

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AL FINE DELL'ACCERTAMENTO I.C.I.-I.M.U. AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 5 LETTERA G) DEL DLGS 504/92 RELATIVAMENTE AGLI ANNI 2011 E 2012.

PREMESSO:

Che il Comune di Erchie è dotato di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 23.03.2010;

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 24.07.2014 veniva approvata la relazione di stima relativa alla individuazione dei valori minimi delle aree fabbricabili per le zone omogenee ai fini della applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2013;

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 27.01.2017 è demandato tra l'altro al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica di procedere ad una rivalutazione tecnica finalizzata a determinare, con riferimento agli anni di imposta 2011, 2012 e comunque, fino a quando applicabili le stime di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 24.07.2014, l'effettivo valore di congruità attribuibile alle aree fabbricabili accertate.

Il Responsabile del Settore Urbanistica ha proceduto a quanto di seguito:

Espletata una indagine presso alcuni studi notarili, alla ricerca dell'andamento effettivo del mercato delle aree fabbricabili del territorio Comunale con riferimento alla zona C-T.Q.U. del vigente P.U.G.;

Considerata la opportunità di procedere ad una rivalutazione dei terreni del territorio comunale prendendo spunto dal valore medio degli atti riguardanti lotti di terreno ricadenti nella zona C-T.Q.U., riproporzionando tale valore a quello di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 24.07.2014 per la applicazione alle restanti zone omogenee di P.U.G.;

Considerato che i valori riportati in calce alla presente, pertanto, possono essere utilizzati solo per orientamento, senza efficacia vincolante sia per il contribuente sia per l'ufficio preposto

RELAZIONA QUANTO DI SEGUITO:

a seguito di indagine relativa ai prezzi di mercato presso studi notarili, sono stati individuati n. 4 atti di compravendita, relativi agli anni 2011 e 2016, riguardanti lotti di terreno ricadenti all'interno del territorio comunale di Erchie ed in particolare nella zona C-T.Q.U. del vigente strumento urbanistico generale.

La tabella seguente analizza i dati degli atti:

	<i>Atto 1 Rep 2763 Racc. 2238 Reg. in Brindisi 08.02.2011 al n. 1080 serie 1T</i>	<i>Atto 2 Rep 2937 Racc. 2394 Reg. in Brindisi 01.04.2011 al n. 2676 serie 1T</i>	<i>Atto 3 Rep 2691 Racc. 2181 Reg. in Brindisi 14.01.2011 al n. 343 serie 1T</i>	<i>Atto 4 Rep 8231 Racc. 6653 Reg. in Brindisi 28.07.2016 al n. 6099 serie 1T</i>
<i>Superficie lotto [mq]</i>	600	600	800	609
<i>Importo di acquisto [Euro]</i>	12.000,00	15.000,00	25.000,00	18.500,00
<i>Prezzo unitario [Euro/mq]</i>	20,00	25,00	31,25	30,38

Dai valori riportati nella tabella di cui sopra, scaturisce la media aritmetica del prezzo di acquisto ricercato:

$$media\ aritmetica = \frac{(20,00 + 25,00 + 31,25 + 30,38)}{4} = \frac{106,63}{4} = 26,66\ Euro/mq$$

Dai calcoli effettuati si ottiene, dunque, un valore medio di **26,66 Euro/mq** per la zona individuata nel Piano Urbanistico Generale come zona C-T.Q.U.

Dal calcolo della predetta zona, si ottiene un valore di riproporzionamento pari a **1,479** tra il valore 26,66 Euro/mq (scaturito dalla media degli atti notarili) e il valore 18,027 (scaturito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 65/2014). Tale valore può, dunque, essere utilizzato ai fini del calcolo del valore delle restanti zone omogenee del territorio comunale. Di seguito si riportano i risultati ottenuti:

DESTINAZIONE DI ZONA: Zona “B”

- Sottozona B1 TUM 1.1

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 50,277$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona B2 TUM 1.2

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 24,377$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona B3 TUM 2.1a

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 21,330$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona B3 TUM 2.1b

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 21,330$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

DESTINAZIONE DI ZONA: Zona "C"

- Sottozona C-TQU

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 26,66$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona C1 ex A41

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 30,470$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona C2 ex A42

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 30,470$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona C3 ex A43-A44

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 30,470$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

- Sottozona C4 ex A45

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 60,942$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

4. DESTINAZIONE DI ZONA: Zona "F"

- Sottozona F1-TPU

Ai soli fini I.M.U. si può prudentemente stimare il valore medio di tali aree come di seguito:

$$Y = S \times 5,332$$

Dove S rappresenta la superficie del lotto.

F.to
Ing. GIGLI Antonio