

Geom. Emilio Italo Fiorin

Via Magenta, 25 21057 Olgiate Olona (VA) – geometra.fiorin@gmail.com

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudizio di stima dei valori unitari delle aree inedificate finalizzato all'aggiornamento della tabella dei valori minimi presunti delle medesime aree poste nel territorio comunale di Vanzaghello (MI)

Determinazione del Responsabile di Servizio n. 225 del 18.07.2022

Il sottoscritto Geom. Fiorin Emilio Fiorin, libero professionista regolarmente iscritto presso l'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2439 di posizione ed iscritto anche presso l'Albo dei C.t.u. - Tribunale di Busto Arsizio, ringraziando anticipatamente per la fiducia accordatagli, con il presente documento esprime il suo personale giudizio estimativo relativo alla determinazione dei valori unitari come indicato a margine.

Ai fini della sotto riportata relazione di stima, preme significare gli elementi di maggior rilevanza di cui lo scrivente ha tenuto conto:

- L'attuale tabella dei valori minimi presunti dei terreni, ai fini dell'applicazione dell' IMU, è in essere dal 2014, modificata nel 2016 ma unicamente per il valore attribuito alla zona E.

Pare evidente come, già solo in considerazione del tempo trascorso dalla sua definizione, la stessa tabella debba essere rivista in funzione delle trasformazioni socio-economiche che hanno interessato il paese.

- La determinazione del valore dei terreni è fortemente connessa alla destinazione urbanistica ed ai parametri definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione di cui al vigente Piano di Governo del Territorio, approvato in data 23.06.2022 in variante al precedente Piano in vigore dal 2008.

- Tra gli aspetti urbanistici più significativi, in termini quantitativi, connessi al nuovo Documento di Piano, vi sono l'eliminazione delle "Aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale" e la forte riduzione della superficie complessiva degli "Ambiti di trasformazione residenziale".

- L'aggiornamento dei valori unitari qui proposti è limitato alle aree inedificate, ma dotate di potere edificatorio, del territorio di Vanzaghello; come noto infatti, le aree pertinenti ai fabbricati e vincolate urbanisticamente e volumetricamente ai corpi di fabbrica, sono già oggetto di stima dipendente dal bene immobile censito presso il Catasto Fabbricati di Vanzaghello di cui sono parte integrante, fatto salvo ulteriori e specifiche verifiche.

- Ai fini della corretta determinazione delle aree soggette a IMU, secondo la normativa di legge vigente, occorre ricordare quanto segue:

Art. 1 c. 741 / lettera D della LEGGE 27 dicembre 2019, n .160

d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

Art. 1 c. 746 della LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160

746. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale e' obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Art. 1 c. 777 della LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160

777. Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:

- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;

c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;

d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra si è ritenuto utile, come operazione propedeutica alle valutazioni successive, riportare la classificazione delle aree invariata e corrispondente all'azzoneamento del PGT del 2008, aggiornando i rispettivi valori unitari secondo l'indice Istat riferito al periodo 2016 / 2022 (pari a 1,122).

ZONA URBANISTICA	VALORE UNITARIO/mq
Area del nucleo di antica formazione (A1)	€ 123,00
Aree residenziali esistenti e di completamento (B/B1)	€ 135,00
Aree residenziali con strumenti attuativi vigenti (C1)	€ 101,00
Aree residenziali di nuovo impianto (C2)	€ 101,00
Aree industriali esistenti e di completamento (D1/D2)	€ 90,00
Aree per attività ricettive e commerciali esistenti e di completamento (D3)	€ 135,00
Aree di trasformazione a destinazione commerciale (D4)	€ 101,00
Aree di trasformazione a destinazione turistico (D5)	€ 135,00
Aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale (E2)	€ 22,00
Aree destinate a verde privato vincolato (E)	€ 11,00
Aree a servizi (art.4 Piano dei Servizi)	€ 11,00

Si è proceduto, in secondo luogo, operando un confronto con i valori unitari di terreni con destinazioni urbanistiche simili situati in Comuni limitrofi e con caratteristiche assimilabili a

Vanzaghello, facendo quindi riferimento alle tabelle IMU di Magnago, Samarate, Dairago, Lonate Pozzolo, Arconate, Buscate, Castano Primo e Ferno.

E' stato infine preso in considerazione l'andamento del mercato immobiliare in questo specifico contesto storico che, a Vanzaghello, come peraltro nella quasi totalità dei piccoli comuni della zona, si caratterizza per un regime di forte contrazione.

Nel caso specifico di Vanzaghello è stata riscontrata una riduzione del valore medio di mercato degli immobili residenziali pari a - 3,61% in un solo anno (periodo Settembre 2021 - Settembre 2022) con una media dei valori unitari di compravendita stimabile in € 1.176,00 / mq di superficie commerciale (fonte sito Immobiliare.it).

Considerando che l'incidenza del costo dell'area è valutabile pari a circa il 15/20% del valore finale realizzabile dalla vendita di un immobile, ne consegue che mediamente l'incidenza del terreno sul valore unitario dell'immobile edificato varia tra 176 e 235 € / mq.

Si riportano di seguito due grafici esplicativi sull'andamento del mercato immobiliare.

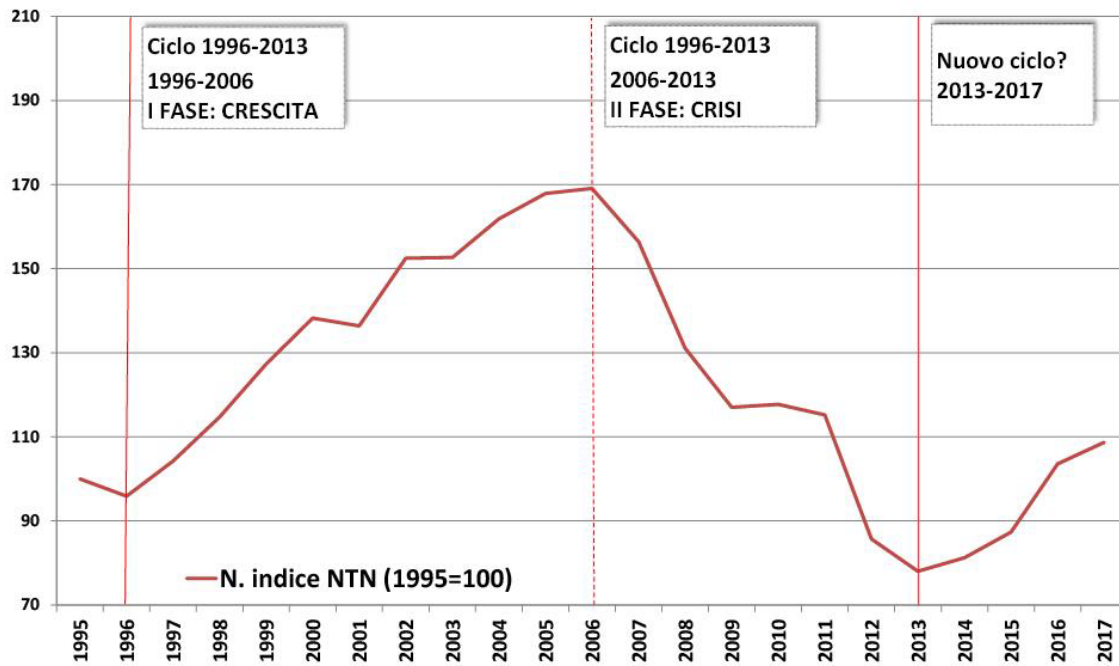


Figura 1 - grafico andamento mercato immobiliare in Italia



Figura 2 - andamento del mercato immobiliare in Vanzaghello

A titolo esemplificativo si riportano inoltre alcune “proposte” di vendita relative a terreni edificabili a destinazione residenziale in Vanzaghello, estratte dai più noti siti Internet specializzati nel settore:

- lotto di 650 mq: prezzo di vendita pari a € 100.000,00 (ca € 154,00 / mq.)
- lotto di 800 mq: prezzo di vendita pari a € 98.000,00 (ca € 123,00 / mq.)
- lotto di 2290 mq: prezzo di vendita pari a € 240.000,00 (ca € 104,00 / mq.)
- lotto di 1030 mq: prezzo di vendita pari a € 108.000,00 (ca € 104,00 / mq.)
- lotto di 2130 mq: prezzo di vendita pari a € 250.000,00 (ca € 117,00 / mq.)
- lotto di 1020 mq: prezzo di vendita pari a € 125.000,00 (ca € 123,00 / mq.)
- lotto di 550: prezzo di vendita pari a € 65.000,00 (ca € 118,00 / mq.)

A fronte di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di definire la seguente tabella dei valori minimi presunti per le aree fabbricabili in Vanzaghello ai fini IMU in considerazione dei seguenti fattori:

- rivalutazione Istat rispetto ai valori attuali;
- valori medi per aree assimilabili in comuni limitrofi;
- situazione attuale del mercato immobiliare.

ZONA URBANISTICA	VALORE UNITARIO/mq
- Nucleo di antica formazione (A1)	€ 110,00
- Ambiti residenziali consolidati (B1)	€ 120,00
- Ambiti di trasformazione (AT1,AT2, AT3, AT4, AT5,AT6, AT7, AT8)	€ 90,00
- Ambiti lavorativi ed economici (D1)	€ 120,00
- Ambiti lavorativi diffusi (D2)	€ 80,00
- Ambiti da rifunzionalizzare (AR1,AR2, AR3, AR4)	€ 105,00
- Aree a verde privato ad edificabilità limitata (B3)	€ 25,00

RingraziandoVi nuovamente per la fiducia accordatami, sono a porgerVi doverosi ossequi.

Olgiate Olona, 14.11.2022

Geom. Emilio Italo Fiorin