



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 127 DEL 23/12/2014

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA: RIDETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015.

L'anno Duemilaquattordici il giorno ventitre del mese di dicembre, alle ore 16,00 e seguenti nei locali del Comune, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

			Presente	Assente
01	CARAGLIANO Vincenzo	- Sindaco	X	
02	STRANO Paola	- Assessore	X	
03	PAPPALARDO Gianfranco	- Assessore	X	
04	DI GIOVANNI Antonino	- Assessore	X	

Ne risultano presenti n° 04 e assenti n° /.

Presiede il Dott. Vincenzo Caragliano in qualità di Sindaco e partecipa il Segretario Generale del Comune dott. Raffaele Milazzo.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti invita la Giunta Municipale a deliberare sull'argomento in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminata la proposta di deliberazione inerente all'oggetto, che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Accertato che sulla proposta di che trattasi sono stati resi i pareri di cui all'art. 1, lett. i), "Art. 53 - L. 142/90", della L.R. 48/91 nel testo vigente;

Ritenuto, pertanto, che tale proposta sia meritevole di approvazione;

Visto l' O.R.EE.LL. nel testo vigente;

Con voti unanimi e palesi espressi nelle forme di rito;

D E L I B E R A

Approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione inerente l'oggetto.

Sucessivamente con voti unanimi e palesi espressi nei modi di rito, delibera dichiarare il presente atto urgente ed immediatamente esecutivo ai sensi di legge.



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

AREA III-UFFICIO TECNICO

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA: RIDETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE
AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015**

PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA MUNICIPALE

L'UFFICIO

PREMESSO che:

a) L'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta e disciplinata dagli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, disponendone l'entrata in vigore nella seconda fase di attuazione del federalismo fiscale, fissata inizialmente al 1° gennaio 2014;

b) L'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modifiche, dalla Legge 214/2011, ha anticipato in via sperimentale l'introduzione dell'imposta dall'anno 2012;

c) Il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) disciplinata dal decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 50;

d) La nuova imposta comunale ha carattere obbligatorio e sostituisce, oltre all'I.C.I., per la componente immobiliare l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari derivanti da beni non locati;

e) L'applicazione dell'IMU è regolata dagli articoli 8 e 9 del D.lgs. 23/2011, in quanto compatibili, nonché dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, cui il decreto legge 20/1/2011 fa rinvio;

f) Visti gli artt. 2 e 5 del D.Lgs. n. 504 del 30/12/92 recanti rispettivamente la definizione di area fabbricabile e la determinazione della base imponibile per la corresponsione del tributo;

g) Visto il D.L. n. 201 del 06 dicembre 2011, convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni ed integrazioni;

h) Ritenuto opportuno fissare valori appropriati che siano di riferimento per la determinazione del tributo I.M.U. e per lo svolgimento degli accertamenti, opportunamente parametrati in considerazione della destinazione di zona, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita e dei prezzi reali di vendita rilevati sul mercato;

i) Richiamate le delibere della G.M. N.106 del 12/08/2010 e n.62 del 10/06/2011, mediante le quali sono stati determinati i valori venali delle aree edificabili;

l) Valutata la persistente situazione di crisi economica nel settore dell'edilizia che sta producendo uno stallo nelle vendite dei nuovi fabbricati già edificati e l'inattività di urbanizzazioni delle aree già edificabili, si ritiene opportuno procedere ad una rimodulazione dei valori venali rispetto alle annualità precedenti;

m) Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. nel testo vigente;

PROPONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE DI DELIBERARE

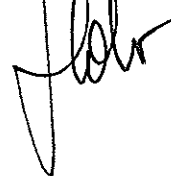
Rimodulare per l'anno 2015 i valori venali delle aree fabbricabili, secondo quanto previsto negli allegati A B e C che sono parte integranti e sostanziali della presente deliberazione, per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini della corresponsione del tributo I.M.U., valutati secondo quanto contenuto nell'art. 2 e 5 del D. Lgs. n. 504 del 30/12/92 e s.m.i.:

- a) di stabilire che i valori di cui ai punti precedenti saranno la base di riferimento per gli accertamenti sulla regolarità dei versamenti I.M.U.
- b) di disporre la trasmissione agli Uffici comunali competenti per le applicazioni di competenza,
- c) di applicare in quanto compatibili le riduzioni previste nella delibera di G.M. n.62 del 10-06-2011

A Riposto 12/12/2014

La P.O.

Arch. S. Cali



Comune di Riposto			
Area 3° Urbanistica - LL.PP.			
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno			
	Zona	A	2015
		centro storico	
ALLEGATO A			
Sup.terreno		10.000,00	
densità edilizia		3,5	
area mq/abitant		21	
		73,50	1,735
sup.al netto delle strade		9.000,00	5187,320
		coefficiente	0,51873
superf.strade	10,00%	1.000,00	
superf.*opere urbanizz		3.812,70	
sup.edificabile		5.187,30	
cub.realizzabile		18.155,55	
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30	
mc/ab		100	
abitanti = numero vani		181,56	
valore vano		38.000,00	
Valore realizzato		6.899.280,00	
Costo opere urbanizz			costi unit.* inclid.servizi costo
strade		1000,00	69,86 10% 76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	453,90	69,86 10% 34.880,40
Verde (mq.*ab)	9,0	1.634,04	32,7 10% 58.776,42
			lot. costo 170.502,82
1° Criterio			
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese			
			Valore territoriale Valore fondiario
Valore realizzato		6.899.280,00	
Costo opere urbanizz		170.502,82	2,47%
Oneri urbanizz /mc	26,66	484.026,96	7,02% oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50	190.833,28	2,76%
Costo costr /mq	700,00	3.831.110,00	52,63%
Utile impresa	28,00%	1.793.812,80	26,00%
Totale costi		6.270.085,86	90,88%
Utile (Valore - Costi)		629.194,14	9,12%
Superficie terreno		10.000,00	
Prezzo al mq.		62,92	62,92 121,30
2° Criterio			
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%			
Valore realizzato		6.899.280,00	
Percentuale permuta	16,00%		
Valore attualizzazione media	4%		
Valore di permuta		976.646,62	
Superficie terreno		10.000,00	
Prezzo al mq.		97,66	97,66 188,27
3° Criterio			
Indagine di mercato			
Prezzo al mq.		105,00	105,00 202,42
Valore medio dei tre criteri di stima			88,53 170,66
Valore medio in cifra tonda €/mq.			89,00 171,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014			
Media su 2 valori			
Media 2 valori			81,00 165,00
Anno: 2015			
Valore vano		38.000,00	
1° criterio	1°	62,92	
2° criterio	2°	97,66	
3° criterio	3°	105,00	
media	Media	89,00	

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
ALLEGATO A		Zona	2015 B1-B2 Centro e frazioni		
		Sup.terreno	10.000,00		
		densità edilizia	3,5		
		area mq/abitant	21		
			73,50	1,735	
		sup.al netto delle strade	9.000,00	5187,320	
			coefficient	0,61873	
		superf.strade	10,00%	1.000,00	
		superf.*opere urbanizz		3.812,70	
		sup.edificabile		5.187,30	
		cub.realizzabile		18.155,55	
		sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30	
		mc/ab		100	
		abitanti = numero vani		181,66	
		valore vano		35.000,00	
		Valore realizzato		6.354.600,00	
		Costo opere urbanizz		costi unit.*	incid.servizi costo
		strade		1000,00	69,86 10% 76.846,00
		parcheggi (mq.*ab)	2,5	453,90	69,86 10% 34.880,40
		Verde (mq.*ab)	9,0	1.634,04	32,7 10% 58.776,42
				tot.costo	170.502,82
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
		Valore realizzato		6.354.600,00	
		Costo opere urbanizz		170.502,82	2,68%
		Oneri urbanizz /mc	26,66	484.026,96	7,62% oneri alloggio imprese < 130 mq.
		Oneri costo costr /mc	10,50	190.633,28	3,00%
		Costo costr /mq	700,00	3.631.110,00	57,14%
		Utile impresa	28,00%	1.852.196,00	28,00%
		Totale costi		6.128.469,06	96,44%
		Utile (Valore - Costi)		226.130,94	3,58%
		Superficie terreno		10.000,00	
		Prezzo al mq.		22,61	22,61 43,59
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
		Valore realizzato		6.354.600,00	
		Percentuale permuta	14,00%		
		Valore attualizzazione media	4%		
		Valore di permuta		787.100,07	
		Superficie terreno		10.000,00	
		Prezzo al mq.		78,71	78,71 151,74
3° Criterio					
Indagine di mercato					
		Prezzo al mq.		80,00	80,00 154,22
		Valore medio dei tre criteri di stima		60,44	116,52
		Valore medio in cifra tonda €/mq.		61,00	117,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
		Media 2 valori		51,00	98,00
		Anno: 2015			
		Valore vano		35.000,00	
		1° criterio	1°	22,61	
		2° criterio	2°	78,71	
		3° criterio	3°	80,00	
		media	Media	61,00	

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015 B3 P.P. Quartirello			
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		5			
area mq/abitant		21			
		105,00	2,05		
sup.ai netto delle strade		9.000,00	4390,244		
		coefficient	0,43902		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		4.609,80			
sup.edificabile		4.390,20			
cub.realizzabile		21.951,00			
sup.realizzabile (H media 3,6m)	3,5	6.271,71			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		219,51			
valore vano		35.000,00			
Valore realizzato		7.682.850,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	548,78	69,86	10%	42.171,55
Verde (mq.*ab)	9,0	1.975,59	32,7	10%	71.061,97
			tot.costo		190.079,52
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile dedotte le spese			Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato		7.682.850,00			
Costo opere urbanizz		190.079,52	2,47%		
Oneri urbanizz /mc	26,66	585.213,66	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	230.485,50	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	4.390.197,00	57,14%		
Utile impresa	28,00%	1.997.541,00	28,00%		
Totale costi		7.393.516,68	99,23%		
Utile (Valore - Costi)		289.333,32	3,77%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		28,93	28,93		65,90
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		7.682.850,00			
Percentuale permuta	14,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		951.621,16			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		95,16	95,16		216,76
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		85,00	85,00		193,61
Valore medio dei tre criteri di stima			69,70		158,76
Valore medio in cifra tonda €/mq.			70,00		169,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori			83,00		142,00
Anno: 2015					
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	28,93			
2° criterio	2°	95,16			
3° criterio	3°	85,00			
media	Media	70,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015 B5 Zona villini Catanesi			
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		0,4			
area mq/abitant		26			
		10,40	1,104		
sup.al netto delle strade		9.000,00	8152,174		
		coefficiente	0,81522		
superf.strada	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		847,80			
sup.edificabile		8.152,20			
cub.realizzabile		3.260,88			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	931,88			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		32,61			
valore vano		80.000,00			
Valore realizzato		2.608.800,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	Incld.servizi costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	81,53	69,86	10%	6.265,26
Verde (mq.*ab)	14,0	456,54	32,7	10%	16.421,74
			tot. costo		99.532,99
1° Criterio					
il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese			Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato		2.608.800,00			
Costo opere urbanizz		99.532,99	3,82%		
Oneri urbanizz /mc	26,66	86.935,06	3,33%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	34.239,24	1,31%		
Costo costr /mq	700,00	652.176,00	25,00%		
Utile impresa	26,00%	678.288,00	26,00%		
Totale costi		1.551.171,29	59,46%		
Utile (Valore - Costi)		1.057.628,71	40,54%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		105,76	105,76		129,73
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		2.608.800,00			
Percentuale permuta	30,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		692.429,78			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		69,24	69,24		84,93
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		120,00	120,00		147,20
Valore medio dei tre criteri di stima			98,33		120,62
Valore medio in cifra tonda €/mq.			99,00		121,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori			88,00		108,00
Anno: 2015					
Valore vano		80.000,00			
1° criterio	1°	105,76			
2° criterio	2°	69,24			
3° criterio	3°	120,00			
media	Media	99,00			

Comune di Riposto						
Area 3° Urbanistica - LL.PP.						
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno						
ALLEGATO A		Zona	2015 B6 Via Zara torrente Jungo			
Sup.terreno			10.000,00			
densità edilizia			2			
area mq/abitante			21			
			42,00	1,42		
sup.al netto delle strade			9.000,00	6338,028		
			coefficiente	0,63380		
superf.strade	10,00%		1.000,00			
superf.*opere urbanizz			2.662,00			
sup.edificabile			6.338,00			
cub.realizzabile			12.876,00			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		3.621,71			
mc/ab			100			
abitanti = numero vani			128,78			
valore vano			35.000,00			
Valore realizzato			4.436.600,00			
Costo opere urbanizz				costi unit.*	includ.servizi	costo
strade			1000,00	69,86	10%	76.848,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		316,90	69,86	10%	24.362,60
Verde (mq.*ab)	9,0		1.140,84	32,7	10%	41.038,01
				tot.costo		142.234,51
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato			4.436.600,00			
Costo opere urbanizz			142.234,51	3,21%		
Oneri urbanizz./mc	26,66		337.942,16	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr./mc	10,50		133.098,00	3,00%		
Costo costr./mq	700,00		2.535.197,00	57,14%		
Utile impresa	26,00%		1.153.518,00	26,00%		
Totale costi			4.301.987,67	96,97%		
Utile (Valore - Costi)			134.612,33	3,03%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			13,46		13,46	21,24
2° Criterio						
Permuto al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			4.436.600,00			
Percentuale permuto	15,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuto			588.782,96			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			58,88		58,88	92,90
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			70,00		70,00	110,44
Valore medio dei tre criteri di stima					47,45	74,86
Valore medio in cifra tonda €/mq.					48,00	75,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori					37,00	59,00
Anno: 2015						
Valore vano			35.000,00			
1° criterio	1°		13,46			
2° criterio	2°		58,88			
3° criterio	3°		70,00			
media	Media		48,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015			
		C1-1			
		Mattarella			
		C, Europa			
ALLEGATO A					
Sup. terreno		10.000,00			
densità edilizia		2,5			
area mq/abitant		21			
		52,50	1,525		
sup. al netto delle strade		9.000,00	5901,639		
		coefficiente	0,59016		
superf. strade	10,00%	1.000,00			
superf. opere urbanizz		3.088,40			
sup. edificabile		5.901,60			
cub. realizzabile		14.764,00			
sup. realizzabile (H media 3,5m)	3,5	4.215,43			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		147,64			
valore vano		35.000,00			
Valore realizzato		5.163.900,00			
Costo opere urbanizz			costi unit. *	incl. servizi	costo
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq. *ab)	2,5	368,85	69,86	10%	28.344,65
Verde (mq. *ab)	9,0	1.327,86	32,7	10%	47.783,12
			tot. costo		162.953,77
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratto le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		5.163.900,00			
Costo opere urbanizz		162.953,77	2,96%		
Oneri urbanizz /mc	26,68	393.341,64	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	164.917,00	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	2.950.801,00	57,14%		
Utile impresa	26,00%	1.342.614,00	26,00%		
Totale costi		4.994.627,41	96,72%		
Utile (Valore - Costi)		169.272,59	3,28%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		16,93		16,93	28,69
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		5.163.900,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		685.303,23			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		68,53		68,53	118,12
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		80,00		80,00	135,58
Valore medio dei tre criteri di stima				55,15	93,46
Valore medio in cifra tonda €/mq.				58,00	94,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				43,00	73,00
Anno: 2015					
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	16,93			
2° criterio	2°	68,53			
3° criterio	3°	80,00			
media	Media	56,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015			
		C1-2			
		C.Europa			
		ovest			
		v.Mattarella			
		ovest			
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		1,5			
area mq/abitant		21			
		31,50	1,315		
sup.al netto delle strade		9.000,00	6844,108		
		coefficient	0,68441		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		2.155,90			
sup.edificabile		6.844,10			
cub.realizzabile		10.266,15			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	2.933,19			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		102,66			
valore vano		35.000,00			
Valore realizzato		3.593.100,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	includ.servizi costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	256,65	69,86	10%	19.722,63
Verde (mq.*ab)	9,0	923,94	32,7	10%	33.234,12
			tot.costo		129.802,65
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		3.593.100,00			
Costo opere urbanizz			129.802,65	3,61%	
Oneri urbanizz /mc	26,66	273.695,56	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	107.794,58	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	2.053.233,00	57,14%		
Utile impresa	26,00%	934.206,00	26,00%		
Totale costi		3.498.731,79	97,37%		
Utile (Valore - Costi)		94.368,21	2,63%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		9,44		9,44	13,79
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		3.593.100,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		476.841,74			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		47,68		47,68	69,67
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		80,00		80,00	116,89
Valore medio dei tre criteri di stima				45,71	66,78
Valore medio in cifra tonda €/mq.				46,00	67,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				29,00	42,00
Anno: 2015					
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	9,44			
2° criterio	2°	47,68			
3° criterio	3°	80,00			
media	Media	46,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
		Zona	2015		
			C2		
			V.Rocco		
			LaPorta		
			v.Patù		
			C.Europa ang.		
			V.Calabretta		
ALLEGATO A					
Sup.terreno			10.000,00		
densità edilizia			1		
area mq/abitante			21		
			21,00	1,21	
sup.al netto delle strade			9.000,00	7438,017	
			coefficiente	0,74380	
superf.strade	10,00%		1.000,00		
superf.*opere urbanizz			1.562,00		
sup.edificabile			7.438,00		
cub.realizzabile			7.438,00		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		2.125,14		
mc/ab			100		
abitanti = numero vani			74,38		
valore vano			40.000,00		
Valore realizzato			2.975.200,00		
			-		
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi costo
strade			1000,00	69,88	10%
parcheggi (mq.*ab)	2,5		185,95	69,88	10%
Verde (mq.*ab)	9,0		669,42	32,7	10%
				tot.costo	115.214,55
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratta la spesa				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			2.975.200,00		
Costo opere urbanizz			115.214,55	3,87%	
Oneri urbanizz /mc	28,68		198.297,08	6,67%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,60		78.099,00	2,63%	
Costo costr /mq	700,00		1.487.698,00	50,00%	
Utile impresa	28,00%		773.552,00	28,00%	
Totale costi			2.652.760,63	89,17%	
Utile (Valore - Costi)			322.439,37	10,84%	
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			32,24	32,24	43,34
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato			2.975.200,00		
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta			394.839,98		
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			39,48	39,48	53,08
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.			90,00	90,00	121,00
Valore medio dei tre criteri di stima				53,91	72,47
Valore medio in cifra tonda €/mq.				54,00	73,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				38,00	49,00
Anno: 2015					
Valore vano			40.000,00		
1° criterio	1°		32,24		
2° criterio	2°		39,48		
3° criterio	3°		90,00		
media	Media		54,00		

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015 C2A-1 P.Esecutiva Torre			
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		1,32			
area mq/abitant		21			
		27,72	1,2772		
sup.al netto delle strade		9.000,00	7048,665		
		coefficiente	0,70487		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		1.953,30			
sup.edificabile		7.048,70			
cub.realizzabile		9.301,84			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	2.657,61			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		93,02			
valore vano		38.000,00			
Valore realizzato		3.534.760,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	Incid.servizi	costo
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	232,55	69,86	10%	17.870,64
Verde (mq.*ab)	9,0	837,18	32,7	10%	30.113,36
			tot.costo		124.829,80
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese			Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato		3.534.760,00			
Costo opere urbanizz		124.829,80	3,53%		
Oneri urbanizz /mc	28,68	247.981,72	7,02%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	97.667,22	2,76%		
Costo costr /mq	700,00	1.860.327,00	52,63%		
Utile Impresa	26,00%	919.037,60	26,00%		
Totale costi		3.249.843,44	91,94%		
Utile (Valore - Costi)		284.916,56	8,06%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		28,49		28,49	40,43
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		3.534.760,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		469.099,41			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		46,91		46,91	66,57
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		110,00		110,00	156,10
Valore medio dei tre criteri di stima				61,80	87,70
Valore medio in cifra tonda €./mq.				62,00	88,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				38,00	54,00
Anno: 2015					
Valore vano		38.000,00			
1° criterio	1°	28,49			
2° criterio	2°	46,91			
3° criterio	3°	110,00			
media	Media	82,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
		Zona	2015 C2A-2-minimo p.Esecutive Mattarella sud v.Patti (variabile da 1 a 2)		
ALLEGATO A					
Sup.terreno			10.000,00		
densità edilizia			1		
area mq/abitanti			21		
			21,00	1,21	
sup.al netto delle strade			9.000,00	7438,017	
		coefficiente		0,74380	
superf.strade	10,00%		1.000,00		
superf.*opere urbanizz			1.562,00		
sup.edificabile			7.438,00		
cub.realizzabile			7.438,00		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		2.125,14		
mc/ab			100		
abitanti = numero vani			74,38		
valore vano			40.000,00		
Valore realizzato			2.975.200,00		
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi costo
strade			1000,00	69,86	10%
parcheggi (mq.*ab)	2,5		185,95	69,86	10%
Verde (mq.*ab)	9,0		689,42	32,7	10%
				tot.coslo	115.214,55
1° Criterio					
il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			2.975.200,00		
Costo opere urbanizz			115.214,55	3,87%	
Oneri urbanizz /mc	28,66		198.287,08	6,67%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50		78.099,00	2,63%	
Costo costr /mq	700,00		1.487.598,00	50,00%	
Utile Impresa	28,00%		773.652,00	26,00%	
Totale costi			2.652.760,83	89,17%	
Utile (Valore - Costi)			322.439,37	10,84%	
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			32,24	32,24	43,34
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato			2.975.200,00		
Percentuale permuta	17,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta			447.486,31		
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			44,75	44,75	80,16
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.			90,00	90,00	121,00
Valore medio dei tre criteri di stima				66,66	74,83
Valore medio in cifra tonda €/mq.				66,00	75,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				39,00	52,00
Anno: 2015					
Valore vano			40.000,00		
1° criterio	1°		32,24		
2° criterio	2°		44,75		
3° criterio	3°		90,00		
media	Media		56,00		

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
ALLEGATO A		Zona	2015 C2A-2-massimo p.Esecutivo Mattarella sud v.Patti (variabile da 1 a 2)		
Sup.terreno			10.000,00		
densità edilizia			2		
area mq/abitant			21		
			42,00	1,42	
sup.al netto delle strade			9.000,00	6338,028	
			coefficiente	0,63380	
superf.strade	10,00%		1.000,00		
superf.*opere urbanizz			2.662,00		
sup.edificabile			6.338,00		
cub.realizzabile			12.676,00		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		3.621,71		
mc/ab			100		
abitanti = numero vani			126,76		
valore vano			43.000,00		
Valore realizzato			5.450.680,00		
Costo opere urbanizz				costi unit.*	Incid.servizi costo
strade			1000,00	69,88	10% 76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		318,90	69,88	10% 24.362,50
Verde (mq.*ab)	9,0		1.140,84	32,7	10% 41.036,01
				tot.costo	142.234,51
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			5.450.680,00		
Costo opere urbanizz			142.234,51	2,61%	
Oneri urbanizz /mc	26,66		337.942,16	6,20%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50		133.098,00	2,44%	
Costo costr /mq	700,00		2.535.197,00	46,51%	
Utile impresa	28,00%		1.417.176,80	26,00%	
Totale costi			4.566.646,47	83,76%	
Utile (Valore - Costi)			885.031,53	16,24%	
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			88,50	88,50	139,63
2° Criterio					
Permuto al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato			5.450.680,00		
Percentuale permuto	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuto			723.351,92		
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			72,34	72,34	114,14
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.			100,00	100,00	157,78
Valore medio dei tre criteri di stima				86,95	137,18
Valore medio in cifra tonda €/mq.				87,00	138,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014				totale	
Media 2 valori				81,00	127,00
Anno: 2015					
Valore vano			43.000,00		
1° criterio	1°		88,50		
2° criterio	2°		72,34		
3° criterio	3°		100,00		
media	Media		87,00		

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2016

C2B/1

Alberghiera

Torre

ALLEGATO A

Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		2,5			
area mq/abitante		26			
		65,00	1,65		
sup.al netto delle strade		9.000,00	5454,545		
		coefficiente	0,54545		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		3.545,50			
sup.edificabile		5.454,50			
cub.realizzabile		13.636,25			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	3.896,07			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		136,38			
valore vano		38.000,00			
Valore realizzato		5.181.680,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	Incidi.servizi costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	340,90	69,86	10%	26.196,80
Verde (mq.*ab)	9,0	1.227,24	32,7	10%	44.143,82
			tot.costi		147.186,62
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		5.181.680,00			
Costo opere urbanizz		147.186,62	2,84%		
Oneri urbanizz /mc	26,66	363.542,43	7,02%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	143.180,63	2,76%		
Costo costr /mq	700,00	2.727.249,00	52,63%		
Utile impresa	26,00%	1.347.236,80	26,00%		
Totale costi		4.728.395,48	91,25%		
Utile (Valore - Costi)		453.284,52	8,75%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		45,33		45,33	83,11
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		5.181.680,00			
Percentuale permuta	16,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		733.507,01			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		73,35		73,35	134,48
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		90,00		90,00	165,00
Valore medio dei tre criteri di stima				69,66	127,53
Valore medio in cifra tonda €/mq.				70,00	128,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				80,00	109,00
Anno: 2015					
Valore vano		38.000,00			
1° criterio	1°	45,33			
2° criterio	2°	73,35			
3° criterio	3°	90,00			
media	Media	70,00			

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
		Zona	2015 C2B/2 Alberghiera Ostello		
ALLEGATO A					
Sup.terreno			10.000,00		
densità edilizia			1,5		
area mq/abitanti			26		
			39,00	1,39	
sup.al netto delle strade			9.000,00	6474,820	
			coefficiente	0,64748	
superf.strada	10,00%		1.000,00		
superf.*opere urbanizz			2.525,20		
sup.edificabile			6.474,80		
cub.realizzabile			9.712,20		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		2.774,91		
mc/ab			100		
abitanti = numero vani			97,12		
valore vano			38.000,00		
Valore realizzato			3.690.560,00		
Costo opera urbanizz				costi unit.*	incid.servizi costo
strada			1000,00	69,86	10%
parcheggi (mq.*ab)	2,5		242,80	69,86	10%
Verde (mq.*ab)	14,0		1.359,68	32,7	10%
				tot.costi	144.411,90
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			3.690.560,00		
Costo opere urbanizz			144.411,90	3,91%	
Oneri urbanizz /mc	26,66		258.927,26	7,02%	oneri alloggio impresa < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50		101.978,10	2,76%	
Costo costr /mq	700,00		1.942.437,00	52,63%	
Utile impresa	28,00%		959.545,60	26,00%	
Totale costi			3.407.299,85	92,32%	
Utile (Valore - Costi)			283.260,15	7,68%	
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			28,33	28,33	43,75
2° Criterio					
Permuta al 18% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato			3.690.560,00		
Percentuale permuta	16,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta			522.427,41		
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			52,24	52,24	80,88
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.			90,00	90,00	139,00
Valore medio dei tre criteri di stima				56,86	87,81
Valore medio in cifra tonda €/mq.				57,00	88,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				41,00	63,00
Anno: 2015					
Valore vano			38.000,00		
1° criterio	1°		28,33		
2° criterio	2°		52,24		
3° criterio	3°		90,00		
media	Media		57,00		

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
		Zona	2015 C2B/3 Alberghiera Gancia		
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		0,75			
area mq/abitant		28			
		19,50		1,195	
sup.al netto delle strade		9.000,00		7531,381	
		coefficient		0,75314	
superf.strade		10,00%	1.000,00		
superf.*opere urbanizz			1.488,60		
sup.edificabile			7.531,40		
cub.realizzabile			5.648,55		
sup.realizzabile (H media 3,5m)		3,5	1.813,87		
mc/ab			100		
abitanti = numero vani			56,49		
valore vano			40.000,00		
Valore realizzato			2.259.600,00		
			-		
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi/costo
strade			1000,00	69,86	10%
parcheggi (mq.*ab)		2,5	141,23	69,86	10%
Verde (mq.*ab)		14,0	790,86	32,7	10%
				tot.costo	116.146,19
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratta le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			2.259.600,00		
Costo opere urbanizz			116.146,19	5,14%	
Oneri urbanizz /mc		26,66	160.590,34	6,66%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc		10,50	59.309,78	2,62%	
Costo costr /mq		700,00	1.129.709,00	50,00%	
Utile impresa		26,00%	587.498,00	26,00%	
Totale costi			2.043.251,31	90,42%	
Utile (Valore - Costi)			216.348,69	9,57%	
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			21,63	21,63	28,72
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato			2.259.600,00		
Percentuale permuta		15,00%			
Valore attualizzazione media		4%			
Valore di permuta			299.872,42		
Superficie terreno			10.000,00		
Prezzo al mq.			29,99	29,99	39,82
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.			80,00	80,00	106,22
Valore medio dei tre criteri di stima				43,87	58,26
Valore medio in cifra tonda €/mq.				44,00	59,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				26,00	35,00
Anno: 2015					
Valore vano			40.000,00		
1° criterio		1°	21,63		
2° criterio		2°	29,99		
3° criterio		3°	80,00		
media		Media	44,00		

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 C2B/4 Alberghiera Pratola			
Sup.terreno			10.000,00			
densità edilizia			0,4			
area mq/abitant			26			
			10,40	1,104		
sup.al netto delle strade			9.000,00	8152,174		
			coefficient	0,81522		
superf.strade	10,00%		1.000,00			
superf.*opere urbanizz			847,80			
sup.edificabile			8.152,20			
cub.realizzabile			3.260,88			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		931,68			
mc/ab			100			
abitanti = numero vani			32,61			
valore vano			40.000,00			
Valore realizzato			1.304.400,00			
Costo opere urbanizz				costi unit.*	Incid.servizi	costo
strade			1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		81,53	69,86	10%	6.266,25
Verde (mq.*ab)	14,0		456,54	32,7	10%	16.421,74
				tot.costo		99.532,99
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratto le spese				Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato			1.304.400,00			
Costo opere urbanizz			99.532,99	7,63%		
Oneri urbanizz /mc	26,66		86.935,06	6,66%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50		34.239,24	2,62%		
Costo costr /mq	700,00		652.176,00	50,00%		
Utile impresa	26,00%		339.144,00	26,00%		
Totale costi			1.212.027,29	92,91%		
Utile (Valore - Costi)			92.372,71	7,08%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			9,24		9,24	11,33
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			1.304.400,00			
Percentuale permuta	15,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta			173.107,45			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			17,31		17,31	21,23
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			70,00		70,00	85,87
Valore medio dei tre criteri di stima					32,18	39,48
Valore medio in cifra tonda €/mq.					33,00	40,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori					14,00	17,00
Anno: 2015						
Valore vano			40.000,00			
1° criterio	1°		9,24			
2° criterio	2°		17,31			
3° criterio	3°		70,00			
media	Media		33,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 C2C/1 Stagionale Pratoia			
Sup.terreno	10.000,00					
densità edilizia	1,25			media (0,75-1,50)		
area mq/abitanti	27					
	33,75			1,3375		
sup.al netto delle strade	9.000,00			6728,972		
	coefficiente			0,67290		
superf.strade	10,00%			1.000,00		
superf.*opere urbanizz				2.271,00		
sup.edificabile				6.729,00		
cub.realizzabile				8.411,25		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5			2.403,21		
mc/ab				100		
abitanti = numero vani				84,11		
valore vano				38.000,00		
Valore realizzato				3.196.180,00		
Costo opere urbanizz					costi unit.*	incid.servizi costo
strade				1000,00	69,86	10% 78.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5			210,28	69,86	10% 16.159,18
Verde (mq.*ab)	14,0			1.177,54	32,7	10% 42.366,11
						-
					tot.costo	136.361,29
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratto le spese					Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato				3.196.180,00		
Costo opere urbanizz				136.361,29	4,24%	
Oneri urbanizz /mc	26,86			224.243,93	7,02%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50			88.318,13	2,78%	
Costo costr /mq	700,00			1.682.247,00	52,63%	
Utile impresa	26,00%			831.006,80	26,00%	
Totale costi				2.961.177,16	92,65%	
Utile (Valore - Costi)				235.002,85	7,35%	
Superficie terreno				10.000,00		
Prezzo al mq.				23,50	23,50	34,92
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato				3.196.180,00		
Percentuale permuta	16,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta				452.444,08		
Superficie terreno				10.000,00		
Prezzo al mq.				45,24	45,24	67,23
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.				90,00	90,00	133,76
Valore medio dei tre criteri di stima					52,91	78,63
Valore medio in cifra tonda €/mq.					53,00	79,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori					35,00	52,00
Anno: 2015						
Valore vano				38.000,00		
1° criterio	1°			23,50		
2° criterio	2°			45,24		
3° criterio	3°			90,00		
media	Media			53,00		

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

2015
C2C/2
Stagionale
Torre sud

ALLEGATO A

Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		1,42			
area mq/abitant		26			
		36,92	1,3692		
sup.al netto delle strade		9.000,00	6573,181		
		coefficient	0,65732		
	10,00%	1.000,00			
superf.strade		2.428,80			
superf.opere urbanizz		6.573,20			
sup.edificabile		9.333,94			
cub.realizzabile		2.666,84			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	100			
mc/ab		93,34			
abitanti = numero vani		35.000,00			
valore vano		3.266.900,00			
Valore realizzato		-			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi costo	
strade		1000,00	69,88	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	233,35	69,88	10%	17.932,01
Verde (mq.*ab)	14,0	1.306,76	32,7	10%	47.004,16
			tot.costo		141.782,17
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		3.266.900,00			
Costo opere urbanizz		141.782,17	4,34%		
Oneri urbanizz /mc	28,68	248.842,84	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	98.006,37	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	1.866.788,00	57,14%		
Utile impresa	28,00%	849.394,00	26,00%		
Totale costi		3.204.813,38	98,10%		
Utile (Valore - Costi)		62.086,62	1,90%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		6,21		6,21	9,45
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		3.266.900,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		433.651,61			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		43,36		43,36	65,96
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		90,00		90,00	136,92
Valore medio dei tre criteri di stima				46,52	70,78
Valore medio in cifra tonda €/mq.				47,00	71,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				25,00	38,00
Anno: 2015					
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	6,21			
2° criterio	2°	43,36			
3° criterio	3°	90,00			
media	Media	47,00			

[Handwritten signature]

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015 C2C/3 Stagionale Torre nord			
ALLEGATO A					
Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		1,5			
area mq/abitant		26			
		39,00	1,39		
sup.al netto delle strade		9.000,00	6474,820		
		coefficient	0,64748		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		2.625,20			
sup.edificabile		6.474,80			
cub.realizzabile		9.712,20			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	2.774,91			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		97,12			
valore vano		35.000,00			
Valore realizzato		3.399.200,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incl.d.servizi	costo
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	242,80	69,86	10%	18.668,21
Verde (mq.*ab)	14,0	1.369,88	32,7	10%	48.907,69
			tot.coslo		144.411,90
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		3.399.200,00			
Costo opere urbanizz		144.411,90	4,25%		
Oneri urbanizz /mc	26,66	258.927,25	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	101.978,10	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	1.942.437,00	57,14%		
Utile impresa	28,00%	883.792,00	26,00%		
Totale costi		3.331.548,25	98,01%		
Utile (Valore - Costi)		67.653,75	1,99%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		6,77		6,77	10,46
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		3.399.200,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		451.109,18			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		45,11		45,11	69,67
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		80,00		80,00	123,56
Valore medio dei tre criteri di stima				43,98	67,90
Valore medio in cifra tonda €/mq.				44,00	68,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				28,00	41,00
Anno: 2015					
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	8,77			
2° criterio	2°	45,11			
3° criterio	3°	80,00			
media	Media	44,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 C2D/1 Parco di campeggio Torre			
Sup.terreno			10.000,00			
densità edilizia			0,46			
area mq/abitant			21			
			9,66	1,0966		
sup.al netto delle strade			9.000,00	8207,186		
			coefficient	0,82072		
superf.strade	10,00%		1.000,00			
superf.*opere urbanizz			792,80			
sup.edificabile			8.207,20			
cub.realizzabile			3.775,31			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		1.078,66			
mq/ab			100			
abitanti = numero vani			37,75			
valore vano			40.000,00			
Valore realizzato			1.510.000,00			
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi	costo
strade			1000,00	69,66	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		94,38	69,66	10%	7.252,73
Verde (mq.*ab)	9,0		338,76	32,7	10%	12.220,81
						-
				tot.costo		96.319,54
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese						
					Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			1.510.000,00			
Costo opere urbanizz			96.319,54	6,38%		
Oneri urbanizz /mc	26,86		100.649,76	6,67%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50		39.640,76	2,63%		
Costo costr /mq	700,00		765.062,00	50,00%		
Utile Impresa	26,00%		392.600,00	26,00%		
Totale costi			1.384.272,06	91,68%		
Utile (Valore - Costi)			125.727,94	8,33%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			12,67		12,67	15,32
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			1.510.000,00			
Percentuale permuta	20,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta			267.190,27			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			26,72		26,72	32,66
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			60,00		60,00	73,11
Valore medio dei tre criteri di stima					33,10	40,33
Valore medio in cifra tonda €/mq.					34,00	41,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori			20,00		20,00	24,00
Anno: 2015						
Valore vano			40.000,00			
1° criterio	1°		12,67			
2° criterio	2°		26,72			
3° criterio	3°		60,00			
media	Media		34,00			

Comune di Riposto										
Area 3° Urbanistica - LL.PP.										
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno										
					Zona	2015				
						C2D/2				
						Parco di campeggio Pralola				
ALLEGATO A										
						10.000,00				
Sup.terreno						0,75				
densità edilizia						21				
area mq/abitant						15,75	1,1575			
						9.000,00	7775,378			
sup.al netto delle strade						coefficiente	0,77754			
					10,00%	1.000,00				
superf.strade						1.224,60				
superf.*opere urbanizz						7.775,40				
sup.edificabile						6.831,55				
cub.realizzabile					3,5	1.666,18				
sup.realizzabile (H media 3,5m)						100				
mc/ab						58,32				
abitanti = numero vani						40.000,00				
valore vano						2.332.800,00				
Valore realizzato						-				
							costi unit.*	incid.servizi	costo	
Costo opere urbanizz						1000,00	69,86	10%	78.846,00	
strade						145,80	69,86	10%	11.204,15	
parcheggi (mq.*ab)					2,5	524,88	32,7	10%	18.879,93	
Verde (mq.*ab)					9,0	-			-	
									tot.costo	106.930,08
1° Criterio										
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese									Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato						2.332.800,00				
Costo opere urbanizz						106.930,08	4,58%			
Oneri urbanizz /mc					28,66	155.469,12	6,66%		oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc					10,50	61.231,28	2,62%			
Costo costr /mq					700,00	1.166.312,00	50,00%			
Utile impresa					26,00%	606.528,00	26,00%			
Totale costi						2.086.470,48	89,66%			
Utile (Valore - Costi)						236.329,52	10,13%			
Superficie terreno						10.000,00				
Prezzo al mq.						23,63		23,63		30,39
2° Criterio										
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%										
Valore realizzato						2.332.800,00				
Percentuale permuta					20,00%					
Valore attualizzazione media					4%					
Valore di permuta						412.782,43				
Superficie terreno						10.000,00				
Prezzo al mq.						41,28		41,28		53,09
3° Criterio										
Indagine di mercato										
Prezzo al mq.						60,00		60,00		77,17
Valore medio dei tre criteri di stima								41,64		53,65
Valore medio in cifra tonda €/mq.								42,00		54,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014										
Media 2 valori						33,00		33,00		42,00
Anno: 2015										
Valore vano						40.000,00				
1° criterio					1°	23,63				
2° criterio					2°	41,28				
3° criterio					3°	60,00				
media					Media	42,00				

Comune di Riposto					
Area 3° Urbanistica - LL.PP.					
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno					
	Zona	2015 C3/1 Zona vecchio PRG			
ALLEGATO A					
		10.000,00			
Sup.terreno		3,5			
densità edilizia		21			
area mq/abitant		73,50	1,735		
sup.al netto delle strade		9.000,00	5187,320		
		coefficiente	0,51873		
	10,00%	1.000,00			
superf.strade		3.812,70			
superf.*opere urbanizz		5.187,30			
sup.edificabile		18.155,55			
cub.realizzabile		5.187,30			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	100			
mc/ab		181,56			
abitanti = numero vani		32.000,00			
valore vano		5.809.920,00			
Valore realizzato		-			
			costi unit.*	incid.servizi	costo
Costo opere urbanizz		1000,00	69,86	10%	78.848,00
strade		453,90	69,86	10%	34.880,40
parcheggi (mq.*ab)	2,5	1.634,04	32,7	10%	58.776,42
Verde (mq.*ab)	9,0				-
			lot.costo		170.502,82
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile dedotte le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
		5.809.920,00			
Valore realizzato		170.502,82	2,93%		
Costo opere urbanizz		484.026,96	8,33%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri urbanizz /mc	26,66	190.633,28	3,28%		
Oneri costo costr /mc	10,50	3.831.110,00	62,50%		
Costo costr /mq	700,00	1.510.579,20	26,00%		
Utile impresa	28,00%	5.986.852,28	103,04%		
Totale costi		- 176.932,26	-3,05%		
Utile (Valore - Costi)		10.000,00			
Superficie terreno		17,89	- 17,89		- 34,10
Prezzo al mq.					
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
		5.809.920,00			
Valore realizzato		14,00%			
Percentuale permuta		4%			
Valore attualizzazione media		719.634,35			
Valore di permuta		10.000,00			
Superficie terreno		71,96	71,96		138,72
Prezzo al mq.					
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		80,00	80,00		154,22
Valore medio dei tre criteri di stima			44,76		86,28
Valore medio in cifra tonda €/mq.		45,00	45,00		87,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori		28,00	28,00		53,00
Anno: 2015					
Valore vano		32.000,00			
1° criterio	1°	- 17,89			
2° criterio	2°	71,96			
3° criterio	3°	80,00			
media	Media	45,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2016

C3/2

Zona nuove
previsioni

ALLEGATO A

Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		1			
area mq/abitante		21			
		21,00	1,21		
sup. al netto delle strade		9.000,00	7438,017		
		coefficiente	0,74380		
superf. strade	10,00%	1.000,00			
superf. opere urbanizz		1.562,00			
sup. edificabile		7.438,00			
cub. realizzabile		7.438,00			
sup. realizzabile (H media 3,5m)	3,5	2.125,14			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		74,38			
valore vano		35.000,00			
Valore realizzato		2.603.300,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid. servizi costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	185,95	69,86	10%	14.289,61
Verde (mq.*ab)	9,0	669,42	32,7	10%	24.078,04
			tot. costo		115.214,55
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detrattate le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		2.603.300,00			
Costo opere urbanizz		115.214,55	4,43%		
Oneri urbanizz /mc	28,68	198.297,08	7,62%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	78.099,00	3,00%		
Costo costr /mq	700,00	1.487.698,00	57,14%		
Utile impresa	28,00%	676.858,00	28,00%		
Totale costi		2.556.066,63	98,19%		
Utile (Valore - Costi)		47.233,37	1,81%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		4,72		4,72	6,35
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		2.603.300,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		345.484,98			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		34,55		34,55	46,45
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		60,00		60,00	80,87
Valore medio dei tre criteri di stima				33,08	44,49
Valore medio in cifra tonda €/mq.				34,00	45,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori					
Anno: 2016		20,00		20,00	27,00
Valore vano		35.000,00			
1° criterio	1°	4,72			
2° criterio	2°	34,55			
3° criterio	3°	60,00			
media	Media	34,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2015

C3/3

Carruba sp117

ang. V.Toti

ALLEGATO A

Sup.terreno	10.000,00				
densità edilizia	2				
area mq/abitant	21				
	42,00	1,42			
sup.al netto delle strade	9.000,00	6338,028			
	coefficient	0,63380			
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		2.662,00			
sup.edificabile		6.338,00			
cub.realizzabile		12.676,00			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	3.621,71			
mc/ab	100	126,76			
abitanti = numero vani		33.000,00			
valore vano		4.183.080,00			
Valore realizzato		-			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi	costo
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	316,90	69,86	10%	24.352,50
Verde (mq.*ab)	9,0	1.140,84	32,7	10%	41.038,01
			tot.costi		142.234,51
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		4.183.080,00			
Costo opere urbanizz		142.234,51	3,40%		
Oneri urbanizz /mc	26,66	337.942,16	8,00%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	133.098,00	3,16%		
Costo costr /mq	700,00	2.535.197,00	60,61%		
Utile impresa	26,00%	1.087.600,80	26,00%		
Totale costi		4.238.072,47	101,27%		
Utile (Valore - Costi)		- 52.992,47	-1,27%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		5,30		5,30	8,36
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		4.183.080,00			
Percentuale permuta	15,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		555.139,22			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		55,51		55,51	87,58
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		80,00		80,00	126,22
Valore medio dei tre criteri di stima				43,40	68,48
Valore medio in cifra tonda €/mq.				44,00	69,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				28,00	40,00
Anno: 2015					
Valore vano		33.000,00			
1° criterio	1°	5,30			
2° criterio	2°	55,51			
3° criterio	3°	80,00			
media	Media	44,00			

Comune di Riposto						
Area 3° Urbanistica - LL.PP.						
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno						
Zona		2015				
		C4-B				
		Espansione vecchio prg Mattarella				
ALLEGATO A						
Sup.terreno		10.000,00				
densità edilizia		3,5				
area mq/abitant		21				
		73,50	1,735			
sup.al netto delle strade		9.000,00	5187,320			
		coefficient	0,51873			
superf.strade	10,00%	1.000,00				
superf.*opere urbanizz		3.812,70				
sup.edificabile		5.187,30				
cub.realizzabile		18.155,55				
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30				
mc/ab		100				
abitanti = numero vani		181,56				
valore vano		30.000,00				
Valore realizzato		5.446.800,00				
		-				
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi	costo	
strade		1000,00	69,86	10%	76.846,00	
parcheggi (mq.*ab)	2,5	453,90	69,86	10%	34.880,40	
Verde (mq.*ab)	9,0	1.634,04	32,7	10%	58.776,42	
			tot.costo		170.502,82	
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato		5.446.800,00				
Costo opere urbanizz		170.502,82	3,13%			
Oneri urbanizz /mc	26,66	484.026,96	8,89%	oneri alloggio imprese < 130 mq.		
Oneri costo costr /mc	10,50	190.633,28	3,50%			
Costo costr /mq	700,00	3.831.110,00	68,87%			
Utile impresa	26,00%	1.416.168,00	26,00%			
Totale costi		5.892.441,06	108,19%			
Utile (Valore - Costi)		- 445.641,06	-8,16%			
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		44,56		44,56		85,90
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato		5.446.800,00				
Percentuale permuta	14,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta		674.667,21				
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		67,47		67,47		130,07
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.		80,00		80,00		154,22
Valore medio dei tre criteri di stima				34,30		66,13
Valore medio in cifra tonda €/mq.				35,00		67,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori				12,00		23,00
Anno: 2015						
Valore vano		30.000,00				
1° criterio	1°	44,56				
2° criterio	2°	67,47				
3° criterio	3°	80,00				
media	Media	36,00				

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A

Zona		2015				
		C4-C				
		Espansione vecchio prg Altarello				
		10.000,00				
Sup.terreno		3,5				
densità edilizia		21				
area mq/abitanti		73,50			1,735	
sup.al netto delle strade		9.000,00			5187,320	
		coefficiente			0,51873	
superf.strade	10,00%	1.000,00				
superf.*opere urbanizz		3.812,70				
sup.edificabile		5.187,30				
cub.realizzabile		18.165,55				
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30				
mc/ab		100				
abitanti = numero vani		181,56				
valore vano		30.000,00				
Valore realizzato		5.446.800,00				
			costi unit.*	incid.servizi	costo	
Costo opere urbanizz		1000,00	69,88	10%	76.846,00	
strade		453,90	69,88	10%	34.880,40	
parcheggi (mq.*ab)	2,5	1.634,04	32,7	10%	58.776,42	
Verde (mq.*ab)	9,0					
			tot.costo		170.502,82	
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile dedotte le spese				Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato		5.446.800,00				
Costo opere urbanizz		170.502,82			3,13%	
Oneri urbanizz /mc	26,68	484.026,96			8,89%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50	190.633,28			3,50%	
Costo costr /mq	700,00	3.631.110,00			66,67%	
Utile impresa	28,00%	1.416.168,00			26,00%	
Totale costi		5.892.441,06			108,19%	
Utile (Valore - Costi)		- 445.641,06			-9,16%	
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		44,56			44,56	85,90
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato		5.446.800,00				
Percentuale permuta	14,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta		874.657,21				
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		87,47			87,47	130,07
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.		70,00			70,00	134,94
Valore medio dei tre criteri di stima					30,97	69,70
Valore medio in cifra tonda €/mq.					31,00	60,00
A/Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori					12,00	23,00
Anno: 2015						
Valore vano		30.000,00				
1° criterio	1°	44,56				
2° criterio	2°	87,47				
3° criterio	3°	70,00				
media	Media	31,00				

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2015

D2

Rovattazzo

ALLEGATO A

Sup. terreno	10.000,00				
densità edilizia	3,5				
area mq/abitante	21				
	73,50	1,735			
sup. al netto delle strade	9.000,00	5187,320			
	coefficiente	0,51873			
superf. strade	10,00%	1.000,00			
superf. opere urbanizz		3.812,70			
sup. edificabile		5.187,30			
cub. realizzabile		18.155,55			
sup. realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30			
mq/ab		100			
abitanti = numero vani		181,56			
valore vano		30.000,00			
Valore realizzato		5.446.800,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid. servizi	costo
strade		1000,00	69,88	10%	76.848,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	453,90	89,86	10%	34.880,40
Verde (mq.*ab)	7,5	1.361,70	32,7	10%	48.980,35
			tot. costo		160.706,75
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		5.446.800,00			
Costo opere urbanizz		160.706,75	2,95%		
Oneri urbanizz /mc	26,88	484.026,96	8,89%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	190.633,28	3,50%		
Costo costr /mq	700,00	3.631.110,00	56,87%		
Utile impresa	26,00%	1.416.168,00	26,00%		
Totale costi		5.882.644,99	108,01%		
Utile (Valore - Costi)		- 435.844,99	-8,00%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		43,68		43,68	84,01
2° Criterio					
Permuto al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		5.446.800,00			
Percentuale permuto	14,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuto		674.657,21			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		67,47		67,47	130,07
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		60,00		60,00	116,67
Valore medio dei tre criteri di stima				27,96	53,91
Valore medio in cifra londa €/mq.		28,00		28,00	54,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori		12,00		12,00	24,00
Anno: 2015					
Valore vano		30.000,00			
1° criterio	1°	43,58			
2° criterio	2°	67,47			
3° criterio	3°	60,00			
media	Media	28,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2015

D1

Torre

ALLEGATO A

Sup. terreno		10.000,00			
densità edilizia		3,5			
area mq/abitante		21			
		73,50	1,735		
sup. al netto delle strade		9.000,00	5187,320		
		coefficiente	0,51873		
superf. strade	10,00%	1.000,00			
superf. opere urbanizz.		3.812,70			
sup. edificabile		5.187,30			
cub. realizzabile		18.155,55			
sup. realizzabile (H media 3,5m)	3,5	5.187,30			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		181,56			
valore vano		30.000,00			
Valore realizzato		5.446.800,00			
Costo opere urbanizz.			costi unit.*	incid. servizi	costo
strade		1000,00	69,86	10%	76.848,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	453,90	69,86	10%	34.880,40
Verde (mq.*ab)	9,0	1.634,04	32,7	10%	58.776,42
					-
			tot. costo		170.502,82
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratta le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		5.446.800,00			
Costo opere urbanizz.		170.502,82	3,13%		
Oneri urbanizz./mq	26,66	484.026,98	8,89%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr./mq	10,50	190.833,28	3,50%		
Costo costr./mq	700,00	3.831.110,00	66,67%		
Utile impresa	28,00%	1.416.168,00	28,00%		
Totale costi		5.892.441,06	108,19%		
Utile (Valore - Costi)		- 445.641,06	- 8,16%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		- 44,56		- 44,56	- 85,90
2° Criterio					
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		5.446.800,00			
Percentuale permuta	14,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permuta		674.657,21			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		67,47		67,47	130,07
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		50,00		50,00	96,39
Valore medio dei tre criteri di stima				24,30	46,85
Valore medio in cifra tonda €/mq.				25,00	47,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				12,00	23,00
Anno: 2015					
Valore vano		30.000,00			
1° criterio	1°	- 44,56			
2° criterio	2°	67,47			
3° criterio	3°	50,00			
Media	Media	25,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2015

F1

Vecchio PRG

ALLEGATO A

		10.000,00				
Sup.terreno		3,5				
densità edilizia		21				
area mq/abitant		73,50	1,735			
sup.al netto delle strade		9.000,00	5187,320			
		coefficiente	0,51873			
	10,00%	1.000,00				
superf.strade		3.812,70				
superf.opere urbanizz		5.187,30				
sup.edificabile		18.156,55				
cub.realizzabile	3,5	5.187,30				
sup.realizzabile (H media 3,5m)		100				
mc/ab		181,56				
abitanti = numero vani		30.000,00				
Valore vano		5.446.800,00				
Valore realizzato		-				
			costi unit.*	incid.servizi	costo	
Costo opere urbanizz		1000,00	69,86	10%	76.846,00	
strade	2,5	453,90	69,86	10%	34.880,40	
parcheggi (mq.*ab)	9,0	1.634,04	32,7	10%	88.776,42	
Verde (mq.*ab)						
			tot.costo		170.502,82	
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese						
				Valore		Valore
				territoriale		fondario
Valore realizzato		5.446.800,00				
Costo opere urbanizz		170.502,82	3,13%			
Oneri urbanizz /mc	26,66	484.026,96	8,89%	oneri alloggio imprese < 130 mq.		
Oneri costo costr /mc	10,50	190.633,28	3,50%			
Costo costr /mq	700,00	3.631.110,00	66,67%			
Utile Impresa	26,00%	1.416.168,00	26,00%			
Totale costi		5.892.441,08	108,19%			
Utile (Valore - Costi)		- 445.641,08	- 8,18%			
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		44,56		44,56		85,90
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato		5.446.800,00				
Percentuale permuta	14,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta		674.857,21				
Superficie terreno		10.000,00				
Prezzo al mq.		67,47		67,47		130,07
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.		70,00		70,00		134,94
Valore medio dei tre criteri di stima				30,97		69,70
Valore medio in cifra tonda €/mq.				31,00		80,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori				12,00		23,00
Anno 2015						
Valore vano		30.000,00				
1° criterio	1°	44,56				
2° criterio	2°	67,47				
3° criterio	3°	70,00				
media	Media	31,00				

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

Zona

2016

F2

Gancia

ALLEGATO A

Sup.terreno		10.000,00			
densità edilizia		0,75			
area mq/abitante		27			
		20,25	1,2025		
sup.al netto delle strade		9.000,00	7484,407		
		coefficiente	0,74844		
superf.strade	10,00%	1.000,00			
superf.*opere urbanizz		1.515,80			
sup.edificabile		7.484,40			
cub.realizzabile		5.613,30			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	1.603,80			
mc/ab		100			
abitanti = numero vani		56,13			
valore vano		40.000,00			
Valore realizzato		2.245.200,00			
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi costo	
strade		1000,00	69,88	10%	76.848,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5	140,33	69,88	10%	10.783,80
Verde (mq.*ab)	9,0	505,17	32,7	10%	18.170,96
			tot.costo		105.800,76
1° Criterio					
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile dedotte le spese					
				Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		2.245.200,00			
Costo opere urbanizz		105.800,76	4,71%		
Oneri urbanizz /mc	26,68	149.650,58	6,67%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50	58.939,65	2,63%		
Costo costr /mq	700,00	1.122.660,00	50,00%		
Utile impresa	26,00%	583.752,00	26,00%		
Totale costi		2.020.802,99	90,01%		
Utile (Valore - Costi)		224.397,01	9,99%		
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		22,44		22,44	29,98
2° Criterio					
Permula al 16% con valore di attualizzazione del 4%					
Valore realizzato		2.245.200,00			
Percentuale permula	22,00%				
Valore attualizzazione media	4%				
Valore di permula		437.010,04			
Superficie terreno		10.000,00			
Prezzo al mq.		43,70		43,70	58,39
3° Criterio					
Indagine di mercato					
Prezzo al mq.		70,00		70,00	93,53
Valore medio dei tre criteri di stima				46,38	60,63
Valore medio in cifra tonda €/mq.				46,00	61,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014					
Media 2 valori				34,00	45,00
Anno: 2015					
Valore vano		40.000,00			
1° criterio	1°	22,44			
2° criterio	2°	43,70			
3° criterio	3°	70,00			
media	Media	48,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 Sp1 Implanti sportivi Torre Campo di golf			
Sup. terreno			10.000,00			
densità edilizia			0,2			
area mq/abitanti			27			
			5,40	1,054		
sup. al netto delle strade			9.000,00	8538,899		
			coefficiente	0,85389		
superf. strade	10,00%		1.000,00			
superf. opere urbanizz.			481,10			
sup. edificabile			8.538,90			
cub. realizzabile			1.707,78			
sup. realizzabile (H media 3,5m)	3,5		487,94			
mc/ab			100			
abitanti = numero vani			17,08			
valore vano			50.000,00			
Valore realizzato			854.000,00			
Costo opere urbanizz.				costi unit.*	incid. servizi costo	
strade			1000,00	69,86	10%	78.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		42,70	69,86	10%	3.281,32
Verde (mq.*ab)	9,0		153,72	32,7	10%	5.029,31
				tot. costo		85.658,63
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratta le spese					Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			854.000,00			
Costo opere urbanizz.			85.658,63	10,03%		
Oneri urbanizz /mc	26,66		45.529,41	5,33%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50		17.931,69	2,10%		
Costo costr /mq	700,00		341.558,00	40,00%		
Utile impresa	28,00%		222.040,00	26,00%		
Totale costi			712.716,73	83,45%		
Utile (Valore - Costi)			141.284,27	16,54%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			14,13		14,13	16,55
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			854.000,00			
Percentuale permuta	22,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta			168.224,20			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			16,62		16,62	19,46
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			60,00		60,00	70,27
Valore medio dei tre criteri di stima					30,25	36,43
Valore medio in cifra tonda € /mq.					31,00	36,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori						
Anno: 2015			16,93		18,00	19,00
Valore vano			50.000,00			
1° criterio						
2° criterio	1°		14,13			
3° criterio	2°		16,62			
media	3°		60,00			
	Media		31,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 Sp2 Implant sportivi Archi			
Sup.terreno			10.000,00			
densità edilizia			21			
area mq/abitant			21,00	1,21		
sup.al netto delle strade			9.000,00	7438,017		
			coefficiente	0,74380		
superf.strade	10,00%		1.000,00			
superf.opere urbanizz			1.562,00			
sup.edificabile			7.438,00			
cub.realizzabile			7.438,00			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		2.125,14			
mc/ab			100			
abitanti = numero vani			74,38			
valore vano			31.000,00			
Valore realizzato			2.305.780,00			
Costo opere urbanizz				costi unit.*	Incl.d.servizi	costo
strade			1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		185,95	69,86	10%	14.289,51
Verde (mq.*ab)	9,0		669,42	32,7	10%	24.079,04
				tot.costo		115.214,55
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese					Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			2.305.780,00			
Costo opere urbanizz			115.214,55	5,00%		
Oneri urbanizz /mc	26,66		198.297,08	8,60%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50		78.099,00	3,39%		
Costo costr /mq	700,00		1.487.598,00	64,52%		
Utile impresa	26,00%		599.502,80	26,00%		
Totale costi			2.478.711,43	107,51%		
Utile (Valore - Costi)			- 172.931,43	-7,50%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			17,29		17,29	23,26
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			2.305.780,00			
Percentuale permuta	20,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta			408.001,31			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			40,80		40,80	54,85
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			70,00		70,00	94,11
Valore medio dei tre criteri di stima					31,17	41,90
Valore medio in cifra tonda €/mq.					32,00	42,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori						
Anno: 2015					12,00	16,00
Valore vano			31.000,00			
1° criterio						
2° criterio	1°		17,29			
3° criterio	2°		40,80			
media	3°		70,00			
	Media		32,00			

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	2015 Sp Golf			
Sup.terreno			10.000,00			
densità edilizia			0,2			
area mq/abitanti			27			
			5,40	1,054		
sup.al netto delle strade			9.000,00	8538,899		
			coefficiente	0,85389		
superf.strada	10,00%		1.000,00			
superf.opere urbanizz			461,10			
sup.edificabile			8.538,90			
cub.realizzabile			1.707,78			
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		487,94			
mc/ab			100			
abitanti = numero vani			17,08			
valore vano			40.000,00			
Valore realizzato			683.200,00			
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi	costo
strade			1000,00	69,86	10%	76.846,00
parcheggi (mq.*ab)	2,5		42,70	69,86	10%	3.281,32
Verde (mq.*ab)	14,0		239,12	32,7	10%	8.601,16
				tot. costo		88.728,47
1° Criterio						
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese					Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato			683.200,00			
Costo opere urbanizz			88.728,47	12,99%		
Oneri urbanizz /mc	26,66		45.629,41	6,66%	oneri alloggio imprese < 130 mq.	
Oneri costo costr /mc	10,50		17.931,69	2,62%		
Costo costr /mq	700,00		341.658,00	49,99%		
Utile impresa	26,00%		177.632,00	26,00%		
Totale costi			671.379,67	98,26%		
Utile (Valore - Costi)			11.820,43	1,73%		
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			1,18		1,18	1,38
2° Criterio						
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%						
Valore realizzato			683.200,00			
Percentuale permuta	25,00%					
Valore attualizzazione media	4%					
Valore di permuta			161.112,91			
Superficie terreno			10.000,00			
Prezzo al mq.			16,11		16,11	17,70
3° Criterio						
Indagine di mercato						
Prezzo al mq.			50,00		50,00	58,56
Valore medio dei tre criteri di stima					22,10	25,88
Valore medio in cifra tonda €/mq.					23,00	26,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014						
Media 2 valori						
Anno: 2015					9,00	10,00
Valore Vano			40.000,00			
1° criterio						
2° criterio	1°		1,18			
3° criterio	2°		16,11			
media	3°		50,00			
	Media		23,00			

[Handwritten signature]

Comune di Riposto

Area 3° Urbanistica - LL.PP.

Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno

ALLEGATO A		Zona	Ip				
Sup.terreno			10.000,00				
densità edilizia			0,2				
area mq/abitanti			27				
			5,40		1,054		
sup.al netto delle strade			9.000,00		8538,899		
			coefficiente		0,85389		
superf.strade	10,00%		1.000,00				
superf.*opera urbanizz			461,10				
sup.edificabile			8.538,90				
cub.realizzabile			1.707,78				
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5		487,94				
mc/ab			100				
abitanti = numero vani			17,08				
valore vano			50.000,00				
Valore realizzato			854.000,00				
Costo opere urbanizz				costi unit.*	incid.servizi	costo	
strade			1000,00	69,86	10%	78.846,00	
parcheggi (mq.*ab)	2,5		42,70	69,86	10%	3.281,32	
Verde (mq.*ab)	14,0		239,12	32,7	10%	8.601,15	
				tot.costo		88.728,47	
1° Criterio							
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese							
					Valore territoriale		Valore fondiario
Valore realizzato			854.000,00				
Costo opere urbanizz			88.728,47	10,39%			
Oneri urbanizz /mc	28,66		45.529,41	5,33%	oneri alloggio imprese < 130 mq.		
Oneri costo costr /mc	10,50		17.931,69	2,10%			
Costo costr /mq	700,00		341.668,00	40,00%			
Utile impresa	26,00%		222.040,00	26,00%			
Totale costi			716.787,67	83,82%			
Utile (Valore - Costi)			138.212,43	16,18%			
Superficie terreno			10.000,00				
Prezzo al mq.			13,82		13,82		16,18
2° Criterio							
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%							
Valore realizzato			854.000,00				
Percentuale permuta	25,00%						
Valore attualizzazione media	4%						
Valore di permuta			188.891,14				
Superficie terreno			10.000,00				
Prezzo al mq.			18,89		18,89		22,12
3° Criterio							
Indagine di mercato							
Prezzo al mq.			64,00		64,00		74,95
Valore medio dei tre criteri di stima					32,24		37,75
Valore medio in cifra tonda €/mq.					33,00		38,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014							
Media 2 valori							
Anno: 2015					17,00		20,00
Valore vano							
1° criterio			50.000,00				
2° criterio	1°		13,82				
3° criterio	2°		18,89				
media	3°		64,00				
	Media		33,00				

Comune di Riposto				
Area 3° Urbanistica - LL.PP.				
Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili per l'anno				
2015				
Zona				
ALLEGATO A				
Sup.terreno		10.000,00		
densità edilizia		0,46		
area mq/abitant		21		
sup.al netto delle strade		9,66	1,0966	
		9.000,00	8207,186	
		coefficiente	0,82072	
superf.strade	10,00%	1.000,00		
superf.opere urbanizz		792,80		
sup.edificabile		8.207,20		
cub.realizzabile		3.775,31		
sup.realizzabile (H media 3,5m)	3,5	1.078,66		
mq/ab		100		
abitanti = numero vani		37,75		
valore vano		50.000,00		
Valore realizzato		1.887.500,00		
Costo opere urbanizz			costi unit.*	incid.servizi costo
strade		1000,00	69,86	10%
parcheggi (mq.*ab)	2,5	94,38	69,86	10%
Verde (mq.*ab)	14,0	528,60	32,7	10%
			tot.costi	103.108,88
1° Criterio				
Il valore del terreno è pari al valore dell'immobile detratte le spese				
			Valore territoriale	Valore fondiario
Valore realizzato		1.887.500,00		
Costo opere urbanizz		103.108,88	5,46%	
Oneri urbanizz /mc	26,66	100.649,78	5,33%	oneri alloggio imprese < 130 mq.
Oneri costo costr /mc	10,50	39.640,78	2,10%	
Costo costr /mq	700,00	755.062,00	40,00%	
Utile impresa	28,00%	490.750,00	26,00%	
Totale costi		1.489.211,40	78,89%	
Utile (Valore - Costi)		398.288,60	21,10%	
Superficie terreno		10.000,00		
Prezzo al mq.		39,83	39,83	48,53
2° Criterio				
Permuta al 16% con valore di attualizzazione del 4%				
Valore realizzato		1.887.500,00		
Percentuale permuta	25,00%			
Valore attualizzazione media	4%			
Valore di permuta		417.484,80		
Superficie terreno		10.000,00		
Prezzo al mq.		41,75	41,75	50,87
3° Criterio				
Indagine di mercato				
Prezzo al mq.		64,00	64,00	77,98
Valore medio dei tre criteri di stima			48,53	59,13
Valore medio in cifra tonda €/mq.			49,00	60,00
A Riposto, 12 Dicembre 2014				
Media 2 valori			41,00	50,00
Anno: 2015				
Valore vano		50.000,00		
1° criterio	1°	39,83		
2° criterio	2°	41,75		
3° criterio	3°	64,00		
media	Media	49,00		

Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree edificabili per il periodo compreso negli anni -2010-2011-											
ALLEGATO B											
	0	A	B1-B2	B3	B5	B6	C1-1	C1-2	C2	C2A-1	
		centro storico	Centro e frazioni	P.P. Quartirello	Zona villini Catanesi	Via Zara torrente Jungo	Mattarella C.Europa	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	
	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
valore medio espresso in euro		89,00	61,00	70,00	99,00	48,00	56,00	46,00	54,00	62,00	
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	
valore medio espresso in euro		170,00	90,00	109,00	122,00	40,00	60,00	51,00	63,00	105,00	
	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	
valore medio espresso in euro		170,00	90,00	109,00	122,00	61,00	115,00	100,00	103,00	161,00	
PERCENTUALI IN MENO DEI VALORI DEL 2010		- 47,65	- 32,22	- 35,78	- 18,85	- 21,31	- 51,30	- 54,00	- 47,57	- 61,49	

Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree										
	C2A-2-minir	C2A-2-massir	C2B/1	C2B/2	C2B/3	C2B/4	C2C/1	C2C/2	C2C/3	
	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	
ALLEGATO B										
	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
valore medio espresso in euro	56,00	87,00	70,00	57,00	44,00	33,00	53,00	47,00	44,00	
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	
valore medio espresso in euro	82,00	144,00	126,00	90,00	47,00	40,00	73,00	76,00	76,00	
	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	
valore medio espresso in euro	127,00	220,00	210,00	150,00	81,00	66,00	125,00	125,00	125,00	
PERCENTUALI IN MENO DEI VALORI DEL 2010	- 55,91	- 60,45	- 66,67	- 62,00	- 45,68	- 50,00	- 57,60	- 62,40	- 64,80	



UFFICIO TECNICO									
Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree									
ALLEGATO B	0	F1	F2	Sp1	Sp2	Sp	Ip		
		C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest	C.Europa ovest v.Mattarella ovest		
	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
	valore medio espresso in euro	31,00	46,00	31,00	32,00	23,00	33,00		
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	
valore medio espresso in euro									
		55,00	57,00	40,00	41,00	29,00	39,00		
	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	
valore medio espresso in euro									
		90,00	90,00	59,00	70,00	45,00	60,00		
PERCENTUALI IN MENO DEI VALORI DEL 2010									
		- 65,56	- 48,89	- 47,46	- 54,29	- 48,89	- 45,00		

ALLEGATO C

Relazione tecnica alla stima delle aree edificabili per l'anno 2015

Premessa

Richiamata la precedente relazione di stima del 2010 nella quale vengono elencati i riferimenti legislativi e i criteri di stima, con la presente si intende porre l'attenzione circa i mutati valori di riferimento assunti per la determinazione dei valori delle aree edificabili.

Nel corso degli ultimi anni la crisi globale del sistema economico ha trasferito in maniera marcata gli elementi di crisi nel settore edilizio.

Tutti gli indicatori economici, in negativo, confutano che i parametri a suo tempo assunti per la determinazione dei valori delle aree edificabili non possono più essere proposti perché non attuali.

Si tratta infatti di una presa d'atto, atteso che il nuovo mercato edilizio non sostiene più i valori di un tempo e pertanto fermi restando i criteri di stima, con la presente relazione vengono aggiornati i valori di riferimento del vano, delle aliquote di permuta e dei comuni valori di mercato delle aree nelle libere transazioni.

Sulla base di quanto sopra, sono stati rideterminati i nuovi valori di mercato delle aree edificabili a valere per l'anno solare 2015 sulla base delle tabelle allegate, avuto riferimento alle singole zone territoriali omogenee discendenti dal P.R.G approvato nel Settembre del 2008.

Dai sopradetti valori si deriva il quadro di raffronto tra i valori del 2010 e del 2011, con la evidente e conseguente rimodulazione dei valori per il 2015.

ELEMENTI VALUTATIVI DI RIFERIMENTO

Si richiama quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile":

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà eventualmente sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio.

Per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si assumono a riferimento i seguenti parametri estimativi:

1. la zona territoriale in cui l'area è ubicata e la sua localizzazione;
2. l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. la destinazione d'uso consentita per quell'area;
4. gli eventuali oneri necessari per rendere l'area idonea alla costruzione;
5. i valori medi rilevati sul mercato per aree simili.

La stima è riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo, nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Zona di ubicazione: La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è certamente elemento preponderante agli effetti della sua valutazione in quanto le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una. Fra queste si possono citare: le caratteristiche socio economiche della zona, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, ospedali, parchi, edifici pubblici, ecc..

Indice di edificabilità: Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadro di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

Destinazione d'uso consentita: Altra componente di valutazione va individuata nella destinazione d'uso dell'edificato; anche in questo caso sono le norme che stabiliscono quali siano le parti di territorio ad insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio. Agli effetti di una corretta denuncia ICI è necessario quindi procedere ad un attento esame degli elaborati grafici onde individuare l'inquadramento urbanistico. E' ovvio che varierà, anche in modo significativo, il valore di un'area in dipendenza della insediabilità di edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale od altro.

Oneri per opere di urbanizzazione: Rientrano in questa categoria di lavori le opere di urbanizzazione primaria e le strade previste dai piani attuativi. Per la stima delle urbanizzazioni è possibile adottare un metodo sintetico.

Prezzi medi rilevati sul mercato: Fra le variabili che contribuiscono alla valutazione dei beni immobili, è necessario analizzare la situazione del mercato ed in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche. Nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche od estrinseche: fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, la giacitura in piano od in pendenza, ecc., fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità.

ZONIZZAZIONE DEL NUOVO PRG

Per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Riposto, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Il Comune ha adottato con delibera consiliare n. 86 dell' 11 ottobre 2005 il Nuovo PRG, approvato definitivamente dalla Regione Sicilia con decreto del 25 settembre 2008.

Il PRG è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie unità territoriali le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

La zonizzazione e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione.

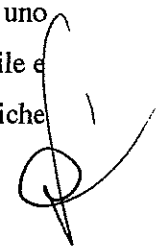
Per ognuna delle tipologie di area edificabile le disposizioni normative del PRG. indicano i parametri urbanistici quali: la densità fondiaria, la densità territoriale, le altezze massime, il rapporto di copertura.

CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATE

L'esigenza della definizione dei valori di aree edificabili, ai fini della citata verifica tributaria, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie: 1) - La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;

2) - La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie.

Si è ritenuto utilizzare la seconda ipotesi, ovvero la ricerca di un valore commerciale "medio" che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio. Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.



In primo luogo si è effettuata la ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, ovvero una distinzione legata alle destinazioni urbanistiche delle aree, definite dal PRG, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i parametri o indici di edificabilità, nonché le diverse tipologie di intervento che essi consentono. In secondo luogo si è operata una delimitazione del territorio in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA**, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale". Definendo una sintesi degli elementi sopradescritti, si è successivamente proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri estimativi, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando non solo sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici già esistenti, sulla loro rilevanza economica, secondo le diverse tipologie, modalità costruttive, nonché i relativi costi di costruzione. Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse potenzialità urbanistiche.

CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Come criteri estimativi vengono utilizzati:

- **A) Stima del valore delle aree mediante il procedimento a costo di trasformazione**

Il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

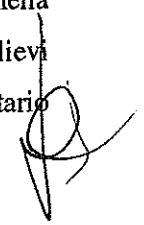
- **B) Stima analitica basata sul valore di permuta**

La stima analitica è basata sul valore di permuta e parte dal presupposto di considerare il valore dell'area edificabile come una percentuale del valore del prodotto edilizio realizzabile sull'area.

- **C) Stima comparativa o per confronto**

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU si individuano degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad essi un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato oltre che altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.



Altri elementi per la definizione di valore venale ai fini IMU sono desunti dal PRG per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima"
- "il principio dell'ordinarietà",

ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità. Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto come detto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione di tale categoria di immobili siano riconducibili sostanzialmente a due:

a)- STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

V_a = Valore dell'area

C_p = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

U_i = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

V_r = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che: $V_a = V_r - (C_p + U_i)$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'Utile d'Impresa. Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria.

b) - STIMA SUL VALORE DI PERMUTA

Si esprime con V_a il valore dell'area, con P la percentuale del valore del prodotto realizzabile e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = P * V_m$$

c) - STIMA PER CONFRONTO

Questo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

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. 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». Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.).

A Riposto 12 Dicembre 2014

La F.O.

Arch. S. Tali



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PER LE
AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015

PARERI ED ATTESTATO DI CUI AGLI ARTT. 53 E 55, 5° COMMA DELLA LEGGE 8/6/1990, N. 142,
RECEPITI CON L.R. 48/91

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere

.....FAVOREVOLE.....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Riposto, 12/12/2014

..... ARCH. SALVATORE CALI'

RAGIONERIA GENERALE

Visto se ne attesta la regolarità contabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L. 174/2012 e s.m.i.

*per un punto, fatto: solo i punti del Gruppo Com. di st. di
capogruppo del Gruppo di prima 2015 e prima 2014/2012 e
fu. Rilev. sottogruppo - Rilev. gruppo*

Riposto, 12/12/2014

Il Responsabile dei Servizi Finanziari

Dott. A. Spinella

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: P. STRANO

F.to: V. CARAGLIANO

F.to: R. MILAZZO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line "Amministrazione Trasparente" il giorno _____ e per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 11, 1° comma, della L.R. 44/91 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Riposto _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 12 L.R. n° 44/91.

Riposto _____

Il Segretario Generale
