



# COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

## RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Agosto 2013

## 1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2013, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con deliberazione di G.M. n. 372 del 3/8/2011, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 comma 2 del Regolamento in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, si è proceduto alla determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili per gli anni 2006-2011. La determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ha lo scopo di limitare il potere di accertamento del comune qualora il contribuente versi l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli indicati nella predetta deliberazione contribuendo pertanto a ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Detti valori si intendono confermati per gli anni successivi in assenza di modifica.

Con l'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, (c.d. decreto "Salva Italia") convertito con modificazione dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e succ. modd. ed integrazioni viene introdotta in via sperimentale su tutto il territorio nazionale l'Imposta Municipale Propria – IMU- di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14 marzo 2011, n.23. La nuova imposta è disciplinata, oltre che dall'art. 13 del citato D.L. n.201/2011, anche dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23/2011, in quanto compatibili, e dalle disposizioni del D. Lgs. 504/92 direttamente ed indirettamente richiamate.

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D.L. 211/2011, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato dall'at. 5, commi 1,3,5,6 del D.Lgs 504/92, e dell'art. 13, commi 4 e 5 del D.L. 201/2011. Pertanto come già ai fini ICI, anche per l'IMU le aree edificabili continuano ad essere imponibili in base al valore venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/92). Per la nozione di edificabilità continua a valere l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 e la costante giurisprudenza formatasi al riguardo. In base a tale disposizione, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio secondo le determinazioni assunte nello strumento urbanistico generale anche se soltanto adottato dal comune, anche a prescindere dall'approvazione da parte della Regione o dalla sussistenza di strumenti attuativi dello stesso. Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/92 (espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. 201/2011), in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizioni di fabbricato o di interventi incisivi di recupero, l'IMU sarà dovuta sul valore dell'area (senza scomputare il valore del fabbricato in corso di costruzione o di ristrutturazione) sino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. A partire da tale momento, diventa imponibile il fabbricato.

I comuni, anche in relazione all'IMU, possono pertanto determinare i valori delle aree edificabili in modo da fornire al contribuente un elemento a cui attenersi per la tassazione di detti immobili e al tempo stesso per evitare l'insorgenza del contenzioso.

Nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, adottato con deliberazione di C.C. n. 73 del 4/10/2012, all'art. 5, comma 5, viene riproposto quanto già previsto dall'art. 3, comma 2, del Regolamento in materia ICI e quindi viene previsto che " Il comune, con propria deliberazione di Giunta Comunale, da adottarsi entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse....."

## **2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA**

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.R.G. del Comune di Paternò.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir ARTA 483/2003;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di edificabilità fondiaria, procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

## **3. INQUADRAMENTO GENERALE**

Il territorio del Comune di Paternò è ubicato nella zona centrale della Provincia di Catania, tra la valle del Simeto ed ai piedi della fascia collinare del versante meridionale dell'Etna.

La parte di territorio urbanizzato, originariamente, si è sviluppato lungo le vie principali del paese (via Vitt. Emanuele e via G.B. Nicolosi), successivamente l'urbanizzazione ha interessato due parti del territorio poste lungo la direttrice sud-nord prediligendo l'uso residenziale a nord e quello produttivo a sud.

I confini amministrativi sono:

- a Nord il Comune di Ragalna
- a Nord-Ovest i Comuni Snta Maria di Licodia e Biancavilla,
- a Ovest il Comune di Centuripe (EN),
- a Sud – Ovest i Comuni di Castel Di Iudica e Ramacca.
- a Est e sud-Est con il Comune di Belpasso.

Il Comune di Paternò, si estende su un'area di circa 143 Km<sup>2</sup>.

## **4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE – SUDDIVISIONE TERRITORIALE**

Il Piano Regolatore Generale a cui facciamo riferimento, è quello approvato con D.Dir. ARTA 483/2003.

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione e del relativo Regolamento Edilizio a corredo del vigente P.R.G .

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A. per insediamenti residenziali, con le lettere:

- Zona A: Centro Storico
- Zona B: zona residenziale di conservazione, consolidata, di completamento;
- Zona B: Sferro

- Zona C: Prescrizioni Esecutive e PEEP
- Zona C3: zona residenziale – artigianale d’espansione.
- Zona: ZPA, ZPA Ris, ZPS, ZST
- Zona: ZPC

Sono anche equiparate a fabbricabili quelle parti del territorio comunale destinate a trasformazione urbanistiche per la realizzazione della Città pubblica mediante vincoli conformativi, o vincoli espropriativi attivi quali:

- Aree per l’istruzione
- Aree di per attrezzature di interesse comune
- Aree destinate a parcheggio o di uso pubblico
- Aree a verde pubblico variamente attrezzato di interesse comunale
- Strade
- Aree per attrezzature di interesse generale

Sono soggette al regime della zone bianche previsto dal comma 1 dell’art. 9 del DPR 380/2001 le aree in cui è venuto meno il vincolo preordinato all’esproprio.

## 5. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Paternò, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare 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” ai fini del calcolo dell’imponibile I.C.I. per tali immobili:

- 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 sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l’immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell’anno d’imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
  1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
  3. della destinazione d’uso consentita;

4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Tra le discipline estimative messe a punto per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, utilizziamo quella della "Stima Analitica" basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

#### Valore del fabbricato

$V_m$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dai valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto).

Si riportano in allegati i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori prendono atto della diminuzione intervenuta nel biennio 2010-2012 a causa dell'attuale congiuntura economica.

La diminuzione del valore del fabbricato ha dato luogo ad una diminuzione dei "corrispettivi" attesi dai soggetti della trasformazione edilizia (proprietario dell'area, investitore, impresa costruttrice, tecnico progettista), al fine di redistribuire il minore valore stabilito dal mercato immobiliare.

#### Trasformazione del volume realizzabile in superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene

sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a  $K = 1,184$ ;

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a questa determinazione:

#### RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

#### COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + P_I$ )

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

- profitto lordo ( $P_I$ ) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

### K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Il costo tecnico è stato determinato con riferimento al Decreto dell'Assessorato LL.PP. 5 luglio 2007 "*Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e relative disposizioni*" e aggiornato secondo gli indici ISTAT

### K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione:

Studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al **7 %** del costo di costruzione "K1".

### K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Nella fattispecie, vengono utilizzati i parametri vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nel Comune di Paternò.

### Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del **5%**. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

### Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo degli oneri fiscali che si attesta nella misura del 10% al 20% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), nel seguito stante l'attuale congiuntura si assume il 13%.

### r - Saggio di investimento

Il saggio di investimento o di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo del risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima liquidità.

Il Prof. Carlo Forte nel 1968 aveva individuato che il saggio di capitalizzazione urbano “r” variava entro limiti di 4 punti attraverso la seguente oscillazione:

“r” minimo = 3%;

“r” massimo = 7%;

“r” medio = 5 %

Successivamente nel 1974 da ulteriori indagini statistiche aveva appurato che il saggio di capitalizzazione urbano “r” variava entro limiti sempre di 4 punti attraverso la seguente oscillazione:

“r” minimo = 2%;

“r” massimo = 6%;

“r” medio = 4 %

In relazione a quanto esposto, determinando la riduzione del valore del fabbricato stabilito dal mercato una riduzione dei “*corrispettivi*” aspettati , è stato ridotto il saggio d’investimento dal 5% al 4%.

Con i predetti valori si è proceduto al calcolo del valore delle aree riportato nella Tabella 2, riepilogato come segue:

### **TABELLA RIEPILOGATIVA**

ZONA CON RIFERIMENTO AL P.R.G.	anno 2013
	€/mq
LOTTI LIBERI ZONA A	75,59
ZONA B	192,59
ZONA B - SFERRO	50,12
ZONA C - PRESCRIZIONI ESECUTIVE E PEEP	84,57
ZONA ZC3	61,86
ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST	23,05
ZONA ASI	22,39
ZONA ZPC	59,72
AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE O AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	IL VALORE VIENE EQUIPARATO A QUELLO DELL'AREA EDIFICABILE ADIACENTE O LIMITROFA



# TABELLA 1

## AGENZIA DEL TERRITORIO

### Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,5	3,5	L

Provincia: CATANIA

Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE : E. BELLIA- G.B. NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	650	900	L	2,7	3,7	L

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PATERNO`

**Fascia/zona:** Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,2	3	L

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PATERNO`

**Fascia/zona:** Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L

**Provincia:** CATANIA  
**Comune:** PATERNO`  
**Fascia/zona:** Suburbana/SFERRO  
**Codice di zona:** E1  
**Microzona catastale n.:** 5  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,5	2,1	L

**Provincia:** CATANIA  
**Comune:** PATERNO`  
**Fascia/zona:** Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE : E. BELLIA- G.B. NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-  
**Codice di zona:** C1  
**Microzona catastale n.:** 2  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	650	L	2,1	3,1	L
Negozi	OTTIMO	950	1750	L	6	11,5	L

**Provincia:** CATANIA  
**Comune:** PATERNO`  
**Fascia/zona:** Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-  
**Codice di zona:** D2  
**Microzona catastale n.:** 3  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico  
**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	550	L	1,7	2,6	L

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PATERNO`

**Fascia/zona:** Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia Capannoni industriali	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
	NORMALE	350	550	L	1,7	2,6	L

## TABELLA 2

### CALCOLO VALORE AREA IN ZONA A (LOTTI LIBERI)

Valore del prodotto finito	925,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	657,40	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	930	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	657,4	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 310.000,00		valore mercato fabbricato
K1=	€ 219.133,33		costo di costruzione
K2=	€ 15.339,33		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67		
P1=	€ 28.487,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 10.956,67		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 15.117,98		n=5
Valore lotto a mq	75,59	€/mq	

### CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B

Valore del prodotto finito	1010,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	657,40	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1010	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	657,4	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 336.666,67		valore mercato fabbricato
K1=	€ 219.133,33		costo di costruzione
K2=	€ 15.339,33		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67		
P1=	€ 28.487,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 10.956,67		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 38.517,48		n=4
Valore lotto a mq	192,59	€/mq	

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B (SFERRO)**

Valore del prodotto finito	910,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	657,40	€/mq	
Superficie lotto=	200,00	mq	
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq	
Volumetria consentita=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	910	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	657,4	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 303.333,33		valore mercato fabbricato
K1=	€ 219.133,33		costo di costruzione
K2=	€ 15.339,33		oneri professionali
K3=	€ 17.690,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67		
P1=	€ 28.487,33		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 10.956,67		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
Va= [Vm – (ΣK + Ip + P)] / (1 + r) <sup>n=</sup>	€ 10.024,00		n=4
Valore lotto a mq	50,12	€/mq	

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA C (prescrizioni esecutive)**

Valore del prodotto finito	1270,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	895,12		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	756,01	€/mq	
Superficie lotto=	350,00	mq	
Volumetria=	600,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	200,00	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1270	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	756,01	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 254.000,00		valore mercato fabbricato
K1=	€ 151.202,00		costo di costruzione
K2=	€ 10.584,14		oneri professionali
K3=	€ 28.986,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 190.772,14		
P1=	€ 19.656,26		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 7.560,10		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
Va= [Vm – (ΣK + Ip + P)] / (1 + r) <sup>n=</sup>	€ 29.598,83		n=5
Valore lotto a mq	84,57	€/mq	

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZC3**

Valore del prodotto finito	1130,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	895,12		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	756,01	€/mq	
Superficie lotto=	500,00	mq	
Volumetria=	1000,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
Slv=	333,33	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1130	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	756,01	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 376.666,67		valore mercato fabbricato
K1=	€ 252.003,33		costo di costruzione
K2=	€ 17.640,23		oneri professionali
K3=	€ 7.904,95		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 277.548,52		
P1=	€ 32.760,43		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 12.600,17		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 44.184,78		n=5
Riduzione per urbanizzazione area	€ 13.255,44		
Valore netto lotto	€ 30.929,35		
Valore lotto a mq	61,86	€/mq	

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST**

Valore del prodotto finito	630,00	€/mq	
Costo di costruzione riferito alla Slv:	423,60	€/mq	
Superficie lotto=	1000,00	mq	
Volumetria=	3000,00	mc	
Altezza interpiano	6,00	ml	
Slv=	500,00	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	630	€/mq	valore mercato fabbricato
K1/mq=	423,6	€/mq	costo di costruzione al mq
Vm=	€ 315.000,00		valore mercato fabbricato
K1=	€ 211.800,00		costo di costruzione
K2=	€ 14.826,00		oneri professionali
K3=	€ 10.180,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 236.806,00		
P1=	€ 27.534,00		Profitto imprenditore
Ip=K1*0.05	€ 10.590,00		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 32.934,62		n=5
Riduzione per urbanizzazione area	€ 9.880,39		
Valore netto lotto	€ 23.054,23		
Valore lotto a mq	23,05	€/mq	

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ASI**

Valore del prodotto finito	630,00	€/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	424,00	€/mq
Superficie lotto=	5000,00	mq
Volumetria=	13200,00	mc
Altezza interpiano	6,00	ml
Slv=	2200,00	mq
Vm/mq=	630	€/mq
K1/mq=	424	€/mq
Vm=	€ 1.386.000,00	
K1=	€ 932.800,00	
K2=	€ 65.296,00	
K3=	€ 25.450,00	
(K1+K2+K3)=	€ 1.023.546,00	
P1=	€ 121.264,00	
Ip=K1*0.05	€ 46.640,00	
r=	4,00%	
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 159.905,92	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 47.971,78	
Valore netto lotto	€ 111.934,14	
Valore lotto a mq	22,39	€/mq

superficie lorda vendibile  
valore mercato fabbricato  
costo di costruzione al mq  
valore mercato fabbricato  
costo di costruzione  
oneri professionali  
contributo concessione

Profitto imprenditore  
Interessi passivi  
saggio investimento

n=5

**CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPC**

Valore del prodotto finito	955,00	€/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	582,45	€/mq
Superficie lotto=	500,00	mq
Volumetria=	2000,00	mc
Altezza interpiano	8,00	ml
Slv=	500,00	mq
Vm/mq=	960	€/mq
K1/mq=	582,45	€/mq
Vm=	€ 480.000,00	
K1=	€ 291.225,00	
K2=	€ 20.385,75	
K3=	€ 55.415,00	
(K1+K2+K3)=	€ 367.025,75	
P1=	€ 37.859,25	
Ip=K1*0.05	€ 14.561,25	
r=	4,00%	
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^{n=}$	€ 49.770,77	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 19.908,31	
Valore netto lotto	€ 29.862,46	
Valore lotto a mq	59,72	€/mq

superficie lorda vendibile  
valore mercato fabbricato  
costo di costruzione al mq  
valore mercato fabbricato  
costo di costruzione  
oneri professionali  
contributo concessione

Profitto imprenditore  
Interessi passivi  
saggio investimento

n=5



**TABELLA RIEPILOGATIVA**

ZONA CON RIFERIMENTO AL P.R.G.	anno 2013
	€/mq
LOTTI LIBERI ZONA A	75,59
ZONA B	192,59
ZONA B - SFERRO	50,12
ZONA C - PRESCRIZIONI ESECUTIVE E PEEP	84,57
ZONA ZC3	61,86
ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST	23,05
ZONA ASI	22,39
ZONA ZPC	59,72
AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE O AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	IL VALORE VIENE EQUIPARATO A QUELLO DELL'AREA EDIFICABILE ADIACENTE O LIMITROFA