



Città di Orbassano

**AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI
COMUNE DI ORBASSANO (TO)**

Luglio 2014

INDICE

1. Premessa	pag.	3
2. Andamento del mercato	pag.	3
3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag.	4
4. Valorizzazione per l'anno 2014	pag.	9
4.1 Stima Metodo valore di trasformazione su lotto tipo	pag.	9
4.2 Stima Sintetica	pag.	13
4.3 Conclusioni dell'incarico estimativo	pag.	14
5. Applicazione degli indici parametrici	pag.	14
- Indice di zona territoriale	pag.	15
- Indice di zona urbanistica	pag.	16
- Indice di stadio urbanistico edilizio	pag.	17
- Indice di riduzione per casi particolari	pag.	18



1. Premessa

Il Comune di Orbassano è dotato di PRGC ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.14 – 25592 in data 9.10.1998, il quale con l'applicazione di opportuni correttivi riprende l'impianto progettuale del 1984.

Per il lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2014 per il Comune di Orbassano, si è reso necessario porre attenzione alle numerose varianti sia parziali che strutturali, partendo dalla Variante Strutturale n.19 al PRGC (Piano Regionale di Governo Comunale), conseguenti all'adozione mediante Delibera di C.C. n. 31 del 29/05/2010 e successiva approvazione con Variante Strutturale n.12 mediante Delibera di C.C. n. 68 del 17/12/2010, oltre alle modifiche di cui alla Variante parziale n. 23 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2012, nonché al "Progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. ai sensi art. 15 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i." adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27.03.2013, motivo per cui il Comune si trova attualmente in regime di salvaguardia.

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dal Progetto generale del territorio urbanizzato, di cui alla Variante strutturale n. 19 al PRGC, nonché alla Variante rappresentata dal Progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. adottato con D.C.C. n.23, sopra richiamata, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mc" (metri cubi) di volume realizzabile su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria.

2. Andamento del mercato

La Nota Trimestrale OMI sull'andamento del mercato immobiliare nel I trimestre Torino e Provincia 2014, riporta che il tasso tendenziale delle compravendite immobiliari registra un moderato rialzo del 1,6 % ma è da considerare che tale dato deriva da andamenti compositi in diversi comparti e *"dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014"*.

Il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rilevate per il settore residenziale nei comuni non capoluoghi del Nord Italia, mostra gli ultimi trimestri del 2013 con *"tassi di flessione in attenuazione, [...] per poi arrivare in campo positivo nel I trimestre del 2014 (var. % III trim. 2012/13 – 6,7%, var. % IV trim. 2012/13 – 6,2%, I trim. 2013/14 + 2,9%)"*.

Tra le metropoli, si riportano le seguenti variazioni di NTN registrate per Torino: *III trim. 2012/13 – 6,7%, var. % IV trim. 2012/13 – 6,2%, I trim. 2013/14 + 2,9%*.

Per le province di Torino: *III trim. 2012/13 – 7,8%, var. % IV trim. 2012/13 – 10,4%, I trim. 2013/14 + 6,1%*.



Nel settore produttivo (capannoni e industrie) perdura all'inizio del corrente anno un tasso di variazione tendenziale negativo, se pur attenuato, rispetto al semestre precedente (- 0,8 % vs. - 8,8%).

Il Sole 24 Ore rimarca, invece, nel I trimestre del 2014 la continuazione del trend negativo del mercato immobiliare con l'indice dei prezzi "diminuito dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% nei confronti dello stesso periodo del 2013".

"È ormai dal 2008 che il mercato immobiliare vive una fase di decisa decrescita. Solo i dati dell'agenzia del Territorio sul primo trimestre 2014 (+4,1% le compravendite residenziali nel periodo rispetto a un anno prima) fanno sperare in un miglioramento, anche se proprio quei dati sono "inquinati" dallo slittamento di molti rogiti dall'ultimo trimestre 2013 ai tre mesi successivi per beneficiare della più vantaggiosa imposta di registro".

Da un altro articolo emerge la volontà dei costruttori di provare a muovere lo stock di invenduto sperimentando formule di compravendita alternative come il "rent to buy" che definisce l'affitto con riscatto. *"Da questo nuovo incontro di domanda e offerta, passa il rilancio del settore immobiliare. Ma a condizione di regole certe e un alleggerimento dal punto di vista fiscale".*

L'articolo "Investire nel mattone: gli italiani ci credono ancora", sempre a cura del Sole 24 Ore, prevede che *"il 2014 si chiuderà con un incremento modesto dei livelli produttivi. In particolare, il PIL dovrebbe evidenziare una crescita dello 0,6% a fronte di una stagnazione dei redditi disponibili e della spesa per consumi. Negli anni successivi, in coincidenza di un rafforzamento del sentiero di crescita (+1,1% nel 2015 e +1,5% nel 2016), il reddito dovrebbe tornare ad aumentare a un ritmo più sostenuto rispetto ai consumi, con un effetto positivo sul tasso di risparmio delle famiglie. In questo contesto, però, segnali negativi continuano a provenire dal mercato del lavoro che registra i tassi di disoccupazione più elevati dalla fine degli anni '70 e dalle restrizioni creditizie operate dal sistema bancario. In questo contesto, il comparto residenziale ha visto dimezzarsi l'attività di compravendita, raggiungendo un minimo nel 2013".*

La Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari F.I.M.A.A. di Torino nel recente articolo del 17 giugno 2014, mostra come anche nel comparto produttivo la crisi freni ancora la voglia di impresa, infatti, *"nel 2013 si è assistito ad un nuovo calo generale del tessuto imprenditoriale torinese" ma ci si aspetta che "il 2014, grazie anche alle migliori aspettative di crescita economica, [...] avvii la tanto auspicata inversione di tendenza".*

A tale proposito, quantomeno, l'Osservatorio FIAIP di Torino nel 2013 rileva un incremento del 40% delle richieste di compravendite da parte di cittadini stranieri, infatti, *"tedeschi e svizzeri insieme ad inglesi ed americani sono i principali interessati a soggiornare in Piemonte sia come meta turistica che come investimento".*

3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro cubo di volume realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Orbassano (TO), al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.



“Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.”

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del 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 similari.**

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;



- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)
- Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach)
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il “**valore di mercato**” è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito ad un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c’è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un’area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell’analisi del mercato (Comparative Approach) di eventuali atti notarili rilevati nell’anno 2013.

A. Il Metodo del valore di trasformazione, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all’interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un’area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ($V_a = V_m T - K$).

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

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:

$$Va = [VmT - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

B. Il Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach) o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di mercato ed è basato 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».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.



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, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali rappresentano due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

4. Valorizzazione per l'anno 2014

4.1 Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Orbassano su lotto tipo

Richiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una seconda stima sintetica, (Cost Approach), che avrà trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) e di valori desunti dall'analisi di eventuali atti notarili recenti (2013-14).

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie 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 (Fonte OMI) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino prezzi della degli immobili della provincia di Torino (FIAIP; F.I.M.A.A).



Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Orbassano, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/mq) (range fonte OMI 2 semestre 2013)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIAIP-2013/14)	Valore Mercato (€/mq) (media dati fonte Listino FIMAA 2013)
Abitazioni (zona residenziale centrale)	2300,00	1400-2100	1900-2600	2.000,00
(zona residenziale semicentrale)	2300,00	1300-2050	1800-2100	2.000,00
(zona residenziale periferica)	-	1300-1750	1500-2100	1.800,00
Magazzini/ /Capannoni (zona produttiva)	570,00	480-680	400-750	-

Si valuta un valore base di vendita del costruito a fine investimento pari a :

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale centrale)	2.300,00
Abitazioni (zona residenziale semicentrale)	2.100,00
Abitazioni (zona residenziale suburbana)	1.800,00
Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)	580,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + Ip + PI$)

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

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. 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 del promotore.



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 primaria e secondaria, tassa rifiuti ed del contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da Tab. 1- Tab. 2A Comunali espressi in €/mc per gli INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Aree di completamento, Concessione Singola con I. F. netto >1 < 2 mc/mq)
	espressi in €/mq SLP per gli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Zone industriali artigianali di nuovo impianto attrezzate, densità 70-150 mq/add.)
Residenziale	34,30 €/mc
Industriale	30,83 €/mq

Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha tenuto conto delle indicazioni normative dell'amministrazione comunale.

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 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

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 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato. Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1.000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, indice di edificabilità fondiaria stabilito in 1,5 mc/mq, H edifici non superiore a ml. 10,50 (area in zona semicentrale di categoria "D" del superato P.R.G.C, equiparabile alla



categoria "Ca" nel nuovo progetto Preliminare di PRGC: aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato e urbanizzato a carattere residenziale).

- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione mediamente regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2.000, "normale" grado di accesso con mezzi di medie dimensioni, con $R_c = 0,50$, distanza minima dai confini 7,50 m, $U_f = 1$ mq/mq

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di *Orbassano* si esprime nei valori:

- € 177,17/mc (range 172,6 – 265,8 €/mq) per le aree residenziali Z1, € 155,91/mc (range 151,4 – 233,9 €/mq) per le aree residenziali Z2-Z3, € 109,86/mc (range 105,3 – 164,8 €/mq) per Z4-Z5,
- € 115,81/mq SIp (o 57,90 €/mq) per le aree produttive.

4.2 Stima sintetica

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un area 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. Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Per l'anno 2014 in corso non sono stati reperiti né forniti atti di compravendita di aree urbane "utili" ai fini comparativi.

Sul mercato immobiliare, al momento vi è un terreno residenziale edificabile nel Comune confinante Rivalta di Torino in vendita a 100.000 €, che consente una SIp di 240 mq e l'edificazione di tre piani fuori terra per la costruzione di una palazzina quadrifamiliare, composta da due unità abitative al piano terreno con giardino privato e box doppio, più due mansarde con box doppio. In questo caso è possibile desumere un valore del solo terreno pari a circa 140 €/mc.

Un altro annuncio immobiliare relativo ad un terreno residenziale reperito sempre a Rivalta di Torino, con $I_f = 0,60$ mq/mq, in vendita a 660.000 €, lotto di 2011 mq, consente di realizzare 1206,76 mq totali pari a tre piani f.t., e condurrebbe ad un valore venale dell'area edificabile pari a 182 €/mc.

Nel Comune di Orbassano è stato trovato un terreno a destinazione produttiva-commerciale in via G. Rodari (zona Z5 del P.R.G.C. ancora vigente), di 1.883 mq, in vendita a 100.000 € con Rapporto di copertura pari al 50%, da cui si evince un valore dell'area produttiva pari a 110 €/mq SLP. Tale area è identificabile all'interno del SUE-11-01 nel Progetto Preliminare del nuovo P.R.G.C..

Da un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Orbassano, parrebbe che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo si attesti attorno a 150 €/mc nella destinazione residenziale del centro e semi-centro.

In virtù del criterio metodologico secondo cui, si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili, relativi a beni in diverso grado simili rispetto a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica.



4.3 Conclusioni:

In considerazione del fatto che i valori desunti dai due metodi di stima, per loro natura, non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina investimenti immobiliari differenti, con conseguente diverso interesse del mercato per l'area – un indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra riportati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Orbassano è pari a:

valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 156,00 €/mc

valore venale in comune commercio per le aree produttive: 116,00 €/mq Slp

N.B.: Ad ulteriore supporto del valore periziato si è tenuto conto anche dei dati presentati nell'ultima Nota Territoriale realizzata dall'Ufficio Provinciale di Torino in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio per quanto attiene: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % di Orbassano, ricompreso entro la "macroarea Cintura Ovest".

5. Applicazione degli Indici

Come noto il mandato della presente stima impone di valutare il valore di incidenza area di tutte le superfici edificabili presenti nel comune di ORBASSANO. Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune.

Fermo restando l'impianto generale della presente analisi, dovendo individuare valori facilmente attribuibili a tutti i terreni edificabili occorre calcolare e sviluppare appositi indici di differenziazione capaci di plasmare il valore medio da individuarsi in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni terreno.

In altre parole, così come avviene per tutti gli immobili esistenti, il valore medio di mercato dovrà essere modificato e studiato in ragione di ogni singola peculiarità oggettiva del terreno.

Il presente lavoro cerca quindi di individuare tutti i coefficienti, positivi e negativi, in grado di modificare il valore medio calcolato nei prossimi paragrafi.

Ciò premesso nel prossimo paragrafo verranno esaminate solo le influenze positive o negative capaci di incidere in egual misura su tutti i terreni del comprensorio comunale.

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti allo strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area residenziale = 156,00 €/mc X VOL x I₁ X I₂ X I₃ X I₄

Valore Venale Area Produttiva = 116,00 €/mq Slp X SUP Slp x I₁ X I₂ X I₃ X I₄



N.B. Nel periodo di salvaguardia, che inizia dalla data di adozione del P.R.G.C. e termina con la relativa approvazione, si stima una riduzione di valore pari al 20% per le aree che da agricole diventano edificabili. Per le aree edificabili le cui prescrizioni avessero subito modifiche con l'adozione del nuovo Piano Regolatore, il valore venale viene calcolato per entrambe le risultanze urbanistiche (vigente e adottata); l'imponibile dell'imposta verrà determinato considerando al 100% il valore inferiore dei due, maggiorato dell'80% della differenza fra il valore minore e quello maggiore.

INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁*

ZONA TERRITORIALE	I ₁
ZONA CENTRALE (Z1)	1.05
ZONA SEMICENTRALE (Z2-Z3)	1.00
ZONA PERIFERICA (Z5 Produttivo)	1.00
ZONA PERIFERICA (Z5 Residenziale)	0.90
ZONA TETTI VALFRE' (Z4)	0.90
ZONA EXTRAURBANA (aree agricole)	0.70

*In seguito ad un'approfondita analisi del territorio comunale di Orbassano, di concerto con l'Ufficio Tecnico e mediante consenso dell'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio secondo zone omogenee per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato (si rimanda alla Tavola di Divisione Territoriale – rif. Allegato n° 2 Perizia di stima aree edificabili 2013 rimasto invariato, nonché alla corrispettiva individuazione dei distretti mediante l'Elaborato "P.2." del Nuovo Piano Regolatore Generale).

Alle zone extraurbane è stato applicato un riduttivo del 30% riguardando opere in corso prettamente situate in aree agricole.

A seguire si riporta una tabella comparativa delle zone territoriali omogenee tra la suddivisione del vecchio P.R.G.C. e quella contenuta nel Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale:

P.R.G.C. Var. strutturale 19 approvata con Var. strutturale 12 con D.C.C. 68 del 17.12.2010 + Var. parziale 23 adottata con D.C.C. 75 del 30.11.2012	Corrispondenza degli Ambiti nel PROGETTO PRELIMINARE del NUOVO P.R.G.C. adottato con D.C.C. 23 del 27.03.2013
ZONA CENTRALE (Z1)	DISTRETTO 8
ZONA SEMICENTRALE (Z2-Z3)	DISTRETTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9
ZONA PERIFERICA (Z5)	DISTRETTO 10, 11, 12, 13, 18
ZONA TETTI VALFRE' (Z4)	DISTRETTO 17
ZONA EXTRAURBANA (aree agricole)	DISTRETTO 14, 15, 16, 19



INDICE DI ZONA URBANISTICA I₂

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato.

Tale destinazione d'uso (RESIDENZIALE o PRODUTTIVA), nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

Il Piano Regolatore di Governo Comunale (PRGC) vigente norma le seguenti aree (art.19) per le quali si indicano le destinazioni d'uso prevalenti descritte negli artt. 22-46 delle NTA, mentre il Progetto Preliminare del nuovo Piano PRGC norma le seguenti aree al Titolo V – Disciplina delle aree urbane ed extraurbane - di cui al Capo I, per le quali si indicano le destinazioni d'uso prevalenti descritte nelle NDA marzo 2013 (rif. documento P.6).

N.B: L'indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale-terziario.

AMBITI RESIDENZIALI-PRODUTTIVI del PRGC	Indice I ₂
-A	0,90
-A1	0,85
-B	0,80
-C	1,00
-C1	1,00
-C2	1,00
-C3	1,00
-D (residenziali libere modeste dimensioni in tessuto edificato)	1,00
-E (residenziali con SUE)	1,00
-F	1,00
-D1 (aree produttive)	1,20
-G (industriale consolidato)	1,00
-G1	1,10
-E1 (produttive con SUE)	1,00



Per quanto attiene gli specifici casi di destinazione dei Servizi Pubblici-tecnologici saranno da applicare i coefficienti di seguito espressi:

ZONA	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO COMMERCIALE TERZIARIO
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici (F2)	0.30	0.30

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I ₃		
Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0,75
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione d'ufficio denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.), Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione - Piani Particolareggiati (P.P.) - Piani di recupero (P.d.R.)	Non Convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani lottizzazione	Non convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Commerciali i (P.I.P.) , Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali i (P.I.P.) , Piani per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani tecnici di opere pubbliche (P.T.O.P), Piani lottizzazione	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P., Piani lottizzazione	Non convenzionato	0,80



INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI I_4

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

la L.R. n. 56/77 "Tutela e uso del suolo" al Titolo IV art. 25 (Norme per le aree destinate ad attività agricole) e l'art. 42 Testo coordinato P.R.G.C. delle NTA, stabiliscono che " *Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti*":

a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse

b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate

c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate

d) 0,02 mc/mq, su terreni seminativi e prati

e) 0,01 mc/mq, su terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (abit. \leq 500 mc per ogni azienda)

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Nel caso delle zone agricole il coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10.

- Per i Nuclei rurali il coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10.
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento da applicare va dal del 50% (0,50) al 75% (0,25) in virtù del grado oggettivo di occlusione.
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 5% al 20% (0,95 se il vincolo interessa una sup. $<$ 50% del lotto; 0,80 se il vincolo interessa una sup. $>$ 50% del lotto) per i vincoli generici infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi (risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-risp.stradale ecc.); abbattimento limitazioni 0,90 per i vincoli geologici, idrogeologici, sismici; riduzione del 5% (0,95) per le limitazioni paesistiche (vincolo ambientale, tutela paesaggistica)
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,25$.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4 = 0,50$
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I_4 1,10



- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso
- Periodo di salvaguardia fra adozione del P.R.G.C. e approvazione dello stesso sulle aree che da agricole divengono edificabili.

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)

	I_4
N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata	
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche), pratiche di demolizione	0,90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto reticolo idrico -corsi d'acqua (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,25 - 0,50
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica): Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico-sanitari (0,80-0,95) Limitazioni paesistiche (0,95) Fattibilità con consistenti e gravi limitazioni classe 3 e 4 (0,90)	0,80 - 0,95
Ristrutturazione residenziale (vedasi specifica sopra espressa)	0,85
Lotto vincolato a eventuale cessione di volumetria	0,70
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,90
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20
Periodo fra adozione e approvazione del P.R.G.C. sulle aree che da agricole divengono edificabili	0,80



La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non intervenga sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (L.R. 56/77 e ss.mm. e ii).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili.

E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

Ospitaletto, 23/07/14

Arch. Gabriella Frassine

FRATERNITÀ SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS

