

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: *Valutazione delle aree edificabili previste nel nuovo P.R.G. del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) , ai fini dell'applicazione dell'I.C.I.*

Il sottoscritto Geom. Damiano Cellesi, nato a Colle di Val d'Elsa (SI) il dì 8 maggio 1959, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1040, con Studio Tecnico in Casole d'Elsa (SI), Piazza della Libertà n. 8, "Studio Tecnico Associato Geom. M. Salvini , Geom. D. Cellesi – c.f. e P.I. 01036110524", ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) con determinazione n. 180 del 30 dicembre 2002 di effettuare la stima al 01 gennaio 2003 , ai fini dell'applicazione dell'Imposta I.C.I., dei terreni con potenzialità edificatoria ubicati nel Comune di Colle di Val d'Elsa (SI), secondo le previsioni del nuovo P.R.G., adottato con deliberazione consiliare n. 56 del 24 luglio 2002, esecutiva, e pubblicato dal 21 agosto 2002, in corso di approvazione definitiva; a seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti del caso , redige la seguente perizia tecnico- estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto di stima tutte le aree con potenzialità edificatoria , sia di edilizia abitativa che di edilizia di tipo artigianale , industriale, turistico ricettiva, e, comunque quelle indicate come tali (diversificate nei vari sistemi, sottosistemi e ambiti) nel nuovo P.R.G. del Comune di Colle di Val d'Elsa ed in particolare nel nuovo Regolamento Urbanistico.

*Le zone di più ampia rilevanza ai fini della presente stima sono quelle indicate al Titolo IX del citato R.U. , dove si trattano gli interventi di nuova edificazione con parametri edificatori e quantità minime per le aree **ne** (art. 119 del R.U.) .*

Di rilevante importanza ai fini edificatori sono anche le aree di trasformazione urbanistica, individuate al Titolo X , sempre del citato R.U. , con le varie "schede Norma".

*Sono stati esaminati anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, trattati al Titolo VIII del R.U., ed in particolare le aree **co** di completamento edilizio*

e le aree **tr** di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica **ru** . In tali casi non si è quasi mai potuto stabilire il valore della nuova potenzialità edificatoria per l'impossibilità di poter determinare, con gli elementi a disposizione, il volume esistente o la superficie netta esistente (l'ampliamento o la trasformazione sono quantitativamente funzione percentuale della superficie o del volume esistente, dato mancante in questa sede).

Sono state esaminate anche le aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica di cui agli artt. 112 e 113 del R.U.

ELEMETI CONOSCITIVI DERIVANTI DA COMPRAVENDITE, PERIZIE ED ATTI VARI.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa ha fornito al sottoscritto anche copie degli atti di compravendita che hanno per oggetto cessione di terreni edificabili, notificati, a detto Ente da parte dei vari Notai roganti, ai sensi dell'art. 18 della L.47/85.

Si tratta di n. 40 atti di compravendita rogati negli anni 2001 e 2002 che hanno per oggetto in massima parte la cessione di aree in zona industriale (D), uno soltanto in zona di espansione (C) ed il resto in zone di completamento varie e di recupero. Di seguito si segnalano alcuni casi significativi:

- il 16 ottobre 2001, veniva compravenduta un'area di mq. 38.125 nella zona D3 – industriale artigianale – in Loc. Belvedere al prezzo dichiarato di £. 26.492/mq;
- il 16 marzo 2001, veniva compravenduto, sempre nella zona di Belvedere a destinazione industriale – artigianale – D3 , un fabbricato industriale in corso di costruzione allo stato grezzo e venivano dichiarati i seguenti valori: £. 450.000/mq per il fabbricato allo stato grezzo, £. 87.260 per il terreno ;
- il 16 marzo 2001, veniva compravenduto del terreno a destinazione artigianale – industriale – zona D2, in località Selvamaggio, al prezzo unitario di £. 97.222 /mq;
- il 6 dicembre 2001 , veniva compravenduta un'area di espansione per edilizia residenziale – zona di tipo C (lottizzazione privata), nella zona di Borgonuovo, Via G. Pascoli, al prezzo medio di £. 174.262/mq (ottenuto da singoli prezzi variabili secondo le specifiche destinazioni urbanistiche: £. 88.181/mq, £. 127.085 al mq, £. 193.715/mq, £. 219.009 /mq, £. 326.670);
- il 17 dicembre 2001 veniva compravenduta un'area in Loc. Campolungo, zona RS1- tipo C, al prezzo unitario di £. 185.485/mq.

Evitiamo di riportare l'analisi effettuata su ogni singolo atto di compravendita in quanto si ritiene già esaustivo quanto sopra riportato: al di là dell'attendibilità o meno dei prezzi unitari dichiarati negli atti (sarebbe interessante avere a confronto i dati accertati dall'Ufficio del Registro a seguito delle valutazioni dell'Agenzia del

territorio – ex U.T.E.) si tratta di valori a cui non si può fare riferimento diretto per l'applicazione degli stessi nella presente perizia in quanto gli stessi sono risultanza del mercato di terreni con caratteristiche urbanistiche del “vecchio” P.R.G. (approvato con deliberazione della G.R. n. 7158 del 28 giugno 1982 e successive varianti) , quindi non confrontabili con le nuove previsioni urbanistiche e per il nuovo linguaggio del P.R.G ed allegato R.U. (soprattutto nel modo di concepire i comparti di intervento ed i relativi parametri urbanistici).

Ad ogni buon conto , dall'esame degli atti citati, si ritiene che emergano le principali motivazioni che determinano i successivi criteri di stima adottati dal sottoscritto.

Si sono inoltre esaminati i seguenti atti:

- 1) delibera della G.C. del Comune di Colle di Val d'Elsa N. 56 del 21 marzo 2000, esecutiva a termini di legge, avente per oggetto : “Stima aree edificabili ai fini I.C.I.”, eseguita dall'U.T.C.;*
- 2) rilevazione dei prezzi da atti di compravendita di aree edificabili, rilevati dai rogiti notarili nel periodo di anni che va dal 1985 al 1993 (documento allegato alle perizia del C.T.P. inerente la causa civile pendente presso il Tribunale di Siena per l'espropriazione di alcuni terreni ricadenti nella zona P.E.E.P. dell'Abbadia, Prot. N. 2895 del 28 febbraio 1997).*

Il sottoscritto ha inoltre appreso notizie in merito al mercato immobiliare del Comune di Colle di Val d'Elsa , oltre che dalle proprie dirette conoscenze, da Agenzie Immobiliari , da colleghi operanti nel settore e da Imprese di costruzioni.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Colle di Val d'Elsa , al momento, è in una situazione di completa saturazione del P.R.G. vigente, approvato dalla Giunta Regionale Toscana in data 28 giugno 1982 con propria deliberazione n. 7158, e successive varianti.

Al momento è stato redatto il nuovo P.R.G. con allegato R.U. , adottato dal C.C. in data 24 luglio 2002, con propria deliberazione n. 59, esecutiva (il Piano Strutturale era stato approvato in data 11 luglio 2001) , in pubblicazione dal 21 agosto 2002 (è imminente l'approvazione definitiva).

Pertanto, ai fini della presente stima si fa esclusivo riferimento alle nuove previsioni urbanistiche contenute nel nuovo P.R.G. con allegato R.U.

CRITERI DI STIMA

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

I prezzi di mercato delle aree edificabili nel Comune di Colle di Val d'Elsa sono ben noti al sottoscritto (sia per conoscenza personale che per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali).

La carenza assoluta di disponibilità di aree di espansione, data dal completamento del vecchio P.R.G. del Comune di Colle di Val d'Elsa, in concomitanza con il periodo particolarmente favorevole al mercato edilizio per la sostenuta domanda come bene "rifugio" per investimenti che, data la congiuntura mondiale, trovano favorevole riscontro nell'ambito edilizio (sia abitativo che turistico nonché direzionale e artigianale - industriale), fa sì che si registrino prezzi particolarmente elevati dei terreni suscettibili di prossima edificabilità.

Anche l'ubicazione geografica di Colle di Val d'Elsa, centrale rispetto ai maggiori centri della Provincia e della Regione, è motivo del forte interesse che si riscontra in ambito del mercato edilizio e che innalza sensibilmente la domanda di alloggi ma anche di strutture destinate a servizi (turistico - ricettivi, direzionali) e ad insediamenti artigianali ed industriali.

Non secondario motivo di vivacità del mercato immobiliare è senza dubbio la prosperità economica - industriale, artigianale e turistico ricettiva - del comprensorio dell'alta Val d'Elsa, rappresentato principalmente dai Comuni di Colle di Val d'Elsa, Poggibonsi, San Gimignano, Casole d'Elsa e Radicanoli.

Conseguentemente si è registrato un notevole incremento dei prezzi di vendita degli alloggi con la conseguenza diretta di un innalzamento vertiginoso e talvolta ingiustificato dei prezzi delle aree edificabili.

Pertanto, considerando il quesito particolare cui il sottoscritto deve rispondere (valutazione delle aree ai fini ICI), ritengo opportuno procedere alla valutazione con metodo indiretto o analitico.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima.

Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (V_{mf}), si procede alla determinazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area (K_U) che quelli necessari per realizzare la costruzione (K_c). Il valore di stima dell'area (V_a) risulterà pertanto determinato dalla differenza: $V_a = V_{mf} - K_c - K_U$.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorre un certo numero

di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzato in modo diverso, avrebbe reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine.

Inoltre, una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (R), variabile dal 10% al 30% di V_{mf} , che costituisce parte del valore di un edificio.

Pertanto, per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area (V_{ta}).

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione che ci consente di calcolare il beneficio che dispiegherà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:

$$V_{ta} = [V_{mf} - (K_u + K_c + R)] : (1+r).$$

Con questa formula è possibile stimare il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Volendo poi considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno, nell'ottica precedentemente descritta, possiamo affermare, a titolo orientativo, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (V_{mf}) oscilla dal 10% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di V_{mf} .

A tal proposito si precisa che, a seguito dei conteggi eseguiti per le varie zone esaminate (conteggi che si omette di riportare nella presente relazione, restando gli stessi in atti al sottoscritto), le percentuali di incidenza del terreno sul valore finale del fabbricato - V_{mf} - (prezzo di vendita del fabbricato) sono state determinate nella misura del 20% per gli insediamenti residenziali (o misti, con presenza di commerciale, direzionale, ecc.) e nella misura del 10% - 18% per gli insediamenti artigianali - industriali).

Tale percentuale è stata assunta prudenzialmente medio bassa, e, di fatto, corrisponde al corrispettivo (in danaro od in permuta) che normalmente viene corrisposto nella commercializzazione delle aree edificabili.

La valutazione delle aree in questione è stata operata adottando i criteri ed i valori medi seguenti:

- prezzo medio di cessione di edilizia abitativa e mista (turistico ricettiva, commerciale, direzionale) : € 2.065,82 /mq.;
- prezzo medio di cessione di edilizia artigianale - industriale: € 619,61 /mq.;
- tempo medio di attuazione di un programma edilizio: anni 4 ;
- costo di costruzione di un fabbricato residenziale : € 826,33/mq.

- costo di costruzione di un fabbricato artigianale- industriale : € 335,70/mq;
- costo delle opere di urbanizzazione: €160,00/mq.;
- utile del costruttore : 25% di Vmf;
- coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda dell'ubicazione e delle condizioni intrinseche ed estrinseche : variabili , ma oscillanti intorno al 10% - 15% ;
- in generale, non si tiene conto del valore delle opere di urbanizzazione primaria in quanto la massima parte dei terreni sono da urbanizzare (ad eccezione di alcuni, limitati, lotti, già urbanizzati di cui si è tenuto conto del valore anche delle opere di urbanizzazione, che si somma al valore terra);
- maggiorazione della superficie utile realizzabile in ogni area – Su – per la superficie accessoria –Sa- , così come definita dal R.U., nella misura variabile, secondo le previsioni di Piano, dal 15% al 30%;
- maggiorazione per la determinazione della superficie commerciale, al lordo delle murature verticali, nella misura media del 15%.

Per l'analisi specifica di ogni singola zona edificabile, di ampliamento o di trasformazione edilizia, si sono attentamente analizzati i contenuti del nuovo P.R.G. con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici ivi contenuti.

Le condizioni intrinseche ed estrinseche di ciascuna area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe , nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano.

A tal proposito , di seguito si passa ad elencare le varie località che, secondo il sottoscritto, presentano interesse nel mercato locale secondo l'ordine decrescente (dalla maggiore alla minore):

- 1) *Le Grazie, Via Volterrana, Borgo Nuovo;*
- 2) *Campo lungo, Agrestino – Agrestone, San Marziale, Gracciano- Spedaletto;*
- 3) *Zone di recupero e trasformazione della zona ex industriale – artigianale di Via A. Gramsci, zona Ferriera – Fabbrichina, Spugna- tratto ex ferrovia;*
- 4) *Campiglia, Selvamaggio, Abbadia;*
- 5) *Castel San Gimignano, Quartana;*
- 6) *Zone sparse.*

La zona più importante dal punto di vista artigianale, industriale e, non ultimo, commerciale è l'area di Belvedere, per la presenza di un ottima viabilità di collegamento a Siena e Firenze (superstrada – costruenda tangenziale in direzione Gracciano). L'area industriale – artigianale di Pian dell'Olmino , ormai satura dal punto di vista edilizio (si rilevano alcuni lotti già urbanizzati e limitate aree di ampliamento) risulta di secondaria importanza rispetto alla precedente.

Nella zona di Selvamaggio si prevede , in molti casi, una riconversione del costruito industriale - artigianale a fini abitativi.

Comunque preme ribadire che in dipendenza delle varie cause già elencate in precedenza, il mercato immobiliare si presenta sostenuto nell'ambito dell'intero territorio Comunale.

Per tale motivazione la valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive di ogni area analizzata.

Il nuovo P.R.G. si pone l'obiettivo primario di ridisegnare ampie zone della città attualmente degradate sia nel contesto del tessuto urbanistico che di quello strettamente edilizio. Per questo motivo si prevedono ampie zone di ristrutturazione urbanistica, elencate in massima parte al Capo II del R.U., nelle specifiche schede Norma: I Macelli, la Fabbrichina, Via Gramsci, La Lisciata, La Ferriera, ecc.

CONTEGGI ESTIMATIVI

Di seguito , a titolo dimostrativo ed esplicativo, si riportano due esempi , relativi a due diverse aree edificabili, che esplicitano la metodologia di stima eseguita dal sottoscritto.

Tale metodologia è sintetizzata con le relative risultanze nella tabella allegata, riportante i seguenti elementi: superficie fondiaria, superficie del comparto, D.U., zona, TI, At- PA – SP, Ott, località, Rc %, If o Ef, Sn (Sn/Sn), Sn tot.,valore /mq.

Esempio n. 1:

valutazione area di nuova edificazione in Loc. “Le Grazie”, comparto ATPA1 (ne1, ne4a, ne 7 a);

- *superficie intero comparto : mq. 71.657,84;*
- *R.C. : 35% ;*
- *If o Ef : 0,13 per zona ne1; 0,25 per zona ne 4°; 0,40 per zona ne7a;*
- *Sn , totale : mq. 5.139,42;*

superficie commerciale di vendita:

mq. 5.139,45 x 1,30 (Sa) x 1,15 (murature) = mq. 7.683,48

ricavo dalla vendita del costruito :

mq. 7.683,48 x € 2.065,82 /mq. X 1,2307 (cond. Intr. ed estr.) = € 19.533.937,20

si calcola, quindi , l'incidenza del terreno:

€ 19.533.937,20 x 0,20 = € 3.906.787,44 , valore dell'area edificabile;

si determina il prezzo unitario al mq del terreno:

€ 3.906.787,44 : 71.657,84 mq = € 54,52 / mq.

Esempio n.2 :

valutazione di area di nuova edificazione in Loc. "Spedaletto" (frazione Gracciano), comparto ATSN15 – art. 139 – UMI 1-2-3- ne6a;

dati urbanistici:

- $S_n = \text{mq. } 2.650$;
- $R.C. = 35\%$;
- $I_f \text{ o } E_f = 0,33$;
- $\text{Superficie comparto} : \text{mq. } 17072,40$;

si determina la superficie commerciale di vendita:

$$\text{mq. } 2.650 \times 1,20 (S_a) \times 1,15 (\text{murature}) = \text{mq. } 3.657,00$$

ricavo dalla vendita :

$$\text{mq. } 3.657,00 \times \text{€ } 2.065,82/\text{mq} \times 0,8332 (\text{con. Intr. Ed estr.}) = \text{€ } 6.294.593,90$$

si calcola, quindi, l'incidenza del terreno:

$$\text{€ } 6.294.593,90 \times 0,20 = \text{€ } 1.258.918,78 , \text{ valore dell'area};$$

si determina il valore dell'area per ogni mq:

$$\text{€ } 1.258.918,78 : \text{mq. } 17.072,40 = \text{€ } 73,74/\text{mq}.$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Casole d'Elsa li 14 febbraio 2003