

**STUDIO SUI VALORI MEDI UNITARI DI  
MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI TRIBUTARI UBICATE NEL TERRITORIO  
COMUNALE DI SANTA TERESA DI RIVA  
RIFERITI AGLI ANNI  
2007-2008-2009-2010-2011-2012**

**Responsabile Tecnico:  
Geom. Francesco Cisto**

**Redattore**

**Arch. Gianfranco Giunta**



**Santa Teresa di Riva – Lì, venerdì 13 Settembre 2013**

## **INDICE**

1. Premessa
2. Scopo della analisi valutativa
3. Inquadramento generale
4. Prescrizioni urbanistiche
5. Andamento del mercato
6. Criteri di valutazione
7. Suddivisione territoriale
8. Stima analitica in base al valore di trasformazione
9. Stima sintetica comparativa
10. Determinazione valore base di riferimento
11. Valorizzazioni per gli anni pregressi
12. Tabella dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili
13. Perimetrazione di ambiti territoriali che includono le aree edificabili

## **1. PREMESSA**

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita agli anni 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, si ritiene di illustrare e richiamare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "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 quanto concerne l'aspetto urbanistico, è importante sottolineare che il Comune di Santa Teresa di Riva ha approvato il Piano di Fabbricazione (adottato con D.A. n. 38 del 08/03/1979).

La relazione in oggetto, verrà effettuata analizzando le aree edificabili previste dallo strumento urbanistico vigente.

## **2. SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA**

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Santa Teresa di Riva (*vigente negli anni 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007*) ai fini della valutazione della base imponibile per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e per l'Imposta Municipale (I.MU.).

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi: 1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Fabbricazione vigente;

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tenga conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

## **3. INQUADRAMENTO GENERALE**

Santa Teresa di Riva (circa diecimila abitanti), è una cittadina della riviera ionica della provincia di Messina. Ha un'estensione di circa 8,13 kmq ed è posizionata geograficamente a 33 km a sud del capoluogo peloritano, a 15 km a nord di Taormina ed a 60 km di Catania.

Si estende, principalmente sul litoraneo ionico per una lunghezza di 3,4 km situandosi tra il torrente Agrò a Sud (dove confina col Comune di S. Alessio Siculo) e il torrente Savoca a Nord (dove confina col Comune di Furci Siculo).

Le vie di comunicazioni principali sono la SS 114 che collega Messina a Catania e la via Lungomare, parallela alla statale.

Altre due strade principali trasversali al lungomare collegano l'entroterra, una a sud, la via Savoca verso il quartiere Cantidati per proseguire poi verso Savoca, paese limitrofo, e l'altra, a nord verso il quartiere Sparagonà, per proseguire poi

verso tutte le 4 frazioni in ordine, Quartarello, Giardino, Misserìo e Fautarì, quest'ultimo il più distante, a circa 10 km dal centro di Santa Teresa.

Un'altra strada scorrevole è presente a nord del centro urbano, la strada panoramica, che insieme alla nazionale e alle strade via Savoca e Via Sparagonà, forma un quadrilatero.

Ai lati della panoramica sono sorti negli ultimi decenni numerosi complessi residenziali e aziende artigiane.

Il Comune è attraversato dal tracciato ferroviario lungo tutto il paese, ad una distanza variabile da circa 200 a 500 metri dal lungomare, nonché dall'autostrada A18, con ingresso più vicino a Roccalumera; di recente si prevede la possibilità di creare uno svincolo alla periferia sud del paese, nelle vicinanze dell'area artigianale interessata da una continua espansione.

Santa Teresa di Riva è il faro economico di tutto il comprensorio e risente anche dei benefici della vicina Taormina.

#### **4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale interessate come "aree edificabili", dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.F.

Dal punto di vista urbanistico si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee:

**Zona Territoriale Omogenea "B0".** Destinazione d'uso: Residenza e commercio; Tipologia urbanistica: Completamento centro urbano; Densità fondiaria edilizia Max: mc/mq 4,00 ; Numero Max piani fuori terra: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione plano-volumetrica sempre nel rispetto della densità edilizia della zona; Altezza Max: In ogni caso non superiore a m. 14,50 ; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: 0,00 oppure = o > m. 10,00 ; Distanza Min dai confini: 0,00 oppure = o > m. 5,00 ; Distanza Min dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti esistenti o di P. di F.; Costruzioni accessorie: Non ammesse; Tipologia edilizia: In serie chiusa o aperta. Ammessi i cortili chiusi; Prescrizioni Particolari: Per le demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti di singoli edifici e per le nuove costruzioni in lotti di superficie fino a

mq. 120,00 la densità edilizia Max sarà di mc/mq 9,00. Per lotti da mq. 120,00 a mq. 200,00 il volume consentito sarà di mc 1.000,00.

NOTE: Nei casi sopraccitati e per le nuove costruzioni su lotti di superficie non superiore a mq. 1.000,00 si possono rilasciare singole concessioni edilizie. In tutti gli altri casi la concessione è subordinata alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione (Vengono fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n° 71/78 così come modificato dall'art. 39 della L.R. 37/85).

**Zona Territoriale Omogenea "B1"**. Destinazione d'uso: Residenza e commercio; Tipologia urbanistica: Completamento urbano; Densità fondiaria edilizia Max: mc/mq 2,00 ; Numero Max piani fuori terra: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione plano-volumetrica sempre nel rispetto della densità edilizia della zona; Altezza Max: In ogni caso non superiore a m. 8,00 ; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: 0,00 oppure = o > m. 10,00 ; Distanza Min dai confini: 0,00 oppure = o > m. 5,00 ; Distanza Min dal ciglio stradale: m. 10,00 dal ciglio del lungomare. Secondo gli allineamenti esistenti o di P. di F. per le altre strade; Costruzioni accessorie: Non ammesse; Tipologia edilizia: In serie aperta o a corpi isolati. Non ammessi i cortili chiusi; Prescrizioni Particolari: Per le demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti di singoli edifici e per le nuove costruzioni in lotti di superficie fino a mq. 120,00 la densità edilizia Max sarà di mc/mq 9,00. Per lotti da mq. 120,00 a mq. 200,00 il volume consentito sarà di mc 1.000,00.

NOTE: Nei casi sopraccitati e per le nuove costruzioni su lotti di superficie non superiore a mq. 1.000,00 si possono rilasciare singole concessioni edilizie. In tutti gli altri casi la concessione è subordinata alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione.

**Zona Territoriale Omogenea "B2"**. Destinazione d'uso: Residenza e commercio; Tipologia urbanistica: Completamento suburbano; Densità fondiaria edilizia Max: mc/mq 3,00 ; Dimensione minima del lotto: Non esiste; Rapporto di copertura: Non esiste; Numero Max piani fuori terra: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione plano-volumetrica sempre nel rispetto della densità edilizia della zona;

Altezza Max: In ogni caso non superiore a m. 11,00 ; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: 0,00 oppure = o > m. 10,00 ; Distanza Min dai confini: 0,00 oppure = o > m. 5,00 ; Distanza Min dal ciglio stradale: Secondo gli allineamenti esistenti o di P. di F.; Costruzioni accessorie: Non ammesse; Tipologia edilizia: In serie aperta o a corpi isolati. Non ammessi i cortili chiusi; Prescrizioni Particolari: Per le demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti di singoli edifici e per le nuove costruzioni in lotti di superficie fino a mq. 120,00 la densità edilizia Max sarà di mc/mq 9,00. Per lotti da mq. 120,00 a mq. 200,00 il volume consentito sarà di mc 1.000,00.

NOTE: Nei casi sopraccitati e per le nuove costruzioni su lotti di superficie non superiore a mq. 1.000,00 si possono rilasciare singole concessioni edilizie. In tutti gli altri casi la concessione è subordinata alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione.

**Zona Territoriale Omogenea "C1"**. Destinazione d'uso: Nuovi complessi insediativi; Tipologia urbanistica: Espansione urbana; Densità fondiaria edilizia Max: mc/mq 3,00 ; Dimensione minima del lotto: mq. 5.000,00 ; Rapporto di copertura: 25%; Numero Max piani fuori terra: 4; Altezza Max: m. 14,50; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: Uguale all'altezza e comunque non minore di m. 10,00 ; Distanza Min dai confini: Uguale a metà dell'altezza e comunque non minore di m. 7,50 ; Distanza Min dal ciglio stradale: m. 5,00 per strade larghe = o > di m. 7,00 , m. 7,50 per strade larghe = o > di m. 15,00 e m. 10,00 per strade larghe oltre i m. 15,00 ; Costruzioni accessorie: Non ammesse; Tipologia edilizia: In serie aperta o a corpi isolati. Non ammessi i cortili chiusi; Prescrizioni Particolari: L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione a norma di legge dei piani di lottizzazione convenzionata.

NORME PARTICOLARI: Nelle zone C1, C2, e D la densità edilizia territoriale Max sarà di 0,75mc/mq entro la profondità di m. 500,00 dalla battigia, di 1,5 mc/mq entro la fascia compresa tra m. 500,00 e m. 1.000,00 dalla battigia (L.R. n° 78).

**Zona Territoriale Omogenea "C2"**. Destinazione d'uso: Nuovi complessi insediativi; Tipologia urbanistica: Espansione suburbana; Densità fondiaria edilizia Max: mc/mq 2,00 ; Dimensione minima del lotto: mq. 7.500,00 ; Rapporto di copertura: 20%; Numero Max piani fuori terra: 3; Altezza Max: m. 11,00; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: m. 10,00 ; Distanza Min dai confini: m. 5,00 ; Distanza Min dal ciglio stradale: m. 5,00 per strade larghe = o > di m.

7,00 , m. 7,50 per strade larghe = o > di m. 15,00 e m. 10,00 per strade larghe oltre i m. 15,00 ; Costruzioni accessorie: Non ammesse; Tipologia edilizia: In serie aperta o a corpi isolati. Non ammessi i cortili chiusi; Prescrizioni Particolari: L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione a norma di legge dei piani di lottizzazione convenzionata.

NORME PARTICOLARI: Nelle zone C1, C2, e D la densità edilizia territoriale Max sarà di 0,75mc/mq entro la profondità di m. 500,00 dalla battigia, di 1,5 mc/mq entro la fascia compresa tra m. 500,00 e m. 1.000,00 dalla battigia (L.R. n° 78).

**Zona Territoriale Omogenea "C3"**. Destinazione d'uso: Nuovi complessi insediativi; Tipologia urbanistica: Edilizia economica e popolare L.167; Densità fondiaria edilizia: mc/mq 3,00; Dimensione minima del lotto: Non esiste; Rapporto di copertura: Non esiste; Numero Max piani fuori terra: Non esiste; Altezza Max: Non esiste; Distanza Min. tra i corpi di fabbrica: Non esiste; Distanza Min. dai confini: Non esiste; Distanza Min. dal ciglio stradale: Non esiste; Costruzioni accessorie: Non esiste; Tipologia edilizia: Non esiste; Prescrizioni Particolari: L'edificazione è subordinata all'approvazione del piano per l'edilizia economica e popolare (L. 167).

**Zona Territoriale Omogenea "D"**. Destinazione d'uso: Industriale; Tipologia urbanistica: Industrie - Artigianato; Densità fondiaria edilizia Max: Secondo esigenza; Dimensione minima del lotto: Non esiste; Rapporto di copertura: 30%; Numero Max piani fuori terra: Non esiste; Altezza Max: Non esiste; Distanza Min tra i corpi di fabbrica: Non esiste; Distanza Min dai confini: m. 10,00 ; Distanza Min dal ciglio stradale: m. 10,00 ; Costruzioni accessorie: Ammesse; Tipologia edilizia: Non esiste; Prescrizioni Particolari: Almeno il 25% dell'area deve essere destinato ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggi pubblici.

NOTE: Le abitazioni di servizio sono consentite nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 0,03.

NORME PARTICOLARI: Nelle zone C1, C2, e D la densità edilizia territoriale Max sarà di 0,75mc/mq entro la profondità di m. 500,00 dalla battigia, di 1,5 mc/mq entro la fascia compresa tra m. 500,00 e m. 1.000,00 dalla battigia (L.R. n° 78).

**Zona Territoriale Omogenea "F1"**. Destinazione d'uso Collettivo; Tipologia urbanistica: Verde pubblico; Densità fondiaria edilizia: Non esiste; Dimensione minima del lotto: Non esiste; Rapporto di copertura: Non esiste; Numero Max

piani fuori terra: Non esiste; Altezza Max: Non esiste; Distanza Min. tra i corpi di fabbrica: Non esiste; Distanza Min. dai confini: Non esiste; Distanza Min. dal ciglio stradale: Non esiste; Costruzioni accessorie: Ammesse (vedi note); Tipologia edilizia: Non esiste; Prescrizioni Particolari Ove indicato dal simbolo di destinazione specifica, è prevista la costruzione di attrezzature sportive.

NOTE: E' vietata qualsiasi costruzione tranne quelle, a carattere precario (chioschi, padiglioni, ecc.) connesse alla manutenzione e al godimento del verde pubblico. In ogni caso, l'edificazione deve avvenire secondo in rapporto di copertura non superiore a 1/20.

**Zona Territoriale Omogenea "F2"**. Destinazione d'uso Collettivo; Tipologia urbanistica: Attrezzature pubbliche; Densità fondiaria edilizia: mc/mq 2,00; Dimensione minima del lotto: Non esiste; Rapporto di copertura: Non esiste; Numero Max piani fuori terra: Non esiste; Altezza Max: Non esiste; Distanza Min. tra i corpi di fabbrica: Non esiste; Distanza Min. dai confini: Non esiste; Distanza Min. dal ciglio stradale: Non esiste; Costruzioni accessorie: Non esiste; Tipologia edilizia: Non esiste; Prescrizioni Particolari: E prescritto il mantenimento della destinazione d'uso delle attrezzature esistenti.

NOTE: I parametri e la tipologia edilizia saranno determinati in sede di realizzazione, a seconda delle funzioni e delle disposizioni di legge che ne regolano edificazione.

## **5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare del comprensorio ionico messinese, già da qualche anno, sta vivendo una fase riflessiva, producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite ed un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in Santa Teresa di Riva e nei centri limitrofi della provincia, portando incrementi limitati.

Durante gli anni 2007-2012 la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata.

Da un primo esame del territorio si individua subito la mancanza di terreni edificabili all'interno del centro storico, essendo quasi del tutto edificato.

Nella zona edificata della periferia, in quella di espansione (zone C) e nelle frazioni sono presenti terreni residenziali e produttivi sia di completamento che di espansione.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al **metro quadrato di superficie realizzabile** delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Santa Teresa di Riva, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e I.MU.

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.C.I. per tali immobili:

1. *che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;*
2. *che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);*
3. *che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i due individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata o approvazione del piano particolareggiato, inserimento nel P.F.*

I parametri da assumere a riferimento per identificare il 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.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata 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».

- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

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:

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

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area;

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione;

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti o indici di correzione che verranno esposti in seguito.

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 utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Verrà pertanto determinato un valore medio venale per singola zona omogenea di P.F. e localizzazione del lotto edificabile, calcolato con dei parametri di comparazione rispetto al lotto medio generico assunto come base di riferimento.

## **7. SUDDIVISIONE TERRITORIALE**

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Santa Teresa di Riva, (come riportato nel punto chiamato "Inquadramento Generale"), vista l'omogeneità e la linearità che contraddistingue lo sviluppo urbanistico e la limitata estensione, si ritiene opportuno considerare l'intero territorio come unica zona territoriale rappresentativa di una realtà media di mercato, dello sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo omogeneo e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Pur tuttavia, gli aspetti salienti del presente studio sono quelli di individuare e delimitare geograficamente degli ambiti territoriali in cui si apprezzano diverse quotazioni di mercato; le linee di demarcazione più rilevanti sono il lungomare, la Strada Statale n. 114, la linea

ferroviaria, l'asse autostradale e le frazioni urbanizzate limitrofe e periferiche rispetto al centro. Le quotazioni di mercato degli ambiti territoriali (o sottozone omogenee) è possibile determinarli attraverso l'applicazione di opportuni indici di apprezzamento o di deprezzamento al valore medio di un terreno edificabile rappresentativo, ricavato con metodo di stima analitico, e, al valore medio desunto da indagine di mercato, nonché considerare dei deprezzamenti di varia natura che determinano una oggettiva scarsa vocazione all'edificazione.

Da una ricognizione effettuata sui luoghi e da informazioni ricavate presso operatori del mercato immobiliare locale, applicando opportune approssimazioni, si sono individuati gli ambiti territoriali oggetto di quotazione:

- **Lungomare fino a S.S. - CENTRO:** area delimitata dal Lungomare fino alla S.S.114 e dalla via Savoca fino alla via Agrumaria.
- **Lungomare fino a S.S. - SUD:** area delimitata dal Lungomare fino alla S.S. 114 e dalla via Savoca fino al torrente Agrò.
- **Lungomare fino a S.S. - NORD:** area delimitata dal Lungomare fino alla S.S. 114 e dalla via Agrumaria fino al torrente Savoca.
- **S.S. fino a FF.SS. - CENTRO:** area delimitata dalla S.S. 114 fino al rilievo ferroviario e dalla via Savoca fino alla via Agrumaria.
- **S.S. fino a FF.SS. - SUD:** area delimitata dalla S.S. 114 al rilievo ferroviario, dalla via Savoca al torrente Agrò.
- **S.S. fino a FF.SS. - NORD:** area delimitata dalla S.S. 114 fino al rilevato ferroviario e dalla via Agrumaria fino al torrente Savoca.
- **Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.):** area delimitata dalla via Savoca che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, attraversa l'asse autostradale, segue, fino al termine, la linea di confine della zona C2 opposta alla via Savoca, congiunge verso nord, includendole, le zone F2 e C3, mantenendo una linea di confine pari a 200 metri dalla strada panoramica, confina con il lato sud del cimitero, attraversa l'autostrada, prosegue tutta la via Landro fino a comprendere, a ridosso della ferrovia, l'intero steccato di fabbricati della via Roma posti più a nord (proiezione a mare della via Agrumaria).
- **Via Sparagonà (dietro FF.SS.):** area delimitata dalla via Sparagonà che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, include lato sinistro le zone F1, C2, per poi proseguire con la strada provinciale 23 e

comprendere tutti i limiti delle zone B0, F2 fino al torrente Savoca e le zone B0 di vico I-II-III Sparagonà (alcune di esse interamente appartenenti al foglio di mappa n.7).

- **Cantidati (dietro FF.SS.):** area delimitata dalla via Savoca che, partendo direzione monte dell'autostrada A18, include lato sinistro i perimetri delle zone B0, C2, F2, per poi inglobare le zone B0 di via Scorsonello e ritornare al margine autostradale dopo aver compreso tutte le zone F2, F1 e infine C2.

- **Porto Salvo, Baracca, Bollina (dietro FF.SS.):** area delimitata dal torrente Agrò che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, arriva fino alla via Botte, prosegue per il lato che delimita, includendola, l'intera zona D fino ad incontrare via Catalmo, via Scorsonello, scendere fino al rilievo autostradale delimitando, senza includerle, rispettivamente le zone B0, F2, C2, poi tagliare verso via Savoca e finire al rilievo ferroviario.

- **S. Gaetano, Quartarello, Giardino:** Area che include per intero le contrade di San Gaetano, Quartarello e Giardino comprese nel foglio catastale n. 7 del Comune di Santa Teresa di Riva.

- **Misserìo:** Area che include per intero la contrada di Misserìo compresa nel foglio catastale n. 2 del Comune di Santa Teresa di Riva.

- **Fautari:** Area che include per intero la contrada di Fautari compresa nel foglio catastale n. 3 del Comune di Santa Teresa di Riva.

## 8. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### **8.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati "**Vf**" e la somma di tutti i costi da sostenere "**C**", cioè:

$$(1) \mathbf{Va} = \frac{\mathbf{Vf} - (\Sigma \mathbf{K} + \mathbf{Ip} + \mathbf{Pl})}{(1 + r)^n}$$

dove:

**Va** = valore attuale dell'area

**Vf** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma k$  = costi relativi alla costruzione

**Ip** = interessi passivi per anticipazione dei capitali

**Pl** = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

**r** = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

**n** = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le produttive, 2 - 3 anni per le aree residenziali e miste, mentre può ipotizzarsi un tempo di 3 - 4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

## 8.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI (Vf)

**V<sub>m</sub>** rappresenta il valore del fabbricato residenziale finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile 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 (Catasto):

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/centro abitato					
<b>Codice di zona:</b>		B1		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni civili					
<b>Destinazione:</b>		Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1250	L	3,1	4,4	N
Box	NORMALE	420	480	L	1,8	2,3	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/centro abitato					
<b>Codice di zona:</b>		B1		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni civili					
<b>Destinazione:</b>		Commerciale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1800	L	7,4	11,3	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/centro abitato					
<b>Codice di zona:</b>		B1		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni civili					
<b>Destinazione:</b>		Terziaria					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	920	1250	L	3,3	4,7	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/turistico balneare					
<b>Codice di zona:</b>		B2		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni di tipo economico					
<b>Destinazione:</b>		Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	3,8	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1400	L	3,5	4,4	N
Box	NORMALE	460	580	L	1,8	2,3	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/turistico balneare					
<b>Codice di zona:</b>		B2		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni di tipo economico					
<b>Destinazione:</b>		Commerciale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1300	1950	L	7,0	10,5	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/turistico balneare					
<b>Codice di zona:</b>		B2		<b>Microzona catastale:</b>		3	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni di tipo economico					
<b>Destinazione:</b>		Terziaria					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1550	L	3,7	5,5	N

<b>Comune:</b>		S. TERESA DI RIVA (ME)		<b>Semestre:</b>		secondo 2012	
<b>Fascia/zona:</b>		Centrale/centro storico					
<b>Codice di zona:</b>		B3		<b>Microzona catastale:</b>		4	
<b>Tipologia prevalente:</b>		Abitazioni civili					
<b>Destinazione:</b>		Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2050	L	4,2	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	4,1	5,5	N
Box	NORMALE	510	640	L	2,8	4,1	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Centrale/centro storico						
<b>Codice di zona:</b>	B3			<b>Microzona catastale:</b>	4		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1650	2350	L	6,4	9,2	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Centrale/centro storico						
<b>Codice di zona:</b>	B3			<b>Microzona catastale:</b>	4		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Terziaria						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1900	L	4,7	6,0	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Semicentrale/area limitrofa al centro abitato						
<b>Codice di zona:</b>	C1			<b>Microzona catastale:</b>	2		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1200	L	1,8	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	1,7	1,8	N
Box	NORMALE	320	355	L	1,4	1,9	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Semicentrale/area limitrofa al centro abitato						
<b>Codice di zona:</b>	C1			<b>Microzona catastale:</b>	2		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	860	1300	L	3,1	4,4	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Semicentrale/area limitrofa al centro abitato						
<b>Codice di zona:</b>	C1			<b>Microzona catastale:</b>	2		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Terziaria						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	770	1100	L	3,0	4,2	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Periferica/area esterna al centro abitato						
<b>Codice di zona:</b>	D1			<b>Microzona catastale:</b>	1		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	970	L	1,8	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	245	300	L	1,4	1,7	N
Ville e Villini	NORMALE	970	1400	L	3,8	4,9	N

<b>Comune:</b>	S. TERESA DI RIVA (ME)			<b>Semestre:</b>	secondo 2012		
<b>Fascia/zona:</b>	Periferica/area esterna al centro abitato						
<b>Codice di zona:</b>	D1			<b>Microzona catastale:</b>	1		
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili						
<b>Destinazione:</b>	Produttiva						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	440	470	L	2,2	2,8	N

Fonte: Osservatorio dei Valori Immobiliari valori al secondo semestre 2012	Valore Mercato (€/mq)		<b>Media dei valori (€/mq)</b>
FABBRICATI	Min	Max	
Abitazioni (zona residenziale)	979	1434	1.206,00
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona commerciale/terziario/produttiva)	814	1145	979,00

Fonte: Indagine di mercato presso Agenzie immobiliari	Valore Mercato (€/mq)		Media dei valori (€/mq)
FABBRICATI	Min	Max	
Abitazioni (zona residenziale)	1500	2200	1.850,00
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona commerciale/terziario/produttiva)	420	650	535,00

Fonte: Media tra valori OMI e Indagine di mercato presso Agenzie immobiliari	Media dei valori (€/mq)
FABBRICATI	
Abitazioni (zona residenziale)	<b>1.528,00</b>
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona commerciale/terziario/produttiva)	<b>757,00</b>

### **8.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " **superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno delle palazzine condominiali, coefficiente di maggiorazione pari a  $K = 1,184$ ; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con  $K = 1,050$ .

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

## RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici Al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi,terrazze,logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>106,60</b>
<b>Superficie totale accessori</b>			<b>16,60</b>
<b>Incremento percentuale</b>			<b>18,40 %</b>

## COMMERCIALE / TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5%
Totale incidenza			<b>5,00 %</b>

### **8.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + Ip + PI$ )**

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente **K1** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, **K2** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), **K3** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

#### **8.4.1 K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) 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:

<b>Fonte: Decreto Ass. LL.PP. della Regione Sicilia (lug.2007)</b>	<b>Costo di costruzione di S.I.v.</b>	
<b>Interventi di edilizia residenziale</b>	Minimo	Massimo
Costo di Realizzazione Tecnica	€/mq. 865,00	€/mq. 1.070,00
<i>Valore Medio</i>	<b>€/mq. 967,50</b>	

Per le destinazioni commerciali, terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni commerciale/produttivo/terziario 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:

<b>Fonte: Bollettino prezzi informativi opere edili</b>	<b>Costo di costruzione di S.I.v.</b>	
<b>Capannoni di vario taglio (costo medio)</b>		
Costo di Realizzazione Tecnica	<b>€/mq. 350,00</b>	

#### **8.4.2 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".

#### **8.4.3 K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di espansione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Regione Sicilia.

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 secondaria ed il contributo

commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

<b>Destinazione</b>	<b>Oneri di urbanizzazione secondaria e sul contributo al costo di costruzione (valori medi)</b>
<b>Residenziale</b>	<b>€/mc. 10,00</b>
<b>Commerciale / terziario / produttiva</b>	<b>€/mq. di slp 70,00</b>

#### **8.4.4 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 6%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

#### **8.4.5 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 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

## **8.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato Excel, assieme al dato generale dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

E' stato individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il **lotto tipo** cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- a **destinazione residenziale**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,  $I_f = (4,00 \text{ m}^3/\text{m}^2)$ .
- a **destinazione commerciale-terziario-produttiva**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni  $R = (0,75 \text{ m}^3/\text{m}^2)$ .

## **8.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio **dell'area edificabile** mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Si è poi determinato, per ognuna delle suddette aree omogenee, in base alle risultanze delle indagini di mercato e dei valori OMI, per ogni destinazione urbanistica ammessa nell'area stessa, un valore medio di comune commercio del lotto tipo, stimato all'attualità, espresso in valori unitari ( $\text{€}/\text{m}^2$ ), così da definire un riferimento per la base imponibile per l'Imposta.

Nella fattispecie:

Zone Residenziale		STIMA AL VALORE DI TRASFORMAZIONE		
Sup. Area (S.F.) mq.	mq	800,00	Indice dens. Fond. - If (mc/mq)	4,00
Sup. lorda vend. (S.F.x18,40%)	mq	947,20	Costo costruz medio	967,50
			Prezzo di mercato (€/mq)	1.528,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	916.416,00	S.L.V. (S.F.x18,40%) mq	947,20
Costo Oneri professionali K2	€	91.641,60	Oneri urb sec. E c.c.costruz.al mc	10,00
Costo Oneri urb. Sec. E c.c.cost K3	€	9.472,00		
	parz	1.017.529,60		
Costo Profitto Imprend. PI (20%)	€	203.505,92		
	parz	1.221.035,52		
Costo Interessi passivi Ip (6%)	€	73.262,13		
	tot	1.294.297,65	Valore medio fabbricato - Vf (€)	1.447.321,60
Valore medio del terreno (VT)	€	153.023,95	Val. unitario terreno (V.T./S.F.)	€ 191,28
Incidenza % (VT/Vf)		10,57%		
Val. attuale area (V.a.=VT/(1+i)n) capitalizzato al 6% per 3 anni		124.917,51	Val. unit. attuale area (V.a./S.F.) capitalizzato al 6% per 3 anni	<b>€ 156,15</b> valore medio

Zone Comm/Prodotto/Terziaria		STIMA AL VALORE DI TRASFORMAZIONE		
Sup. area (S.F.) mq.	mq	5.000,00	Indice dens. Fond. - If (mc/mq)	0,75
Sup. lorda vend. (S.F. x 5%)	mq	5.250,00	Costo costruz medio	350,00
			Prezzo di mercato (€/mq)	757,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	1.837.500,00	S.L.V. (S.F.x18,40%) mq	5.250,00
Costo Oneri professionali K2	€	183.750,00	Oneri urb sec. E c.c.costruz.al mc	70,00
Costo Oneri urb. Sec. e c.c.cost K3	€	367.500,00		
	parz	2.388.750,00		
Costo Profitto Imprend. PI (20%)	€	477.750,00		
	parz	2.866.500,00		
Costo Interessi passivi Ip (6%)	€	171.990,00		
	tot	3.038.490,00	Valore medio fabbricato - Vf (€)	3.974.250,00
Valore medio del terreno (VT)	€	935.760,00	Val. unitario terreno (V.T./S.F.)	€ 187,15
Incidenza % (VT/Vf)		23,55%		
Val. attuale area (V.a.=VT/(1+i)n) capitalizzato al 6% per 3 anni		763.885,71	Val. unit. attuale area (V.a./S.F.) capitalizzato al 6% per 3 anni	<b>€ 152,78</b> valore medio

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile pari a circa **154,00 €/mq.**

## **9. STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Per arrivare alla determinazione, caso per caso, del valore unitario dei singoli lotti all'interno delle rispettive zone omogenee di P.F., è necessario definire dei parametri di comparazione che tengano conto delle differenze dei lotti da valutare rispetto al lotto medio generico assunto come base di riferimento.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Santa Teresa di Riva ed indagine di quelli depositati presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste, compilazione di schede e valori di terreno sottoscritti da Tecnici locali ed Agenzie Immobiliari.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

### **9.1 VERIFICA DEI DATI CON INFORMAZIONI DA ATTI NOTARILI E PERITALI**

L'analisi degli atti depositati presso il Comune di Santa Teresa di Riva è stata approfondita mediante la consultazione di compravendite notarili, inerenti lotti edificabili, ritenute congrue nei prezzi dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Accertamento di Messina, nonché di Perizie Tecniche o Relazioni di stima di Professionisti locali:

- Atto di compravendita Notaio G. M. Rita Terranova, rep. n. 32727 del 18.06.2008; f.11 part. 699; Zona B1 (Lungomare fino a S.S. - Centro) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 500,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 11257/1T del 23.12.2008; f.13 partt. 86, 195, 1203, 1180; Zona D (Baracca dietro FF.SS.) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 40,70 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 3762/1T del 23.12.2008; f.12 partt. 1808, 1810, 2179; Zona B0 (S.S. fino a FF.SS. - Centro) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 261,19 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).

- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, rep. 34083 reg. n. 6747/1T del 05.08.2010; f.12 part. 652; Zona B1 (S.S. fino a FF.SS. - Centro) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 700,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 7213/1T del 27.09.2007; f.10 part. 557; Zona B1 (Lungomare fino a S.S. - Bucalo) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 540,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 8484/1T del 06.11.2007; f.10 part. 1570; Zona B0 (S.S. fino a FF.SS. - Bucalo) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 477,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio G. M. Rita Terranova, rep. n. 3552 del 21.04.2008; f.10 partt. 195, 538, 747. Zona B0 (S.S. fino a FF.SS. - Bucalo) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 385,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate). Zona F1 (S.S. fino a FF.SS. - Bucalo) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 55,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate). Zona F2 (S.S. fino a FF.SS. - Bucalo) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 169,80 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 7565/1T del 06.08.2008; f.9 partt. 627, 1770, 1772, 1774; Zona B0 (Torre Varata – Via Manzoni – dietro FF.SS. all'interno della fascia di rispetto ferroviaria) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 417,00 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, reg. n. 2938/1T del 09.04.2009; f.9 part. 1256; Zona B0 (Via Sparagonà – dietro FF.SS. all'interno della fascia di rispetto autostradale) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 49,37 (valore ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate).
- Atto di compravendita Notaio G. M. Rita Terranova, rep. n. 29525 del 03.12.2003; f.2 parte della particella 475. Zona B2 (Misserì) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 800,00.

- Atto di compravendita Notaio G. M. Rita Terranova, rep. n. 34609 del 20.06.2011; f.9 part. 1857; Zona C2 – lottizzazione denominata Parco Verde (Via Sparagonà – dietro FF.SS.) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a circa €/m<sup>2</sup> 70,00.
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, rep. n. 145698 del 23.04.2010; f.13 part. 1251; Zona B1 (Lungomare fino a S.S. - Baracca) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a circa €/m<sup>2</sup> 545,00.
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, rep. n. 145287 del 22.09.2009; f.9 part. 1522; Zona B0 (Via Sparagonà – dietro FF.SS.) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a circa €/m<sup>2</sup> 131,00.
- Atto di compravendita Notaio G. M. Rita Terranova, rep. n. 34463 del 30.03.2011; f.9 partt. 21, 1101 (attuale part. 2034) Zona B0 (Via Sparagonà – dietro FF.SS.) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile compreso di rudere demolito pari a circa €/m<sup>2</sup> 480,00.
- Atto di compravendita Notaio Caterina Mandanici, rep. n. 145334 del 26.10.2009; f.9 partt. 1827, 1842; Zona C2 – lottizzazione denominata Parco Verde (Via Sparagonà – dietro FF.SS.) prezzo dichiarato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 110,00.
- Relazione di stima dell'Arch. Andrea Donsi in data 26.11.2012; f.10 part. 1654; Zona B0 (Lungomare fino a S.S. – centro) prezzo stimato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 350,00 ma con un abbattimento del 40% per particolari condizioni specifiche che porta ad un valore definitivo pari a €/ m<sup>2</sup> 210,00. Zona F1 (Lungomare fino a S.S. – centro) prezzo stimato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 200,00 ma con un abbattimento del 40% per particolari condizioni specifiche che porta ad un valore definitivo pari a €/ m<sup>2</sup> 120,00.
- Relazione di stima del Geom. Santo Mastroeni in data 29.06.2012; f.12 part. 2020; Zona B0 (Torre Varata – Via Manzoni – dietro FF.SS.) prezzo stimato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 500,00.
- Relazione di stima del Geom. Alessio Fichera in data 24.10.2008; f.7 part. 392; Zona B2 (San Gaetano, Quartarello e Giardino) prezzo stimato sulla superficie edificabile pari a €/m<sup>2</sup> 30,00 (forte acclività del terreno).

Lo studio degli atti notarili depositati è risultato poco significativo ai fini di determinare un valore medio di terreno edificabile, visto l'insufficiente quantitativo di atti ripartito nelle varie zone territoriali omogenee. Pur tuttavia i valori confermano abbondantemente, in linea generale, il calcolo desunto attraverso altre metodologie di analisi estimative contenute nella presente relazione. L'analisi degli atti e la conseguente elaborazione statistica, escluso un prezzo di compravendita sopravvalutato a Misserio, ha difatti evidenziato un prezzo medio di mercato al metro quadrato pari a 238 €/mq.

## **9.2 ANALISI DEI VALORI DELIBERATI CON DELIBERA G.C. N. 91/2008**

L'analisi degli atti depositati presso il Comune di Santa Teresa di Riva ha evidenziato come il contribuente era già a conoscenza dei valori venali in comune commercio ai fini ICI, approvati con delibera di Giunta Comunale n. 91/2008 su proposta dell'allora pro-tempore Dirigente Area Finanziaria comunale Ing. Claudio Pellegrino 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso (art. 59, c. 1 D.Lgs. n. 446/97). Da una ricognizione della stima dei prezzi, comparata con le zone territoriali omogenee visualizzate nelle cartografie del Piano di Fabbricazione e della cartografia catastale, si riporta la presente tabella:

**TABELLA DEI VALORI DI TERRENI EDIFICABILI APPROVATA CON DEL. G.C. N.91 DEL 14/05/2008**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare	---	400	---	---	---	---	---	200	200
S.S. Nazionale fino al rilevato ferroviario	350	---	---	100	---	---	---	175	175
Torre Varata, Via Manzoni (dietro FF.SS.), Porto Salvo (dietro FF.SS.), via Sparagonà (dietro FF.SS.), Cantidati	250	---	---	---	80	---	70	125	125
Porzione di via Cantidati (incrocio Scorsonello)	110	---	---	---	---	---	---	55	55
San Gaetano, Quartarello e Giardino	---	---	100	---	---	---	---	---	---
Misserio	---	---	70	---	80	---	---	35	35
Fautari	---	---	50	---	---	---	---	---	---

Con ulteriore elaborazione si ricava, per ognuna delle suddette aree omogenee e per quella territorialmente generica, un valore medio di comune commercio del lotto tipo:

Stima	Val. di mercato in €/mq x zona di PF (DA DEL. G.C. 91/2008)								
<b>Valore medio terreno</b>	B0	B1	B2	C1	C2	D	F1	F2	(Nota: i valori escludono ogni deprezzamento)
<b>150,00</b>	237	400	73	100	80	70	118	118	

### **9.3 ANALISI TRAMITE INDAGINI DI MERCATO**

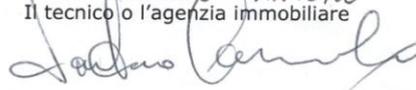
In base ad indagine di mercato sui valori medi di terreni edificabili relativi alle diverse zone di P.F., svolte presso tre Tecnici Locali e due Agenzie Immobiliari di Santa Teresa di Riva, quali:

Arch. Carmelo Santoro, Arch. Salvatore Trimarchi, Ing. Santi Nitopi, Agenzia Promo Casa e Miano Immobiliare, si è potuto ricavare una compilazione di valori di mercato riportate nelle seguenti schede:

**INDAGINE DI MERCATO valori di terreni edificabili ARCH. CARMELO SANTORO**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa li 10.09.2013. I valori si dichiarano pressocchè invariati (periodo 2007-2012)	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare fino a S.S. - Centro	500	600						250	250
	600	700						500	500
Lungomare fino a S.S. - Sud	400	450						250	
	500	550						500	
Lungomare fino a S.S. - Nord	400	450						250	
	500	550						500	
S.S. fino a FF.SS. - Centro	400							200	200
	500							400	400
S.S. fino a FF.SS. - Sud	350							200	200
	400							400	400
S.S. fino a FF.SS. - Nord	350			350				200	200
	400			400				400	400
Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	350				200	200		50	50
	400				250	250		100	100
Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	250				100		50	50	50
	300				150		80	100	100
Cantidati (dietro FF.SS.)	300				150			50	50
	350				200			100	100
Porto Salvo - Baracca - Bollina (dietro FF.SS.)	350						80		
	400						100		
San Gaetano, Quartarello e Giardino			150						
			250						
Misserio			100			30		30	30
			150			40		40	40
Fautari			100						
			150						

DEPREZZAMENTI PER LIMITAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE	RIDUZ. VAL.
LOTTO INTERCLUSO	0,50
LOTTO CON METRATURE INSUFF. A EDIFICARE O CON PARTICOLARE CONFORMAZ. GEOMETR.	0,30
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	0,30
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA TOTALMENTE UTILIZZATA Sent. n.25127 del 30.11.2009 Corte di Cassaz, forme restrittive e limitative di pertinenzialità	0,80
LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, depuratore	0,60
LOTTE INSERITI IN ZONE F1 (VERDE PUBBLICO) E F2 (ATTREZZ. PUBBL)	0,80
LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA con pendenza naturale superiore al 25%	0,50
LOTTE INSERITI IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (decorre da data vincolo)	0,80
LOTTE INCLUSI IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (esempio quelli di lottizzazione)	0,50

ARCH. CARMELO SANTORO  
 Il tecnico o l'agenzia immobiliare  


**INDAGINE DI MERCATO valori di terreni edificabili ARCH. SALVATORE TRIMARCHI**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa lì 10.09.2013. I valori si dichiarano pressocchè invariati (periodo 2007-2012)	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare fino a S.S. - Centro	450	550						450	450
	550	650						550	550
Lungomare fino a S.S. - Sud	400	500						400	
	500	600						500	
Lungomare fino a S.S. - Nord	400	500						400	
	500	600						500	
S.S. fino a FF.SS. - Centro	450							450	450
	550							550	550
S.S. fino a FF.SS. - Sud	400							400	400
	500							500	500
S.S. fino a FF.SS. - Nord	400			300				400	400
	500			350				500	500
Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	300				250	250		300	300
	400				350	350		400	400
Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	300				200		80	300	300
	350				250		100	350	350
Cantidati (dietro FF.SS.)	300				150			300	300
	350				200			350	350
Porto Salvo - Baracca - Bollina (dietro FF.SS.)	300						100		
	350						120		
San Gaetano, Quartarello e Giardino			150						
			200						
Misserìo			100			40		50	50
			150			60		100	100
Fautari			100						
			150						

DEPREZZAMENTI PER LIMITAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE	RIDUZ. VAL.
LOTTO INTERCLUSO	0,20
LOTTO CON METRATURE INSUFF. A EDIFICARE O CON PARTICOLARE CONFORMAZ. GEOMETR.	0,20
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	0,20
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA TOTALMENTE UTILIZZATA Sent. n.25127 del 30.11.2009 Corte di Cassaz, forme restrittive e limitative di pertinenzialità	0,80
LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, depuratore	0,60
LOTTE INSERITI IN ZONE F1 (VERDE PUBBLICO) E F2 (ATTREZZ. PUBBL)	0,80
LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA con pendenza naturale superiore al 25%	0,30
LOTTE INSERITI IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (decorre da data vincolo)	0,80
LOTTE INCLUSI IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (esempio quelli di lottizzazione)	0,50

ARCH. SALVATORE TRIMARCHI  
Il tecnico o l'agenzia immobiliare

*Salvatore Trimarchi*

**INDAGINE DI MERCATO valori di terreni edificabili ING. SANTI NITOI**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa li 10.09.2013. I valori si dichiarano pressocchè invariati (periodo 2007-2012)	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare fino a S.S. - Centro	500	500						250	250
	600	700						350	350
Lungomare fino a S.S. - Sud	450	450							
	550	650							
Lungomare fino a S.S. - Nord	450	450						250	250
	550	650						350	350
S.S. fino a FF.SS. - Centro	350							200	200
	450							300	300
S.S. fino a FF.SS. - Sud	300							200	200
	400							300	300
S.S. fino a FF.SS. - Nord	300			200				200	200
	400			300				300	300
Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	400				200	150		200	200
	500				300	250		250	250
Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	200				200		80	150	150
	250				300		100	200	200
Cantidati (dietro FF.SS.)	200				200			150	150
	250				300			200	200
Porto Salvo - Baracca - Bollina (dietro FF.SS.)	400						150		
	500						200		
San Gaetano, Quartarello e Giardino			80						
			100						
Misserio			30			20		50	50
			50			30		80	80
Fautari			30						
			50						

DEPREZZAMENTI PER LIMITAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE	RIDUZ. VAL.
LOTTO INTERCLUSO	0,20 - 0,30
LOTTO CON METRATURE INSUFF. A EDIFICARE O CON PARTICOLARE CONFORMAZ. GEOMETR.	0,20 - 0,30
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	0,20 - 0,30
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA TOTALMENTE UTILIZZATA Sent. n.25127 del 30.11.2009 Corte di Cassaz, forme restrittive e limitative di pertinenzialità	0,80
LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, depuratore	0,60
LOTTE INSERITE IN ZONE F1 (VERDE PUBBLICO) E F2 (ATTREZZ. PUBBL)	0,80
LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA con pendenza naturale superiore al 25%	0,30
LOTTE INSERITE IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (decorre da data vincolo)	0,80
LOTTE INCLUSE IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (esempio quelli di lottizzazione)	0,50

ING. SANTI NITOI  
Il tecnico o l'agenzia immobiliare  
*Santi Nitoi*

**INDAGINE DI MERCATO valori di terreni edificabili AGENZIA MIANO IMMOBILIARE**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa li 10.09.2013. I valori si dichiarano pressocchè invariati (periodo 2007-2012)	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare fino a S.S. - Centro	500	600						400	400
	600	700						500	500
Lungomare fino a S.S. - Sud	400	500						350	
	500	600						450	
Lungomare fino a S.S. - Nord	400	500						350	
	500	600						450	
S.S. fino a FF.SS. - Centro	450							300	300
	550							400	400
S.S. fino a FF.SS. - Sud	400							300	300
	500							400	400
S.S. fino a FF.SS. - Nord	400			300				300	300
	500			400				400	400
Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	300				250	150		250	250
	400				350	250		350	350
Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	250				200		100	200	200
	350				300		120	300	300
Cantidati (dietro FF.SS.)	300				200			200	200
	350				300			300	300
Porto Salvo - Baracca - Bollina (dietro FF.SS.)	300						120		
	350						150		
San Gaetano, Quartarello, Giardino			100						
			150						
Misserio			80			30		50	50
			120			50		100	100
Fautari			70						
			100						

DEPREZZAMENTI PER LIMITAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE	RIDUZ. VAL.
LOTTO INTERCLUSO	0,20
LOTTO CON METRATURE INSUFF. A EDIFICARE O CON PARTICOLARE CONFORMAZ. GEOMETR.	0,20
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	0,20
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA TOTALMENTE UTILIZZATA Sent. n.25127 del 30.11.2009 Corte di Cassaz, forme restrittive e limitative di pertinenzialità	0,80
LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, depuratore	0,60
LOTTE INSERITI IN ZONE F1 (VERDE PUBBLICO) E F2 (ATTREZZ. PUBBL)	0,80
LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA con pendenza naturale superiore al 25%	0,30
LOTTE INSERITI IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (decorre da data vincolo)	0,80
LOTTE INCLUSI IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (esempio quelli di lottizzazione)	0,50

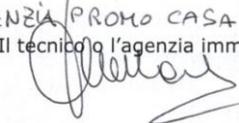

**Miano Immobiliare**  
 di Pagano Domenica  
 Via Regina Margherita, 17  
 98028 S. Teresa di Riva (ME)  
 Part. IVA: 00395660830

**INDAGINE DI MERCATO valori di terreni edificabili AGENZIA PROMO CASA**

Zone Omogenee territoriali di S. Teresa il 10.09.2013. I valori si dichiarano pressocchè invariati (periodo 2007-2012)	Valori di mercato €/mq terreni edificabili (min-max)								
	Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2
Lungomare fino a S.S. - Centro	700	1000						700	700
	1000	1200						1000	1000
Lungomare fino a S.S. - Sud	500	900						500	
	750	1100						750	
Lungomare fino a S.S. - Nord	500	900						500	
	750	1100						750	
S.S. fino a FF.SS. - Centro	600							600	600
	900							900	900
S.S. fino a FF.SS. - Sud	400							400	400
	500							650	650
S.S. fino a FF.SS. - Nord	400			150				400	400
	500			300				650	650
Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	300				200	150		300	300
	400				400	300		500	500
Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	100				80		50	100	100
	200				120		100	200	200
Cantidati (dietro FF.SS.)	150				100			150	150
	250				150			250	250
Porto Salvo - Baracca (dietro FF.SS.)	200						150		
	300						200		
San Gaetano, Quartarello e Giardino			80						
			120						
Misserio			50			30		20	20
			70			60		40	40
Fautari			30						
			50						

DEPREZZAMENTI PER LIMITAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE	RIDUZ. VAL.
LOTTO INTERCLUSO	0,20
LOTTO CON METRATURE INSUFF. A EDIFICARE O CON PARTICOLARE CONFORMAZ. GEOMETR.	0,20
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	0,30
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA TOTALMENTE UTILIZZATA Sent. n.25127 del 30.11.2009 Corte di Cassaz, forme restrittive e limitative di pertinenzialità	0,80
LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, depuratore	0,50
LOTTE INSERITE IN ZONE F1 (VERDE PUBBLICO) E F2 (ATTREZZ. PUBBL)	0,80
LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA con pendenza naturale superiore al 25%	0,30
LOTTE INSERITE IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (decorre da data vincolo)	0,50
LOTTE INCLUSE IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (esempio quelli di lottizzazione)	0,30

AGENZIA PROMO CASA  
Il tecnico o l'agenzia immobiliare



Media dei prezzi al fine di determinare il valore medio di terreno edificabile:

Stima	Arch. Carmelo Santoro - Val. di mercato in €/mq x zona di PF									
Valore medio terreno (1)	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
253,00	400	550	150	375	175	130	78	229	192	

Stima	Arch. Salvatore Trimarchi - Val. di mercato in €/mq x zona di PF									
Valore medio terreno (2)	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
297,00	413	567	142	325	233	138	100	388	372	

Stima	Ing. Santi Nitopi - Val. di mercato in €/mq x zona di PF									
Valore medio terreno (3)	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
245,00	400	567	57	250	250	113	133	229	211	

Stima	Agenzia Miano Immobiliare - Val. di mercato in €/mq x zona di PF									
Valore medio terreno (4)	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
286,00	415	583	103	350	267	120	123	318	297	

Stima	Agenzia Promo Casa - Val. di mercato in €/mq x zona di PF									
Valore medio terreno (5)	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
347,00	470	1033	67	225	175	135	125	468	429	

Stima	Val. di mercato in €/mq x zona di PF (DA INDAGINE)									
Valore medio terreno ed.	B0	B1	B2	C1	C2	C3	D	F1	F2	
286,00	420	660	104	305	220	127	112	326	300	Senza abbattimenti
	0,6	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,2	0,2	% media di abbattimenti
<b>143,00</b>	252	462	62	153	110	64	56	65	60	Con abbattimenti

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari ed ai tecnici abilitati sul territorio, con relative documentazioni firmate, facenti parte integrante del presente studio, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita relative ad un terreno edificabile pari a 143,00 €/mc.

## **10. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio di un terreno edificabile comunale risulta pari a 154,00 €/mq;
- dalla stima sintetico-comparativa mediante la consultazione della tabella contenente i valori venali in comune commercio ai fini ICI approvata con delibera di Giunta Comunale n. 91/2008, si è ricavato il valore medio di un terreno edificabile che risulta essere pari a 150,00 €/mq;
- dalla stima sintetico-comparativa derivata da indagine di mercato sui valori di aree fabbricabili relativi alle diverse zone di P.F., svolte presso Tecnici Locali ed Agenzie Immobiliari di Santa Teresa di Riva, si è ricavato il valore medio di un terreno edificabile che risulta essere pari a 143,00 €/mq;
- dalla stima sintetico-comparativa, basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Santa Teresa di Riva, non è scaturito un risultato significativo a causa della limitata presenza di atti relativi a valori di aree fabbricabili ricadenti in zone di P.F.

**Considerati questi elementi, si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a 149,00 €/mq di superficie riferito a terreni in zona generica.**

Al fine di ricavare i valori venali medi (per ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.F. vigente) si è individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (potenzialità edificatoria, destinazione d'uso, vincoli limitativi alla capacità edificatoria del lotto) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

- **Indice di Potenzialità edificatoria (Pe)**, ossia l'indice di fabbricabilità massimo (mc/mq) che tiene conto della potenzialità edificatoria dell'area residenziale correlata anche al coefficiente di vocazione turistico balneare di ciascuna zona di P.F., incidendo in % sul valore medio del terreno.

ZONE P.F.	Indice fondiario residenziale max	coeff. If	coeff. turistico balneare	<b>Indice Medio di Pe</b>
B0	4	1,00	1,00	<b>1,00</b>
B1	2	0,85	1,45	<b>1,15</b>
B2	3	0,90	0,30	<b>0,60</b>
C1	0,75	0,70	0,70	<b>0,70</b>
C2	=1,5<2,00	0,80	0,60	<b>0,70</b>
C3	3 (Econ.Popolare)	0,55	0,45	<b>0,50</b>
D	1,5 (Produttiva)	0,30	0,30	<b>0,30</b>
F1	0	0,10	0,30	<b>0,20</b>
F2	0	0,10	0,30	<b>0,20</b>

- **Indice di destinazione d'uso (Du)** dell'area omogenea, esso si applica in base alla prevalente destinazione d'intervento che si può realizzare; avendo già associato l'importante aspetto turistico balneare al grado di edificabilità, l'analisi della tabella sottostante riguarda la destinazione residenziale, commerciale o produttiva localizzata negli ambiti geografici comunali.

Localizzazione geografica	Destinazione uso	<b>Indice Dest. uso</b>
Lungomare fino a S.S. - Centro (B0-B1)	Residenziale/centrale/commerciale	<b>2,20</b>
Lungomare fino a S.S. - Baracca (B0-B1)	Residenziale/semicentr/commerciale	<b>1,85</b>
Lungomare fino a S.S. - Bucalo (B0-B1)	Residenziale/semicentr/commerciale	<b>1,85</b>
S.S. fino a FF.SS. - Centro (B0)	Residenziale/centrale/commerciale	<b>1,90</b>
S.S. fino a FF.SS. - Baracca (B0)	Residenziale/semicentrale/commerciale	<b>1,60</b>
S.S. fino a FF.SS. - Bucalo (B0-C1)	Residenziale/semicentrale/commerciale	<b>1,60</b>
Torre Varata-Via Manzoni (dietro FF.SS.) (B0-C2)	Residenziale/semicentrale/Espansione	<b>1,50</b>
Via Sparagonà (dietro FF.SS.) (B0-C2-D)	Residenziale/semiperif/Espansione/Produttiva	<b>0,95</b>
Cantidati (dietro FF.SS.) (B0-C2)	Residenziale/semiperif/Espansione	<b>1,00</b>
P. Salvo - Baracca -Bollina (dietro FF.SS.) (B0-D)	Residenziale/semiperif/Produttiva	<b>1,20</b>
San Gaetano, Quartarello e Giardino (B0-D)	Residenziale/Periferica/Produttiva	<b>0,50</b>
Misserio (B2)	Residenziale/Periferica	<b>0,40</b>
Fautari (B2)	Residenziale/Periferica	<b>0,30</b>

- **Riduzioni variabili per limitazioni della capacità edificatoria (R)**

Essi derivano da situazioni particolari quali limiti, vincoli di specie.

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore medio del terreno precedentemente calcolato.

Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che vengono di seguito elencate e valutate attraverso dei coefficienti di deprezzamento.

Possono rappresentare situazioni di criticità, con associati valori di abbattimento flessibili in un range di valori:

- **LOTTO INTERCLUSO (min 10% - max 30%):** Per la definizione di lotto intercluso si rimanda all'art. 1051 comma 1 del C.C. il quale è definito come "fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica ne può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio" (tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui non interclusi sono della stessa proprietà e nel caso in cui non siano state costituite apposite servitù di passaggio carraio per accedere al lotto intercluso).
- **LOTTO CON METRATURE INSUFFICIENTI ALL'EDIFICAZIONE O CON PARTICOLARE CONFORMAZIONE GEOMETRICA (min 10% - max 30%):** Trattasi di mappale che, pur sviluppando una cubatura edificabile, presenta caratteristiche che per il rispetto delle distanze minime dai lotti confinanti e posseduti da altri proprietari o per conformazione e dimensione non consentono una propria reale autonoma edificabilità (tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui sono della stessa proprietà).
- **LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA (min 10% - max 30%):** Trattasi di mappale gravato da servitù passiva regolarmente sottoscritta di varia natura, ad esempio strada pubblica, elettrodotto, acquedotto, militare, fluviale, gasdotto, di viabilità, passaggio promiscuo, che ne determinano una limitazione significativa al potere edificatorio rispetto alla estensione totale del lotto stesso.
- **LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO AVENTE CUBATURA PARZIALMENTE O TOTALMENTE UTILIZZATA (min 60% - max 80%):** Trattasi di mappale asservito in modo durevole e non modificabile se non attraverso importanti modifiche strutturali, ad ornamento e al servizio, del fabbricato di cui costituisce pertinenza. Si precisa che ai fini tributari, come rilevabile dalla Sentenza n.25127 del 30 novembre 2009 della Corte

di Cassazione, esistono forme restrittive e limitative in funzione antielusiva per il riconoscimento del carattere di pertinenzialità di un lotto edificabile.

- LOTTO INSERITO IN FASCE DI RISPETTO (min 40% - max 60%): Trattasi di mappale, ricadente in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, per presenza di depuratore.
- LOTTO GRAVATO DA CONFORMAZIONE GEOLOGICA (min 10% - max 30%): Nel caso di aree edificabili poste in siti di particolare condizione geomorfologia, considerando unicamente la pendenza naturale superiore al 25% e quindi i gravosi oneri per l'adattamento del terreno necessari alla costruzione.
- LOTTI INSERITI IN ZONA PAI IN CUI VIGE INEDIFICABILITA' (min 60% - max 80%): Interessano i proprietari che posseggono superfici edificabili di terreno ricadenti in zona PAI con vario tipo di vincolo di inedificabilità (decorrenti dalla data in cui l'Ente ha stabilito il vincolo).
- LOTTI INCLUSI IN PIANI ATTUATIVI NON APPROVATI (min 40% - max 60%): Tiene conto dello stato autorizzativo delle aree edificabili da urbanizzare, all'interno delle varie zone del P.F., attraverso la non adottabilità di Piani convenzionati, quali ad esempio quelli di lottizzazione.
- PRESENZA DI ALTRI VINCOLI DI SPECIE (min 10% - max 30%) fattori estrinseci che incidono effettivamente sul valore delle aree (distanze da strade o oggettiva difficoltà d'accesso o lotti collocati in zone prive di servizi o visibilità panoramica, ecc.).

La riduzione è calcolata con dei coefficienti di deprezzamento variabili rispetto al valore medio di mercato dell'area edificabile di zona.

Per l'applicazione dello sgravio è obbligatoria la presentazione da parte del contribuente di autocertificazione motivata.

Dalla stima sintetico-comparativa che si intende applicare in base all'incidenza dei valori di terreni per singola zona omogenea di P.F. riferita al valore medio di un terreno fabbricabile (pari ad € 155,00), si sono calcolati i definitivi valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili tenendo conto degli indici sopra descritti (Pe e Du) e, su istanza motivata ed autocertificata del contribuente, dei coefficienti riduttivi (R).

Si allegano nelle ultime pagine della presente relazione la tabella dei valori definitivi e la perimetrazione di ambiti territoriali che includono le aree edificabili.

## 11. VALORIZZAZIONI PER GLI ANNI PREGRESSI

Nelle successive tabelle 1 e 2 vengono forniti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per gli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012, che possono essere utilizzati dai contribuenti per la determinazione della base imponibile dell'imposta per tali annualità. Si è scelto di indicare i valori medi venali in maniera fissa per ciascuna tipologia urbanistica, prevedendo delle cause di decremento per situazioni standard che influiscono oggettivamente sul valore di mercato dell'area. Ciò consente al contribuente di determinare in modo certo il valore imponibile dell'area edificabile per ogni annualità, avendo a disposizione gli elementi minimi che caratterizzano il proprio terreno (destinazione urbanistica, superficie, indice di edificabilità, ubicazione, limiti, ecc.).

In considerazione di ciò la Corte di Cassazione con sent. n. 21764 del 14.10.2009 ha stabilito che:

- E' improprio parlare di applicazione retroattiva dei criteri di valutazione della deliberazione comunale dato che tali criteri costituiscono esclusivamente una base per orientare l'esercizio del potere discrezionale dell'amministrazione; il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrarne l'incongruità; i valori non hanno valenza imperativa ma di mera presunzione, analogamente a quanto avviene con gli studi di settore.

Che la suprema Corte con ordinanza n. 24959/2009 ha inoltre precisato che:

- I valori deliberati possono essere validamente utilizzati dal giudice al fine di acquisire elementi di giudizio anche anteriori a quelli di emanazione del regolamento, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo un ragionamento presuntivo.

Pertanto, si ritiene di dover estendere anche alle predette annualità pregresse gli stessi valori venali riportati nelle tabelle 1 e 2 della relazione, in virtù dell'applicazione dell'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato.

S. Teresa di Riva, Lì Venerdì 13.09.2013

**L'Incaricato Comunale**

IN FEDE  
  
Arch. Gianfranco  


VALORI MEDI PER SINGOLA ZONA OMOGENEA DI P.F. E LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO EDIFICABILE calcolati per incidenza sul valore medio di terreno edificabile desunto e verificato da stima analitica e comparativa									VALORE MEDIO TERRENO EDIFICABILE 149,00 €/mq.	RID. LOTTI ----->	Indice Dest. Usi (Du) ----->	intercluso (min 10 - max 30%)	Metrature insufficienti a edificare (min 10- max 30%)	gravato da servizi (min 10- max 30%)	pertinenza al fabbr. cubat. utilizz. (min 60- max 80%)	fasce di rispetto (min 40-max 60%)	conformaz. geolog. per acclività (min 10% - max 30%)	grado di inedificab. nel PAI (min 60%- max 80%)	piani attuativi non approvati (min 40% - max 60%)	altri vincoli di specie (min 10% - max 30%)		
Zona B0	Zona B1	Zona B2	Zona C1	Zona C2	Zona C3	Zona D	Zona F1	Zona F2													<---Indice Pot. Edif. (Pe)	Delimitazioni geografiche
1,00	1,15	0,60	0,70	0,70	0,70	0,35	0,20	0,20	<---Indice Pot. Edif. (Pe)	Delimitazioni geografiche												
328,00	377,00						66,00	66,00	Lungomare fino a S.S. - Centro	2,20	Area delimitata dal Lungomare fino alla S.S.114 e dalla via Savoca fino alla via Agrumaria.											
276,00	317,00						55,00		Lungomare fino a S.S. - Sud	1,85	Area delimitata dal Lungomare fino alla S.S. 114 e dalla via Savoca fino al torrente Agrò.											
276,00	317,00						55,00		Lungomare fino a S.S. - Nord	1,85	Area delimitata dal Lungomare fino alla S.S. 114 e dalla via Agrumaria fino al torrente Savoca.											
283,00							57,00	57,00	S.S. fino a FF.SS. Centro	1,90	Area delimitata dalla S.S. 114 fino al rilievo ferroviario e dalla via Savoca fino alla via Agrumaria.											
238,00							48,00	48,00	S.S. fino a FF.SS. - Sud	1,60	Area delimitata dalla S.S. 114 al rilievo ferroviario, dalla via Savoca al torrente Agrò.											
238,00			167,00				48,00	48,00	S.S. fino a FF.SS. - Nord	1,60	Area delimitata dalla S.S. 114 fino al rilevato ferroviario e dalla via Agrumaria fino al torrente Savoca.											
224,00				156,00	112,00		45,00	45,00	Torre Varata - Via Manzoni (dietro FF.SS.)	1,50	Area delimitata dalla via Savoca che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, attraversa l'asse autostradale, segue, fino al termine, la linea di confine della zona C2 opposta alla via Savoca, congiunge verso nord, includendole, le zone F2 e C3, mantenendo una linea di confine pari a 200 metri dalla strada panoramica, confina con il lato sud del cimitero, attraversa l'autostrada, prosegue tutta la via Landro fino a comprendere, a ridosso della ferrovia, l'intero steccato di fabbricati della via Roma posti più a nord (proiezione a mare della via Agrumaria).											
142,00				99,00		42,00	28,00	28,00	Via Sparagonà (dietro FF.SS.)	0,95	Area delimitata dalla via Sparagonà che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, include lato sinistro le zone F1, C2, per poi proseguire con la strada provinciale 23 e comprendere tutti i limiti delle zone B0, F2 fino al torrente Savoca e le zone B0 di vico I-II-III Sparagonà (alcune di esse interamente appartenenti al foglio di mappa n.7).											
149,00				104,00			30,00	30,00	Cantidati (dietro FF.SS.)	1,00	Area delimitata dalla via Savoca che, partendo direzione monte dell'autostrada A18, include lato sinistro i perimetri delle zone B0, C2, F2, per poi inglobare le zone B0 di via Scorsonello e ritornare al margine autostradale dopo aver compreso tutte le zone F2, F1 e infine C2.											
179,00						65,00			Porto Salvo- Baracca - Bollina (dietro FF.SS.)	1,20	Area delimitata dal torrente Agrò che, partendo direzione monte del rilievo ferroviario, arriva fino alla via Botte, prosegue per il lato che delimita, includendola, l'intera zona D fino ad incontrare via Catalmo, via Scorsonello, scendere fino al rilievo autostradale delimitando, senza includerle, rispettivamente le zone B0, F2, C2, poi tagliare verso via Savoca e finire al rilievo ferroviario.											
		45,00							S. Gaetano, Quartarello Giardino	0,60	Area che include per intero le contrade di San Gaetano, Quartarello e Giardino comprese nel foglio catastale n. 7 del Comune di Santa Teresa di Riva.											
		36,00			30,00		12,00	12,00	Misserio	0,45	Area che include per intero la contrada di Misserio compresa nel foglio catastale n. 2 del Comune di Santa Teresa di Riva.											
		27,00							Fautari	0,35	Area che include per intero la contrada di Fautari compresa nel foglio catastale n. 3 del Comune di Santa Teresa di Riva.											

