



Comune di Ospitaletto

25035 Ospitaletto (BS) Via Rizzi, 24 C.F. e P.IVA 00796430171

www.comune.ospitaletto.bs.it comune.ospitaletto@legalmail.it

Allegato¹² delibera ~~CC~~ n. ⁸²
del^{18/04/2013}
IL FUNZIONARIO
.....

N. 7861 PROT. RM/bc

Ospitaletto, 15.04.2013

PERIZIA DI STIMA DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI COME DEFINITE DAL D. LGS 504/92 - ANNO 2013.

Premesso:

- Che l'Amministrazione Comunale incaricava il Geom. Luca Costa della redazione della Perizia di stima relativa ai valori medi da attribuire alle aree edificabili, site nel territorio comunale, per gli anni dal 1995 al 2001 compreso;
- Che, per gli anni dal 2002 al 2012, tali valori sono stati integrati annualmente con perizie di stima redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- Che occorre procedere ad una nuova stima da riferirsi all'anno 2013 al fine di aggiornare i dati di riferimento;
- A tal fine, il sottoscritto Roggero arch. Maurizio, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Ospitaletto, ha predisposto la presente perizia di stima utilizzando i medesimi criteri considerati in passato.

Criteri generali di stima

Considerata la particolare conformazione del territorio edificato ed edificabile in base al Piano Regolatore Generale, non si applica la suddivisione in più zone del territorio comunale in quanto è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori per aree omogenee, indipendente dalla loro ubicazione. In effetti tutti i parametri generali che definiscono il valore di un'area edificabile in un centro abitato, cioè caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, fruibilità dei servizi commerciali, viabilità, panoramicità. Caratteristiche architettoniche ecc., sono sostanzialmente simili nelle diverse zone. Questa tesi è sostenibile anche per il tipo di struttura urbana ad unico centro, con pochi nuclei sparsi senza elementi di rottura del tessuto urbano come fiumi, salti altimetrici ecc. e senza vincoli particolari.

Ne consegue che la diversificazione dei valori viene effettuata tenendo conto soltanto delle diverse destinazioni urbanistiche individuate nel PRG.

Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un'operazione finalizzata alla determinazione di un valore medio a carattere parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., ritengo che il criterio più adeguato sia quello di determinare il prezzo medio più probabile, nell'ipotesi che il bene possa essere compravenduto, e ciò in ossequio all'art. 5,5 comma del D. Lgs 4504/92, che testualmente riporta:

5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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.

Parametri di riferimento per la stima

Partendo dalle valutazioni delle aree acquisite e cedute dall'Amministrazione Comunale, negli anni scorsi negli ambiti delle iniziative pubbliche convenzionate, sia a carattere produttivo che residenziale, e dagli importi indicati negli atti di compravendita depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché sulla base delle conoscenze tecniche professionali personali, sono stati elaborati i valori medi di mercato.

Rispetto alle precedenti stime ed in considerazione dell'anomala contrazione del mercato immobiliare nel periodo di crisi attuale, si ritiene che il valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. relativo all'anno 2013 sia il medesimo dell'anno 2012.

Conseguentemente, i valori delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il periodo d'imposta IMU 2013 sono quelli risultanti dalla tabella allegata.

Ospitaletto, 15 Aprile 2013

IL DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
Roggero Arch. Maurizio





