



COMUNE DI CASTELVERDE
PROVINCIA DI CREMONA

ALLEGATO sub A)

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 37 del 18.05.2016

VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

IL SINDACO
DOTT.SSA GRAZIELLA LOCCI



IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANNA MARIA BIANCA ARCURI



Allegato A

VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Sotto il profilo giuridico il valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU:

- dovrebbe essere quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione;
- viene identificato tenendo conto anche delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dai valori - ancorché parziali riscontrabili nelle banche fornite dall'Agenzia delle Entrate e desunte dai valori di mercato acquisiti da atti di compravendita e costituisce un riferimento medio delle quotazioni di mercato;
- dovrebbe risultare direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria che si ricavano dalle norme di attuazione del PGT per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale.

Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavato in funzione delle potenzialità edificatorie del singolo appezzamento, del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere il valore unitario del fabbricato ipoteticamente realizzabile, la sua superficie ed il suo indice di utilizzazione, nonché l'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato finito.

In conclusione per determinare il valore dell'area da ricercare, espressa in euro (valore area), occorre conoscere ed interpretare i seguenti parametri:

S= superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati

UF= indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq

UT= indice di utilizzazione territoriale, risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati su metri quadrati mq/mq

SU= superficie utile del fabbricato, si ottiene dal prodotto $S \times UF$ oppure $S \times UT$, in alternativa per le aree edificate e parzialmente edificate si ricava dagli atti di concessione edilizia che autorizza l'ampliamento o l'intervento sull'immobile esistente

VF= valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in euro per metro quadrato di superficie utile (€/mq)

IA= incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale %

Le valutazioni di massima, effettuate con i parametri sopra descritti e applicate sull'intero territorio comunale, determinano i valori medi presunti delle aree fabbricabili, rispettivamente distinti per

ambiti urbanistici (già "zone urbanistiche" nel precedente PRG), come di seguito descritti, espressi in €/mq.

Considerato che la perdurante crisi economica a livello nazionale ed internazionale ha influenzato in modo significativo anche il mercato immobiliare locale, con la conseguenza che i valori delle aree fabbricabili così come approvati nelle precedenti richiamate deliberazioni hanno subito un deprezzamento rispetto a quelli degli ultimi anni stimabile in una percentuale pari a circa il 10%;

AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelverde	135,00	112,00
Costa S. Abramo	162,00	139,00
San Martino in Beliseto	81,00	58,00
Marzalengo	81,00	58,00
Livrasco	72,00	49,00
Castelnuovo del Zappa	63,00	40,00

AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelverde	49,00	31,00
Costa S. Abramo	72,00-54,00*	54,00-36,00*
San Martino in Beliseto	31,00	13,00
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelverde	99,00	54,00
Costa S. Abramo	153,00-117,00*	126,00-90,00*
San Martino in Beliseto	49,00	22,00
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

I valori sono espressi al mq di superficie del terreno; vanno intesi come medi e debbono essere rapportati caso per caso alla posizione del lotto, alla sua accessibilità, alla sua visibilità da grandi arterie di traffico, alla presenza di eventuali servitù e vincoli di inedificabilità, alle spese generali di eventuale lottizzazione, nonché ad altre singole peculiarità che ciascun appezzamento di terreno edificabile possiede.

In questa fase particolare di mercato stagnante, inoltre, tali valori vanno assunti quale dato storico medio, legato alle potenzialità dei terreni più che alla concreta edificabilità contingente.

Il costo delle urbanizzazioni viene mediamente stimato in € 25 per le aree residenziali, € 20 per le aree a destinazione produttiva ed € 30/50 per le aree a destinazione commerciale (valori parametrici, analogamente da verificare caso per caso).

Le aree prospicienti la strada provinciale Paullese (*) hanno valori notevolmente maggiori rispetto alle altre con destinazione analoga nel territorio frazionale.

Da questi valori sono escluse le aree interessate nei piani PEEP e PIP i cui valori sono stabiliti di anno in anno, con appositi atti.

Sono sempre esclusi i valori di terreni che, a seguito di esproprio, sono stati stimati in modo diverso.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO**

Dott. Arch. Silvia De Bellis

SDeBellis



Castelverde, 18/05/2016



COMUNE DI CASTELVERDE
PROVINCIA DI CREMONA

ALLEGATO sub B)

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 37 del 18.05.2016

VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2016

IL SINDACO
DOTT.SSA GRAZIELLA LOCCI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANNA MARIA BIANCA ARCURI





Allegato B

VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2016

AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelveverde	135,00	112,00
Costa S. Abramo	162,00	139,00
San Martino in Beliseto	81,00	58,00
Marzalengo	81,00	58,00
Livrasco	72,00	49,00
Castelnuovo del Zappa	63,00	40,00

AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelveverde	49,00	31,00
Costa S. Abramo	72,00-54,00*	54,00-36,00*
San Martino in Beliseto	31,00	13,00
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Centro abitato	Valore aree urbanizzate	Aree non urbanizzate
Castelveverde	99,00	54,00
Costa S. Abramo	153,00-117,00*	126,00-90,00*
San Martino in Beliseto	49,00	22,00
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

*Le aree prospicienti la strada provinciale Paullese hanno valori notevolmente maggiori rispetto alle altre con destinazione analoga nel territorio frazionale.

I valori espressi al mq di superficie del terreno, vanno intesi come indicativi e debbono essere rapportati caso per caso alla posizione del lotto, alla sua accessibilità, alla sua visibilità da grandi arterie di traffico, alla presenza di eventuali servitù e vincoli di inedificabilità, alle spese generali di eventuale lottizzazione, nonché da altre singole peculiarità che ciascun appezzamento di terreno edificabile possiede, diversamente da altri. In questa fase particolare di mercato stagnante, inoltre, tali valori vanno assunti quale dato storico medio, legato alle potenzialità dei terreni più che alla concreta edificabilità contingente.

Il costo delle urbanizzazione viene mediamente stimato in € 25 per le aree residenziali, € 20 per le aree a destinazione produttiva ed € 30/€50 per le aree a destinazione commerciale (valori parametrici, analogamente da verificare caso per caso).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
Dott. Arch. Silvia de Bellis

