale e nei vari centri frazionali, principalmente a San Matteo della Decima, la loro destinazione di PRG è di tipo residenziale.

Si tratta di aree in piena proprietà del Consorzio, il quale ne può disporre sia per la libera vendita sul mercato immobiliare, previo parere dell'Ente Regionale, sia ai Soci del Consorzio stesso.

Mentre per la vendita a terzi il prezzo di mercato è soggetto al parere di congruità da parte dell'Ufficio del Territorio, il conferimento delle aree ai soci può essere dato con il vincolo del "Diritto di superficie", esattamente come avviene per le aree convenzionate nei piani di Edilizia Economico Popolare.

La durata del diritto di superficie sull'area è di 29 anni con rinnovo alla scadenza, che di norma viene concesso.

E' possibile chiedere il riscatto dell'area per ottenere la piena proprietà del bene anche se si deve rilevare che, data l'esiguità dei canoni annuali, le richieste per riunire la piena proprietà sono alquanto limitate.

CONCLUSIONI

Ai fini della rettifica dei valori di stima delle aree di proprietà del Consorzio dei Partecipanti, si propone una riduzione del 30% del valore di dette aree, che costituisce un abbattimento medio fra le aree residenziali sul libero mercato e le aree regolamentate da PEEP.

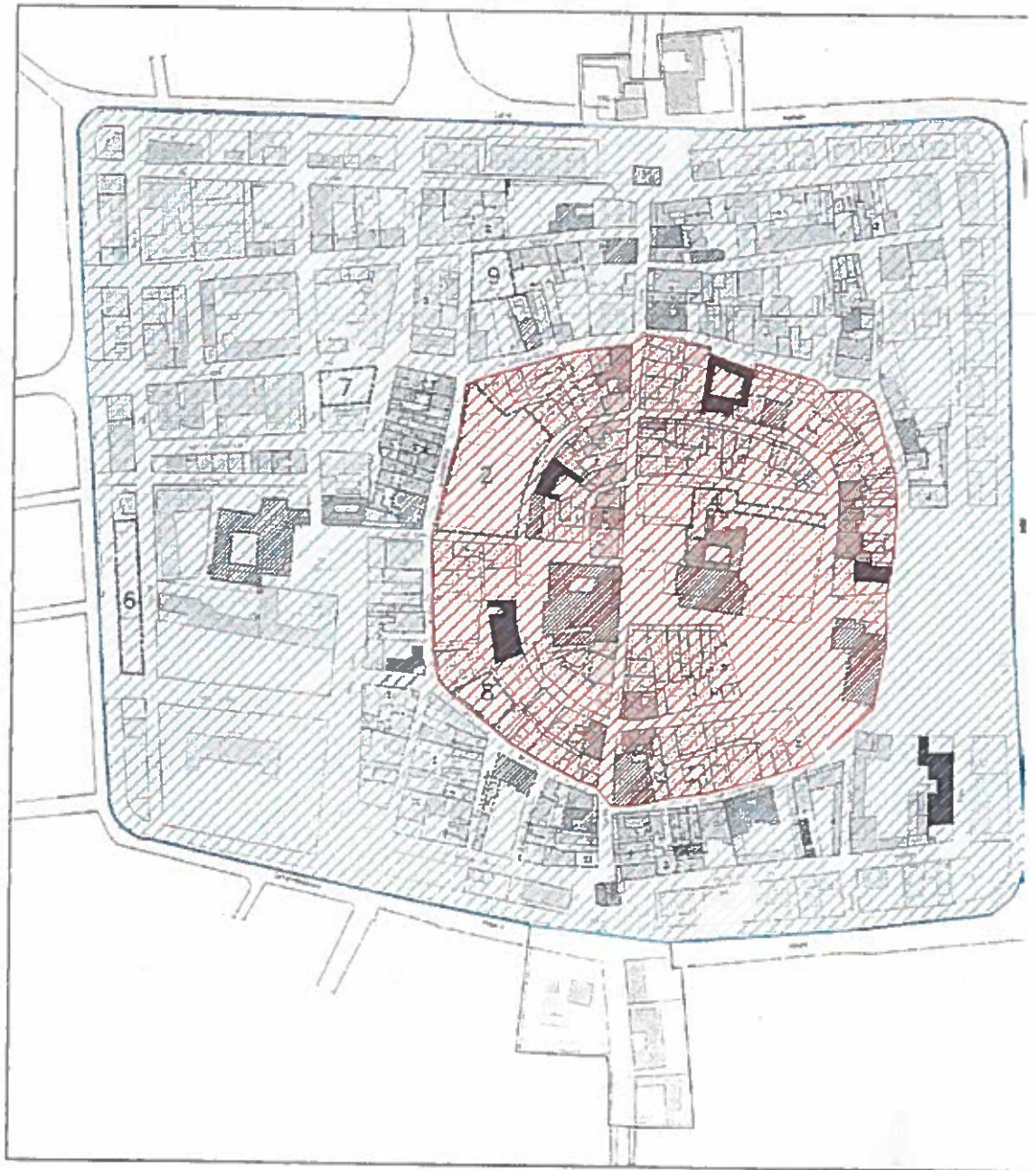
Modena 1/10/04

Il professionista incaricato

Dott. Arch. Massimo BALDINI







**COMUNE DI  
S. GIOVANNI IN PERSICETO**  
Indici della zona omogenea "A"  
centro storico del capoluogo

**LEGENDA**

---

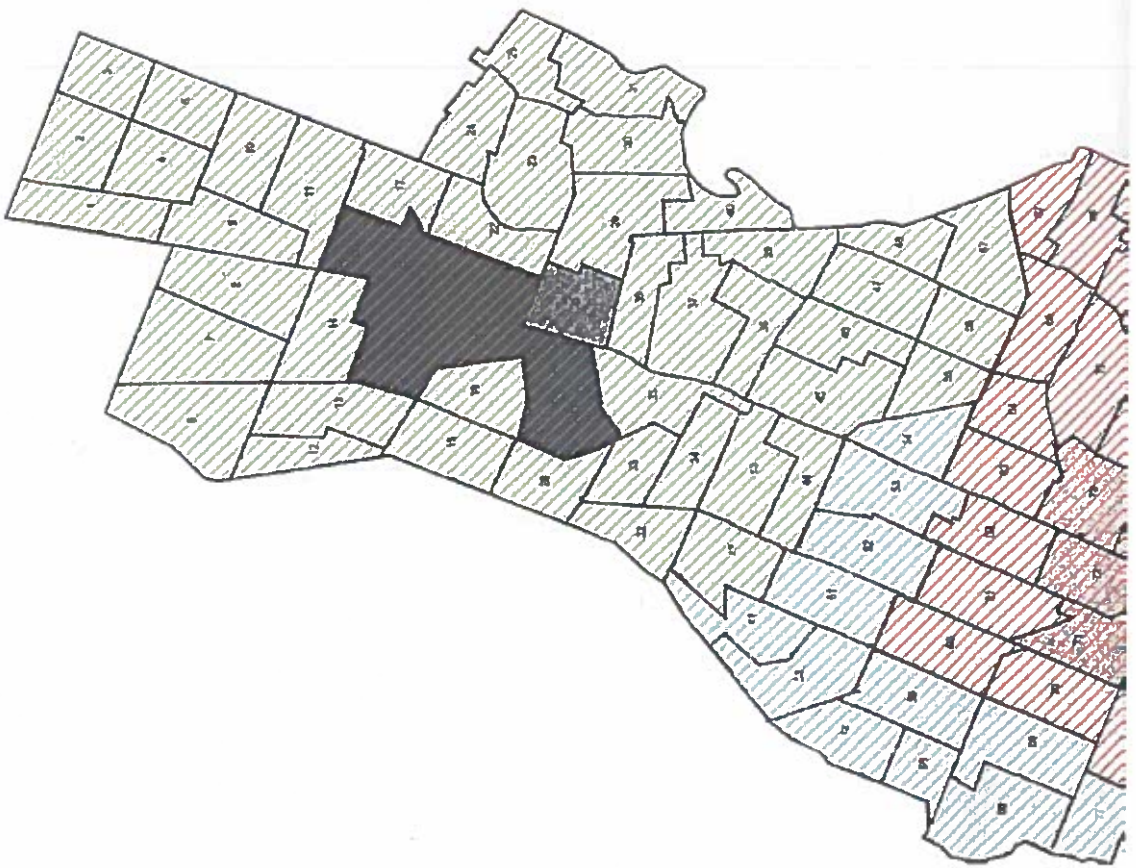


Zona 1 - indice 1

---



Zona 2 - indice 0,8



COMUNE DI  
S. GIOVANNI IN PERSICETO  
Indici della zona omogenea "E"

LEGENDA



Zona 1 - indice 1



Zona 2 - indice 0,85



Zona 3 - indice 0,70

