



COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

Provincia di Roma

AREA TECNICA

Sezione Urbanistica - Edilizia Privata

00040 - Via Roma, 9 – Tel. 06/9428385/339- Fax. 06/9447471

2013 - VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

RELAZIONE

In riferimento alla nota prot. interno n. 17066 del 20.11.2012, si confermano gli accertamenti e le valutazioni effettuati nel 2011 per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, e riportati nella Relazione allegata alle Delibere di Consiglio comunale n. 7 del 17.02.2011 e n. 27 del 30.03.2011.

Da ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio e la rete degli operatori del settore di intermediazione immobiliare, è peraltro risultata l'assenza nell'anno 2012 di atti di compravendita di terreni edificabili situati nel territorio comunale.

In considerazione della criticità del quadro economico nazionale e delle sue inevitabili ripercussioni a ribasso dell'andamento del mercato immobiliare locale, si ritiene che detti valori possano aver subito una svalutazione stimabile nell'ordine del 20%.

Si trasmette pertanto la nuova tabella A sulla stima del valore di mercato del terreno edificabile, riferita all'anno 2013:

TABELLA A – VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

DESTINAZIONE	ZONA DI PRG	I.F.	ATTUAZIONE DIRETTA	VALORE DI MERCATO	U.d.M.
Residenziale	B2A	0,80 mc/mq	SI	185	mq
Residenziale	B2B	0,60 mc/mq	SI	160	mq
Residenziale	B2C	2,20 mc/mq	SI	320	mq
Residenziale	B2D	3,20 mc/mq	SI	360	mq
Residenziale	C1	variabile	SI	170	mq
Residenziale	C2	0,80 mc/mq	NO	160	mq
Residenziale	C3	1,20 mc/mq	NO	175	mq
Produttive	D1	RC = 30 %	SI	40	mq
Produttive	D2	UT = 0,40 mq/mq	NO	40	mq
Produttive	D3	5,00 mc/mq	NO	400	mq
Produttive	D4	RC = 15 %	SI	25	mq
Servizi privati	H1A	0,80 mc/mq	SI	50	mq
Servizi privati	H1B	0,40 mc/mq	SI	25	mq
Servizi privati	H1C	0,40 mc/mq	SI	25	mq
Servizi privati	H1E	0,80 mc/mq	SI	20	mq
Servizi privati	H3	1,00 mc/mq	SI	25	mq

NOTE:

- I valori si intendono in Euro al metro quadro;
- Il valore espresso è un valore di base determinato con criteri estimativi di ordinarietà, in quanto l'individuazione dei valori non tiene conto dei valori massimi e minimi riscontrabili sul mercato;
- I valori sono da considerare al netto degli oneri concessori;
- I metri quadri eccedenti l'area vincolata, ancorché con atto d'obbligo notarile, alla costruzione degli fabbricati esistenti, costituiscono superficie imponibile ai fini del calcolo ICI in base alla zona omogenea di appartenenza.
- Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante accorpamento con aree di proprietari diversi, i valori sopra indicati sono ridotti del 10%;
- I valori della tabella A sono riferiti al prezzo di mercato delle aree fabbricabili al 2013, per quanto riguarda gli anni precedenti detto valore, per i motivi di cui in premessa, è abbattuto del 5% per ogni anno solare.

Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante presentazione di uno strumento attuativo, i valori previsti della Tabella A sono ridotti, fino all'approvazione del predetto strumento da parte del Comune, secondo i coefficienti previsti dalla Tabella B.

TABELLA B – COEFFICIENTI DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA FASE DI ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Destinazione	Stato strumento attuativo	Coefficienti da applicare
Residenziale	Non approvato	0,8
	Approvato	1
Produttivo	Non approvato	0,6
	Approvato	1

Monte Porzio Catone, li 07.01.2013

Il Responsabile dell'Area
(geom. Emilio Vincenzo Adami)

