

COMUNE DI MONDAVIO

Provincia di Pesaro e Urbino

UFFICIO TECNICO

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE. ANNO 2013

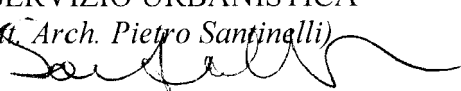
RELAZIONE DI STIMA

Mondavio li 21.11.2013

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
(*Gresta Geom. Lucio*)



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICA
(*Dott. Arch. Pietro Santinalli*)



Piazza Matteotti, 2 – Tel. 0721/977121 – Fax 0721/97123 – C.F. 81001630417 – P.IVA 00349150417

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE ANNO 2013.

Su richiesta dell'Amministrazione di Mondavio l'Ufficio Tecnico Comunale ha effettuato i necessari accertamenti ed assunto opportune informazioni onde accertare il più probabile valore medio di mercato delle aree in oggetto.

01) PREMESSE

La presente stima viene effettuata per l'applicazione delle norme previste nel Decreto Legislativo del 30.12.1992 n. 504 (art. 5 comma 5[^]) nonché dal regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui all'art. 52 del D. Lgs 15.12.1997 n. 446 approvato con delibera di C.C. n. 57 del 21.12.1998 la cui ultima modifica è stata apportata con deliberazione di C.C. n. 14 del 30.03.2005.

Ricordato il primo comma dell'art. 17 del Regolamento Comunale sugli Immobili "*Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile, e da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni.*"

Per quanto riguarda le definizioni, le oscillazioni, le esclusioni ed i casi specifici si rimanda alla relazione di stima del 22.05.2000 allegata alla delibera di C.C. n. 49 del 29.06.2000 "I.C.I. – Determinazione valore medio di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale con norme regolamentari di applicazione".

02) CRITERI DI VALUTAZIONE

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio 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 nonché tenendo in considerazione il valore di trasferimento di tale aree desunte dagli atti di trasferimento depositati presso questo comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, 6[^] comma della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Conformemente a quanto determinato con delibera di C.C. n. 80 del 05.11.1999, per il territorio è stata determinata un'unica microzona.

03) RILEVAZIONE PREZZI MEDI

Per addivenire alla determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili presenti sul territorio comunale si è proceduto con il metodo storico e con il sintetico di tipo comparativo assumendo come riferimento la stima effettuata nel maggio 2001, i corrispettivi economici risultanti dagli atti notarili di trasferimento, le informazioni assunte presso i tecnici locali, le informazioni assunte presso le agenzie di compravendita presenti in zona ed i valori individuati dai comuni limitrofi.

Pertanto sulla scorta dei valori storici e sulle informazioni assunte si è determinato di confermare i prezzi oggetto di stima del 28/02/2011 ad eccezione della zona di Cavallara per la quale, su richiesta dell'amministrazione (vedi seduta del 29/10/2013 comunicazione 269) ed a seguito di una diversa sensibilità che si è recentemente sviluppata risente dell'influenza negativa ai fini abitativi data dal limitrofo crossodromo (presenza di rumore), si è previsto un decremento del -40%, come riportati nella tabella del successivo punto.

04) TABELLA CON I VALORI ATTRIBUITI ALLE AREE EDIFICABILI (aggiornata in data 28/02/2011 con la zonizzazione del P.R.G.)

DESTINAZIONE ZONE	VALORE VENALE MEDIO IN EURO
1) centro storico (A)	62,40
2) conservazione volumetrica	39,60
3) completamento residenziale privato (B)	62,40
4) espansione residenziale privata (C)*	62,40
5) espansione residenziale pubblica (PEEP)	60,00
6) completamento industriale/artigianale (D1)	50,40
7) espansione industriale/artigianale (D2)*	48,00
8) P.I.P.	45,60

- * I valori sono riferiti per le aree di espansione già lottizzate, per quelle ancora da lottizzare va applicata la riduzione del 50%;

- I fabbricati siti in zona agricola (E) che hanno perso i requisiti di ruralità sono da intendersi inseriti, ai fini della presente stima, in zona di conservazione volumetrica;

- I valori medi individuati nella tabella potranno subire, in base alla effettiva caratteristica del terreno (giacitura, esposizione, configurazione, vicinanza di strade, vicinanza di servizi, etc.) delle variazioni di +/- 20%;

- Ai terreni che si trovano a Cavallara in prossimità del Crossodromo si applica una ulteriore riduzione del 40%.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
(Gresta Geom. Lucio)

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICA
(Dott. Arch. Pietro Santinetti)