

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI  
NEL COMUNE DI SONA (VR)**

### Premessa

La presente relazione analizza i criteri di determinazione del valore medio unitario di mercato delle aree edificabili nel territorio comunale di Sona.

I valori determinati possono essere utilizzabili nei casi in cui occorre fare riferimento al valore venale in comune commercio, applicabile, pertanto, ai fini del calcolo dell'Imposta I.M.U. relativa alle aree fabbricabili.

L'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, stabilisce che il valore imponibile di tali beni corrisponde al valore venale in comune commercio, il quale deve essere determinato avendo riguardo dei seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione
- b) indice di edificabilità, come previsto negli strumenti urbanistici
- c) destinazione d'uso consentita
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

### Analisi territoriale

**Al fine di valutare il grado di appetibilità delle aree fabbricabili nell'ambito del mercato immobiliare locale, occorre procedere alla scomposizione del territorio comunale in zone omogenee rispetto all'insieme dei caratteri che ne determinano il valore.**

Vengono individuate le seguenti Zone Territoriali Omogenee:

Zone PRG		Descrizione
A	A	Centri Storici e Corti Rurali
B Prevalente uso residenziale di completamento	B1 - B2	Zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente
C Prevalente uso residenziale di nuovo impianto	C1	Zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste uno strumento urbanistico attuativo approvato
C1/61 Prevalente uso residenziale di nuovo impianto	da C1/61 - 3 a C1/61 - 8	Zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente
C2	da C2a a C2e	Zone di espansione soggette a presentazione di strumento urbanistico attuativo
C2 P.P.	da C2a a C2e	Zone di espansione soggette a presentazione di strumento urbanistico attuativo atte a garantire il diritto all'abitazione mediante prezzi di vendita e di locazione concordati con l'Amministrazione comunale
D1 Industriale, artigianale, direzionale e commerciale	D1	Zone di completamento totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi

D2 Industriale, artigianale, direzionale e commerciale	D2	Zone attuate ed in fase di attuazione a seguito di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati
D3 Artigianali, direzionali, laboratori, centri servizi e strutture di interesse collettivo	D3	Zone di espansione soggette a presentazione di strumento urbanistico attuativo
D4 Attrezzature per scali ferroviari	D4	Zona destinata alla realizzazione di strutture per l'immagazzinaggio delle merci per l'interscambio ferro-gomma
D5 Commerciale	D5	Zona di espansione soggetta a presentazione di strumento urbanistico attuativo
D6 Depositi ed immagazzinaggio	D6	Zona autorizzata con D.P.G.R. n. 531/91 a impianto trattamento rifiuti speciali
D7 Strutture Consorzio di Bonifica	D7	Zona destinata alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche del Consorzio di Bonifica
D8 Agro-industriale	D6	Zona destinata all'insediamento di attività produttive connesse all'agricoltura
D9 Servizi per aree produttive	D9	Zona destinata al miglioramento e potenziamento degli standard dell'area ex BMW-ITALIA
D10 Attrezzature collettive per aree produttive	D10	Zone destinate all'edificazione di strutture di natura sociale, ricreativa, ristorativi, ricettiva, per l'istruzione professionale, sale riunioni, parcheggi e aree sportive
D11 Turistico ricettive	D11	Zona destinata all'insediamento di strutture ricettive
D12 Attività produttive fuori zona	D12	Attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone idonee previste dal P.R.G.
D13 Servizi per aree produttive	D13	Zona con impianti ed attrezzature sportive di iniziativa privata
E	E1 - E2A - E2B	Zone a destinazione agricola
F		Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse
G		Aree private di pertinenza

Oltre alla scomposizione territoriale per categorie edificatorie e di destinazioni d'uso, occorre introdurre un ulteriore elemento discriminante il valore delle aree, rappresentato dall'indice di edificabilità e dalla ubicazione territoriale.

Pertanto, al fine di raggiungere risultati più coerenti con la realtà territoriale, si è proceduto alla suddivisione del territorio comunale nelle sue località più rappresentative :

Località
SONA
LUGAGNANO
PALAZZOLO
SAN GIORGIO IN SALICI

Per ciascuna delle diverse zone urbanistiche e per ciascuna delle località indicate si è proceduto all'esame del mercato immobiliare, con riferimento sia al mercato privato che alle elaborazioni statistiche compiute dall'Agenzia del Territorio di Verona (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Data la notevole difficoltà di reperimento di una sufficiente quantità di prezzi e valori immobiliari, tali da coprire tutte le possibili situazioni sia in termini di ubicazione e di destinazione d'uso, sia per quanto attiene la variabilità degli indici edificatori, è stata messa a punto una metodologia operativa attraverso la quale poter determinare in modo parametrico i valori immobiliari nelle situazioni di carenza informativa.

## Criteri generali di stima

In generale il più probabile valore di venale delle aree fabbricabili può essere determinato con il metodo sintetico comparativo, oppure con il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo metodo si applica in situazioni di mercato dinamico con ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi. In mancanza di dati reali occorre procedere per via analitica.

Nelle situazioni afferenti il presente elaborato si è fatto riferimento a prezzi di compravendita di aree fabbricabili, quando disponibili, ed a prezzi di compravendita di immobili finiti, negli altri casi.

Per ricondurre le stime al valore del solo suolo edificabile sono state eseguite apposite analisi estimative al fine di determinare l'incidenza dei costi di urbanizzazione e dei costi di costruzione. Altre analisi sono state compiute per determinare la differenza di valore dovuta alla diversa ubicazione territoriale.

## Aspetti metodologici analizzati in fase di stima delle aree

Oltre a quanto esposto in precedenza, per la determinazione del valore venale delle aree edificabili sono stati opportunamente definiti anche i seguenti aspetti:

- Nel caso di aree di espansione sono stati formulati diversi valori corrispondenti alla situazione iniziale di area non urbanizzata (suolo nudo) ed alla situazione di area già urbanizzata. L'applicazione del valore relativo all'area già urbanizzata decorre dalla data di approvazione del relativo Piano Attuativo (in tal caso l'area soggetta ad imposizione ai fini IMU riguarda il solo lotto edificabile).
- Per la determinazione dei valori medi unitari delle aree fabbricabili, si è fatto riferimento ad aree poste in condizioni ottimali per quanto attiene la forma, la superficie, la presenza di vincoli e l'ubicazione rispetto alla viabilità principale. Nel calcolo del valore venale dell'area reale dovranno essere applicate specifiche riduzioni percentuali.
- Nelle zone in cui sono previsti interventi urbanistici strutturati (PIRU, PRU ecc.), all'interno delle quali siano previsti indici urbanistici molto diversificati, anziché definire un unico valore venale medio di riferimento, si è preferito, per maggiore equità, assegnare un diverso valore per ciascuna fascia di variabilità dell'indice di edificabilità dei singoli lotti.
- Per la valutazione dell'incidenza della sola componente di valore relativa alla ubicazione territoriale, sono stati considerati i seguenti fattori discriminanti il grado di appetibilità di un'area urbana a destinazione residenziale:
  - a) facilità di collegamenti viari verso il centro cittadino
  - b) presenza di strutture e servizi di pubblico interesse (scuole, sanità, ecc.)
  - c) disponibilità di verde pubblico
  - d) facilità dei collegamenti viari verso l'esterno
- Per quanto riguarda le aree a destinazione non residenziale, il principale elemento in grado di caratterizzarne il valore commerciale è sicuramente correlato alla facilità e alla comodità di accesso all'area stessa, tramite la rete viaria di interesse sovracomunale.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE REALE

La stima del valore venale di un'area fabbricabile (valore imponibile ai fini IMU), si ottiene dalla seguente espressione:

$$V = V_{\text{tab}} \times \text{Sup} \times Ci$$

dove

$V_{\text{tab}}$  valore medio unitario tabellato del lotto tipico (vedi tabelle relative alle diverse zone)

$\text{Sup}$  Superficie reale dell'area da stimare

$Ci$  Rappresenta l'insieme dei fattori che pesano la differenza tra il lotto di riferimento e quello reale.

$Ci = (1 - Ki)$ , dove  $Ki$  è pari alla somma dei coefficienti riduttivi ( $K$ ) applicabili all'area in oggetto (vedi tabella dei coefficienti di riduzione).

## TABELLE DEI COEFFICIENTI RIDUTTIVI

### Aree a destinazione prevalente Residenziale

Parametro	Descrizione	Coeff. di Riduzione (K)
Presenza di vincoli nel Lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto : metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.10
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata, cioè quando nel lotto NON è iscrivibile un cerchio di diametro pari a 20 m	0.10
Posizione del Lotto	Lotto intercluso rispetto alla viabilità pubblica di accesso	0.15
Dimensione Lotto	Quando il Lotto ha superficie inferiore al "Lotto Minimo" come definito nelle NTA, ovvero di dimensioni inferiori a 600 mq quando non specificato.	0.20

### Aree a destinazione NON Residenziale

Parametro	Descrizione	Coeff. di Riduzione (K)
Posizione del Lotto	Posizione relativa del Lotto nell'ambito dell'area insediativa NON prospiciente la viabilità principale	0.10
Presenza di vincoli nel Lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto : metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.10
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata, cioè quando nel lotto NON è iscrivibile un cerchio di diametro pari a 25 m	0.10
Dimensione Lotto	Quando il Lotto ha superficie inferiore al "Lotto Minimo" come definito nelle NTA, ovvero di dimensioni inferiori a 1500 mq quando non specificato.	0.10

**Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere determinate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, su richiesta di accertamento con adesione ad parte del contribuente ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e Regolamento Comunale vigente in materia.**

## **REGOLE GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO UNITARIO DELLE AREE EDIFICABILI**

- In presenza di atti notarili, scritture private, successioni o perizie giurate che stabiliscono il valore di una specifica area edificabile, tale valore, se superiore al valore tabellare, costituisce la base imponibile ai fini IMU.
- I valori venali delle aree fabbricabili non specificate nelle tabelle dei valori medi unitari per zona, dovranno essere calcolati con riferimento a zone similari, fermo restando il principio di cui all'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92.
- I valori venali delle aree fabbricabili ricadenti nei Centri Storici o Nuclei di Antiche Origini sono equiparati ai valori corrispondenti a quelli ricadenti nelle zone B.
- Nel caso di approvazione del P.A.T. e nelle more di approvazione del Piano degli Interventi (P.I.), ai fini dell'applicazione dell'IMU, trova applicazione il PRG precedentemente adottato.
- I valori venali delle aree fabbricabili ricadenti nelle zone di espansione residenziale C2 o produttiva di espansione D3, dal momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione, sono quelli delle zone C1 o D1. Dall'approvazione del Piano di Lottizzazione la superficie edificabile non sarà più quella catastale, ma corrisponderà alla superficie del singolo lotto, al netto di strade, zone servizi ecc ecc.
- In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, in particolare per i casi di demolizione e ricostruzione o per interventi che comportino l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio, dalla data di inizio lavori l'oggetto di imposta diviene l'area edificabile nella sua interezza: area di sedime del fabbricato ed eventuali aree accessorie pertinenziali. Nel caso di difficoltà nel determinare la superficie edificabile, si farà riferimento alla superficie relativa alla cubatura finale dell'edificio.
- Le unità immobiliari F2 (unità collabenti) e F3 (in corso di costruzione) sono da considerarsi aree edificabili in riferimento all'area di sedime.

## TABELLE DEI VALORI MEDI UNITARI PER ZONA

### ZONA SERVIZI

Valore commerciale terreno agricolo.

### ZONA A: CENTRO STORICO E CORTI RURALI E ZONA B3 (SOLO A LUGAGNANO)

Si considera fabbricabile ai fini IMU solo al rilascio della concessione edilizia ed i valori sono quelli della zona B.

### ZONA C1: ZONA RESIDENZIALE OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O GIÀ PRESENTATI

	<b>SONA</b>					
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>
	162,98	205,23	241,45	289,74	316,30	357,35

	<b>LUGAGNANO</b>					
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>
	148,16	186,58	219,50	263,40	287,55	324,86

	<b>PALAZZOLO</b>					
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>
	152,61	192,17	226,09	271,30	296,17	334,61

	<b>SAN GIORGIO IN SALICI</b>					
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>
	133,35	167,92	197,55	237,06	258,79	292,38

### ZONA C1/61: ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

	<b>SONA</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6 sottozona 6</b>	<b>0,8 sottozona 5</b>	<b>1 sottozona 4</b>	<b>1,2 sottozona 3</b>
	144,87	178,67	208,86	225,76

	<b>LUGAGNANO</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6 sottozona 6</b>	<b>0,8 sottozona 5</b>	<b>1 sottozona 4</b>	<b>1,2 sottozona 3</b>
	131,70	162,43	189,87	205,23

	<b>PALAZZOLO</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6 sottozona 6</b>	<b>0,8 sottozona 5</b>	<b>1 sottozona 4</b>	<b>1,2 sottozona 3</b>
	135,65	167,30	195,56	211,39

	<b>SAN GIORGIO IN SALICI</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b> sottozona 6	<b>0,8</b> sottozona 5	<b>1</b> sottozona 4	<b>1,2</b> sottozona 3
	118,53	146,19	170,88	184,71

**ZONA B: ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

	<b>SONA</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>1,5</b> sottozona 2	<b>2</b> sottozona 1
	239,04	243,87

	<b>LUGAGNANO</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>1,5</b> sottozona 2	<b>2</b> sottozona 1
	217,31	221,70

	<b>PALAZZOLO</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>1,5</b> sottozona 2	<b>2</b> sottozona 1
	223,83	228,35

	<b>S. GIORGIO IN SALICI</b>	
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>1,5</b> sottozona 2	<b>2</b> sottozona 1
	195,58	199,53

**ZONA C2: ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Se zona con piano di lottizzazione approvato e convenzionata: VALORI ZONA C1, tranne:

Valori zona "Mangano" FG 20	€	300,00
Valori zona "Panorama"	€	300,00
Valori zona Monte Ulivi	€	280,00

	<b>SONA CAPOLUOGO</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>
	SOTTOZONA D	SOTTOZONA C	SOTTOZONA B	SOTTOZONA A
	97,79	123,14	144,87	173,85

	<b>LUGAGNANO</b>			
INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>
	SOTTOZONA D	SOTTOZONA C	SOTTOZONA B	SOTTOZONA A
	88,90	111,95	131,70	158,04

<b>PALAZZOLO</b>				
<b>INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>
	<b>SOTTOZONA D</b>	<b>SOTTOZONA C</b>	<b>SOTTOZONA B</b>	<b>SOTTOZONA A</b>
	91,57	115,30	135,65	162,78

<b>SAN GIORGIO IN SALICI</b>				
<b>INDICE DI EDIFICABILITA' MC/MQ</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,2</b>
	<b>SOTTOZONA D</b>	<b>SOTTOZONA C</b>	<b>SOTTOZONA B</b>	<b>SOTTOZONA A</b>
	88,01	110,83	130,38	156,46

**ZONA D: ZONA DESTINATA AGLI INDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI**

<b>SONA CAPOLUOGO</b>			
<b>ZONA</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
	125,00	139,50	65,00

<b>LUGAGNANO</b>			
<b>ZONA</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
	148,50	160,00	75,00

<b>PALAZZOLO</b>			
<b>ZONA</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
	116,00	131,40	60,00

<b>SAN GIORGIO IN SALICI</b>			
<b>ZONA</b>	<b>D1</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
	60,00	80,00	40,00

**AREE E.R.P. - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**Aree E.R.P. non convenzionate:**

Valori zona C2 ribassati del 20%

**Aree E.R.P. convenzionate:**

Valori zona C1 ribassati del 20%