



Valutazione delle aree fabbricabili



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Università IUAV di Venezia

con la collaborazione di Arch. Valentina Cosmi



Aree fabbricabili ai fini ICI

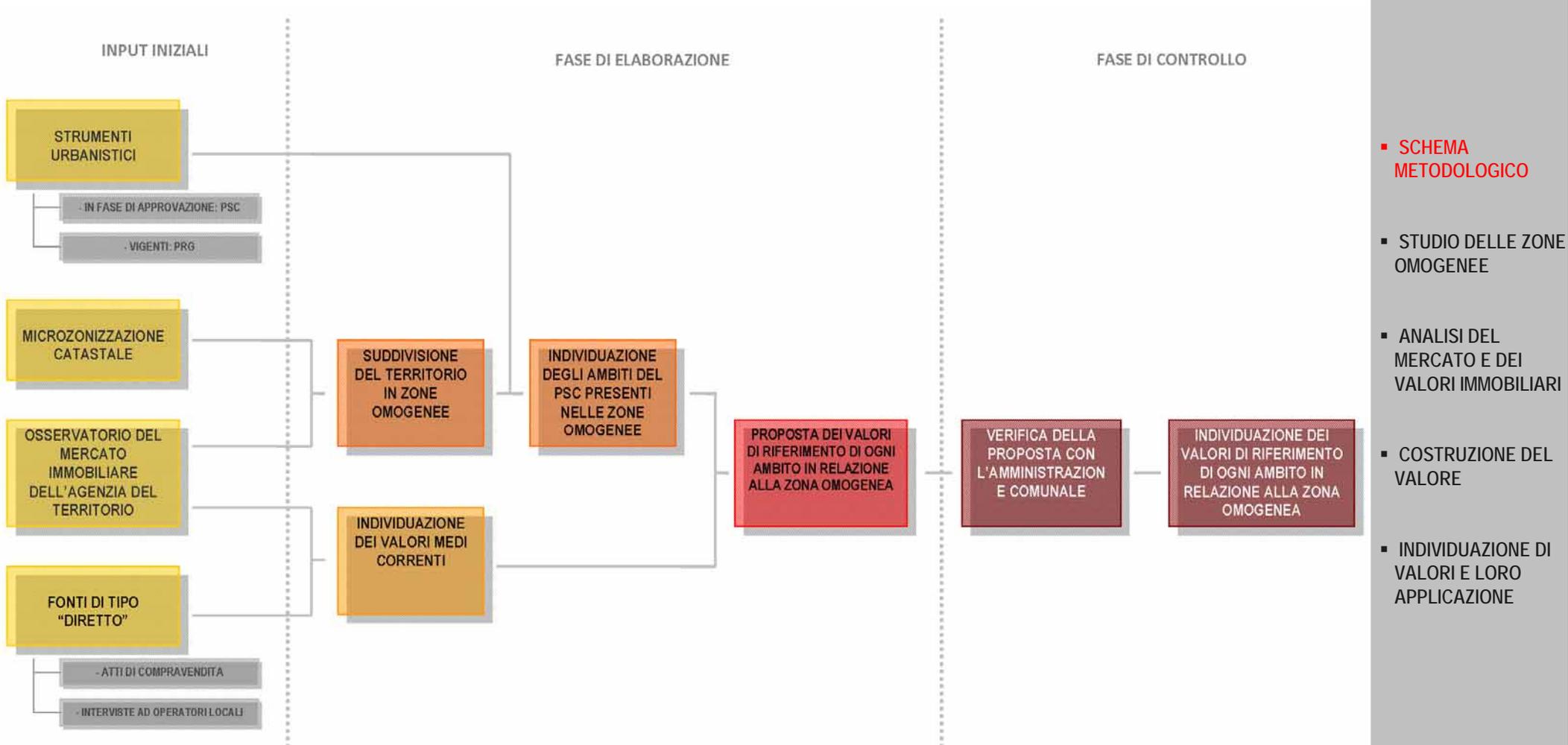
“Per le **aree fabbricabili**, il **valore** è costituito da quello **venale** in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo alla **zona territoriale** di ubicazione, all’**indice di edificabilità**, alla **destinazione d’uso** consentita, agli **oneri per gli eventuali lavori di adattamento** del terreno necessari per la costruzione, ai **prezzi medi** rilevati sul mercato e della **vendita di aree** aventi analoghe caratteristiche”

(D.Lgs. n. 504/92, art. 5, comma 5).

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



SCHEMA METODOLOGICO





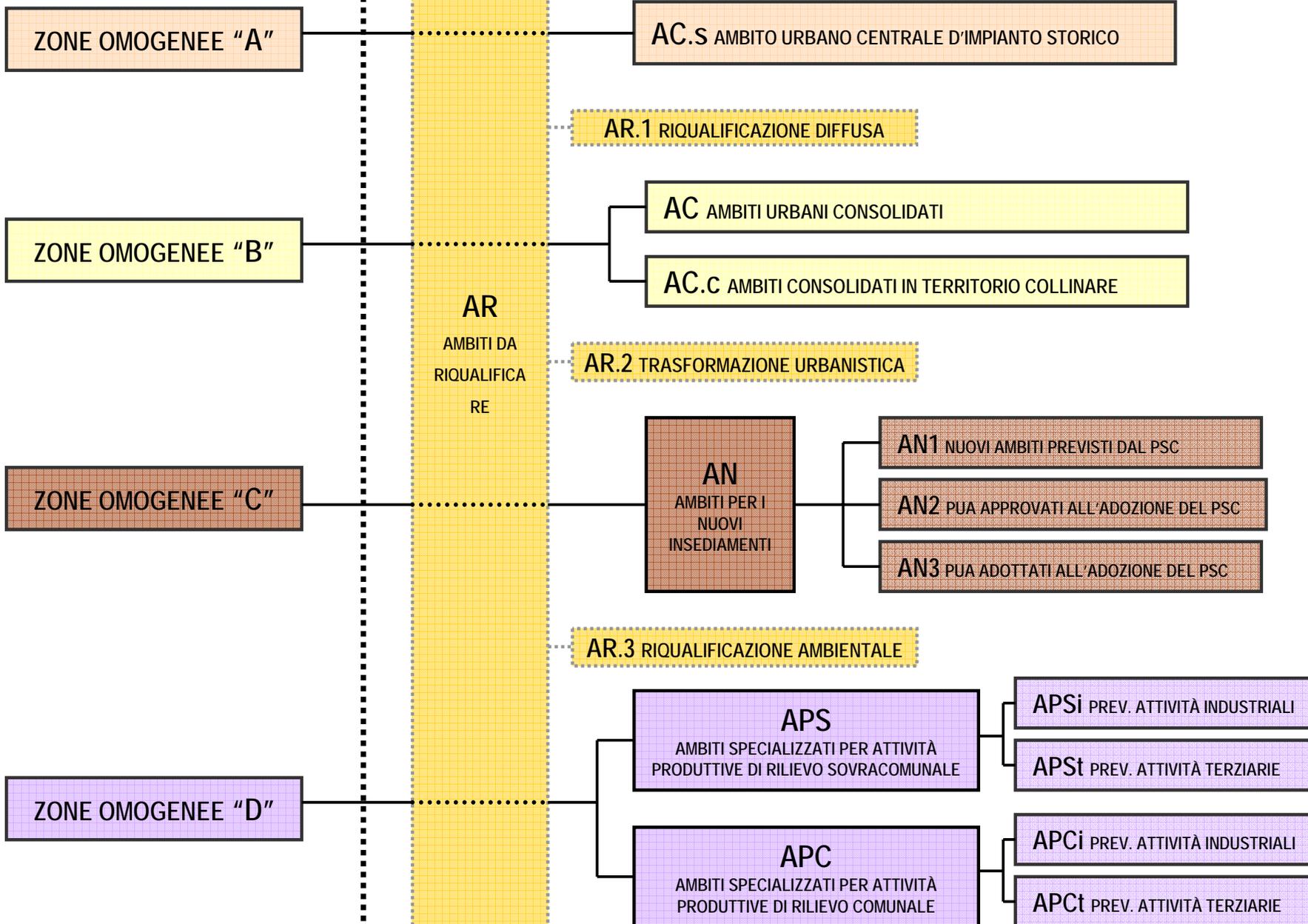
DAL PRG AL PSC

PRG

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO URBANO

PSC

AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



Microzona

“Una porzione del territorio comunale che presenta **omogeneità** nei caratteri di **posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici**, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazioni prevalenti; essa individua ambiti territoriali di **mercato omogeneo** sul piano dei **redditi** e dei **valori**, ed in particolare per l’incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari”

(cfr. Regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano)

Zona omogenea OMI Agenzia del Territorio

“La zona omogenea OMI riflette un **comparto omogeneo del mercato immobiliare** locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. [...] Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse **appartenga ad una ed una sola microzona catastale**”

- SCHEMA METODOLOGICO
- **STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE**
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



MICROZONE CATASTALI

Microzona 1

Zona capoluogo e centri maggiori (Pozza – Gorzano)

Microzona 2

Zona produttiva nord

Microzona 3

Zona agricola di pianura est

Microzona 4

Zona dei centri minori (S. Venanzio, Torre Maina, Fogliano, Torre Oche)

Microzona 5

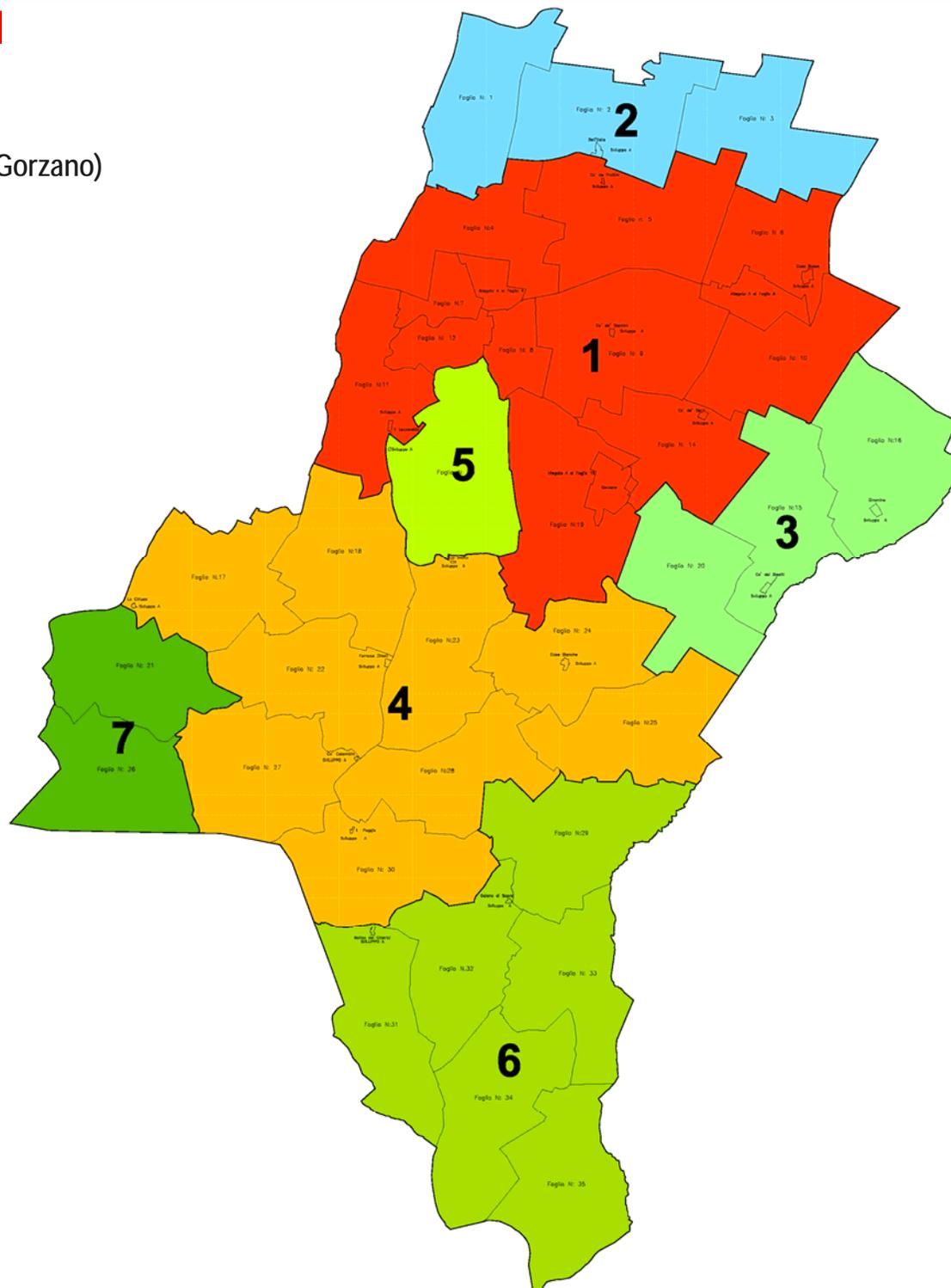
Zona agricola del Parco Enzo Ferrari

Microzona 6

Zona agricola collinare sud

Microzona 7

Zona agricola collinare ovest



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



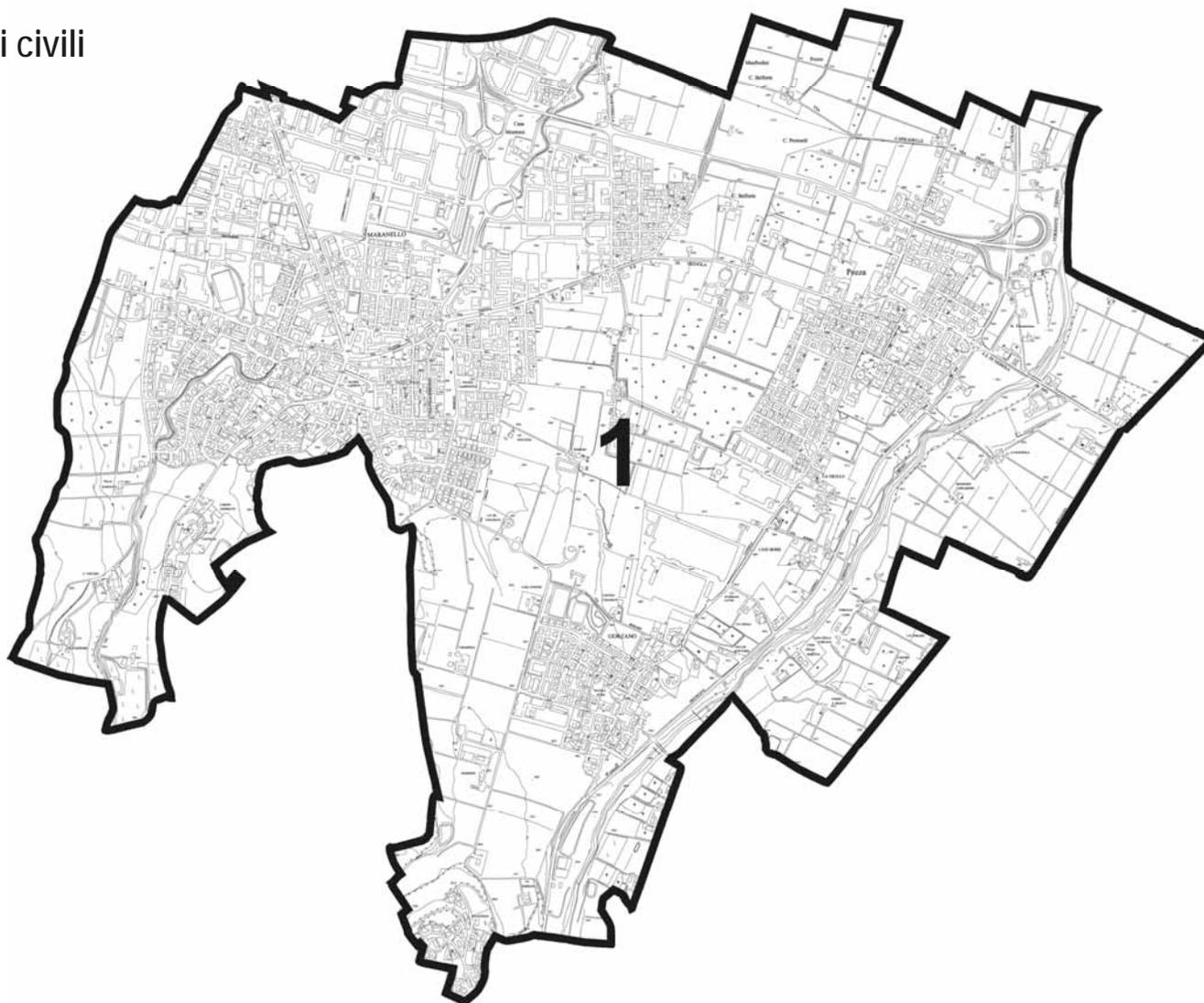
ZONE OMOGENEE – UN ESEMPIO: LE ZONE OMOGENEE DELLA MICROZONA 1

Zona omogenea OMI: Capoluogo

Microzona catastale: 1

Fascia: Centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



ZONE OMOGENEE – UN ESEMPIO: LE ZONE OMOGENEE DELLA MICROZONA 1

Zona omogenea: 1a - Capoluogo

Zona omogenea OMI: Capoluogo

Microzona catastale: 1

Fascia: Centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

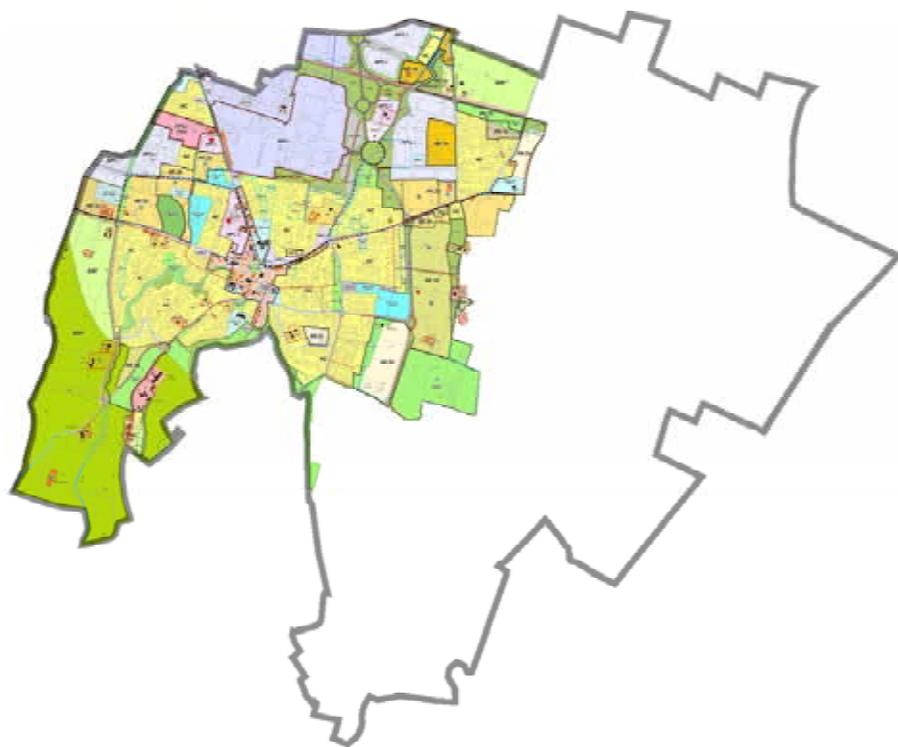
Zona omogenea: 1b – Centri maggiori (Pozza, Gorzano)

Zona omogenea OMI: Capoluogo

Microzona catastale: 1

Fascia: Centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE

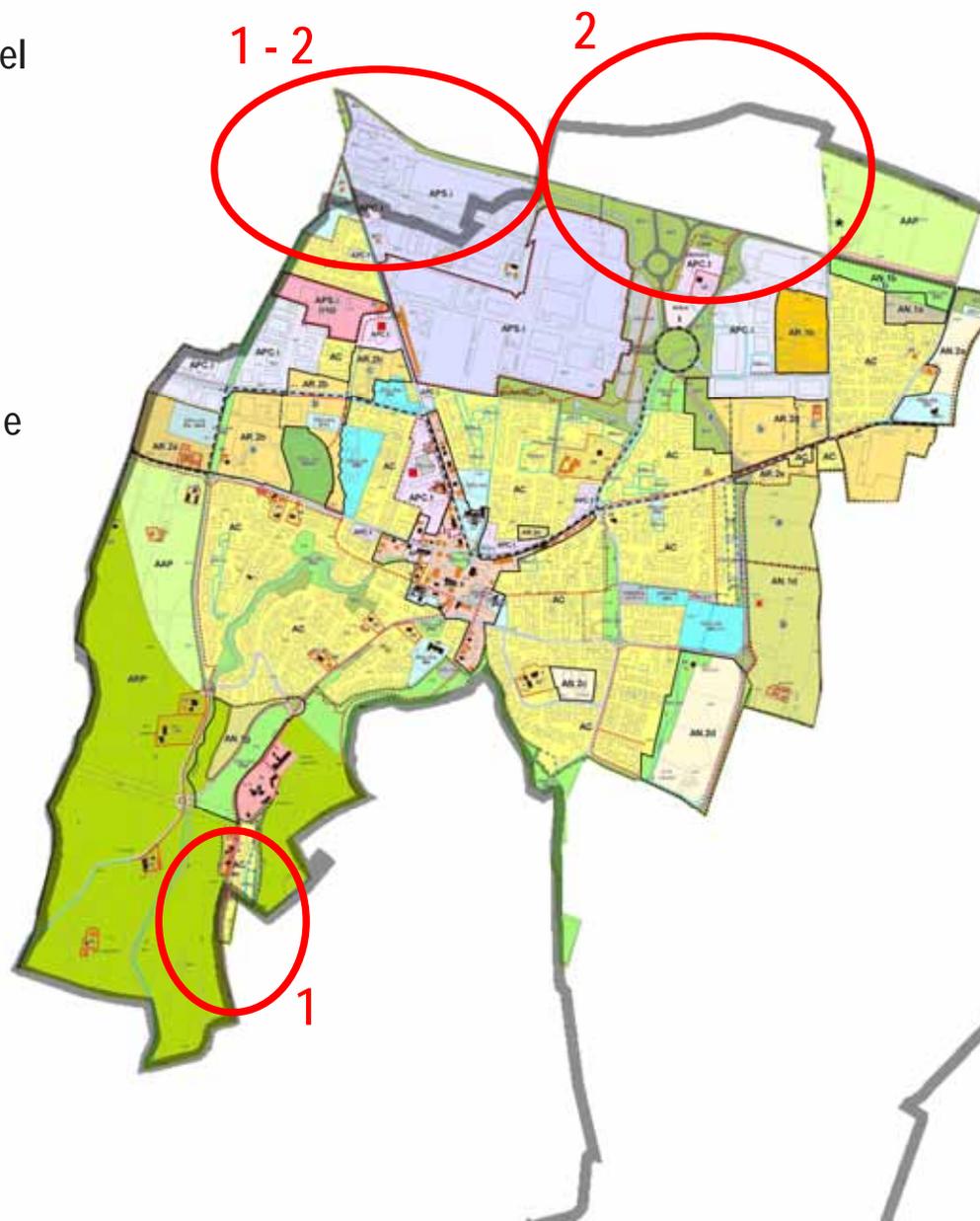


ZONE OMOGENEE – UN ESEMPIO: LE ZONE OMOGENEE DELLA MICROZONA 1

Modifiche ai perimetri definiti dalla microzona in relazione a:

1. Uniformità dei caratteri morfologici del tessuto urbano
2. Presenza di discontinuità fisiche naturali (es. fiumi) o artificiali (es. assi stradali di rilevante portata)
3. Omogeneità del contesto ambientale e paesaggistico

ZONA OMOGENEA 1a - Capoluogo



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE

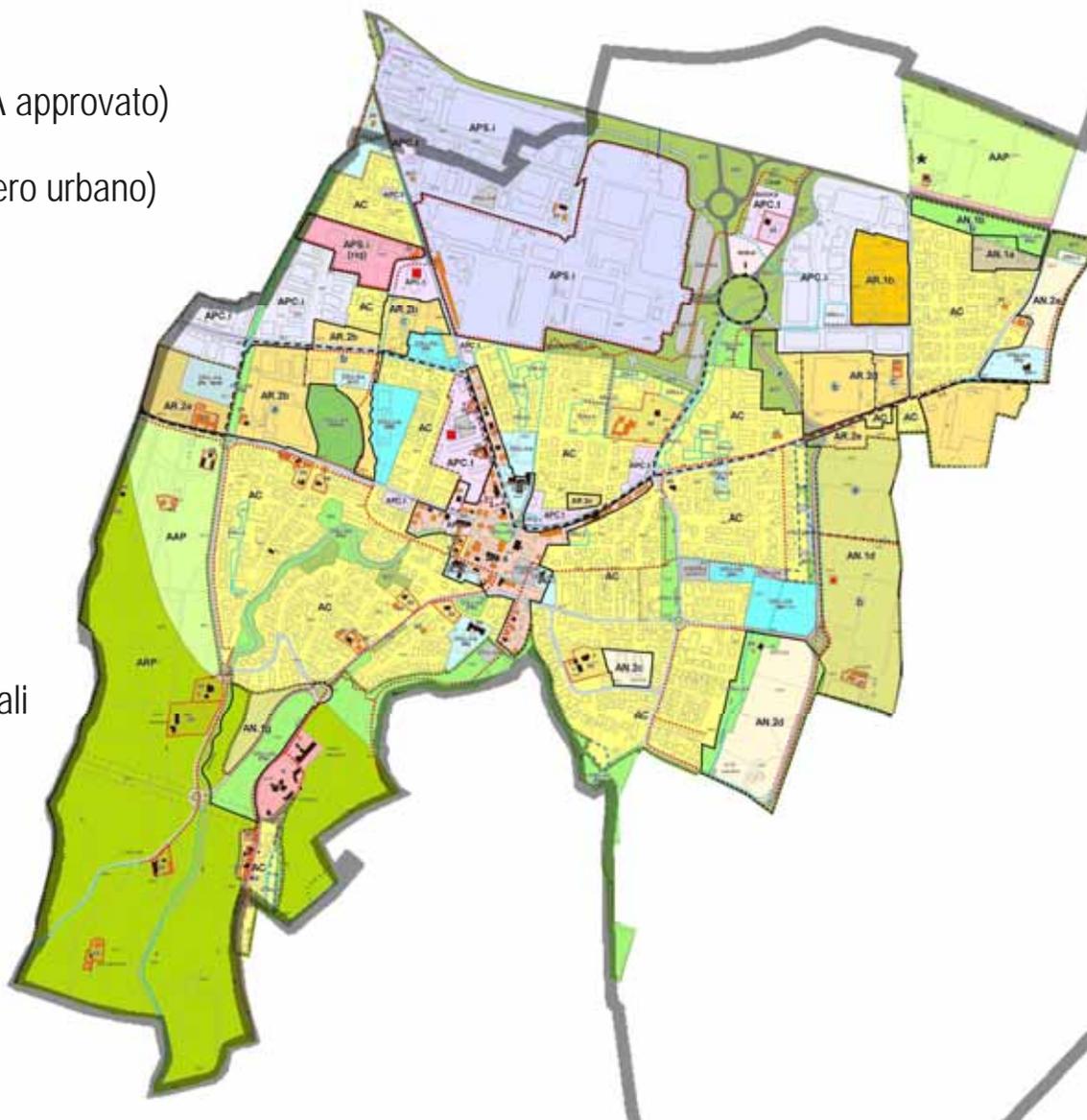


ZONE OMOGENEE – UN ESEMPIO: LE ZONE OMOGENEE DELLA MICROZONA 1

Ambiti del PSC presenti nella zona omogenea 1a:

- AC Ambiti urbani consolidati
- AN1 Ambiti per i nuovi insediamenti
- AN2 Ambiti per i nuovi insediamenti (PUA approvato)
- AR1 Ambiti urbani da riqualificare (recupero urbano)
- AR2 Ambiti urbani da riqualificare (trasformazione urbanistica)
- AR3 Ambiti urbani da riqualificare (riqualificazione ambientale)
- APSi Ambiti per le attività produttive di rilievo sovracomunale – attività industriali
- APCi Ambiti per le attività produttive di rilievo comunale – attività industriali
- APCt Ambiti per le attività produttive di rilievo comunale – attività terziarie

ZONA OMOGENEA 1a - Capoluogo



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



ZONE OMOGENEE

Zona omogenea 1a

Capoluogo (Maranello)

Zona omogenea 1b

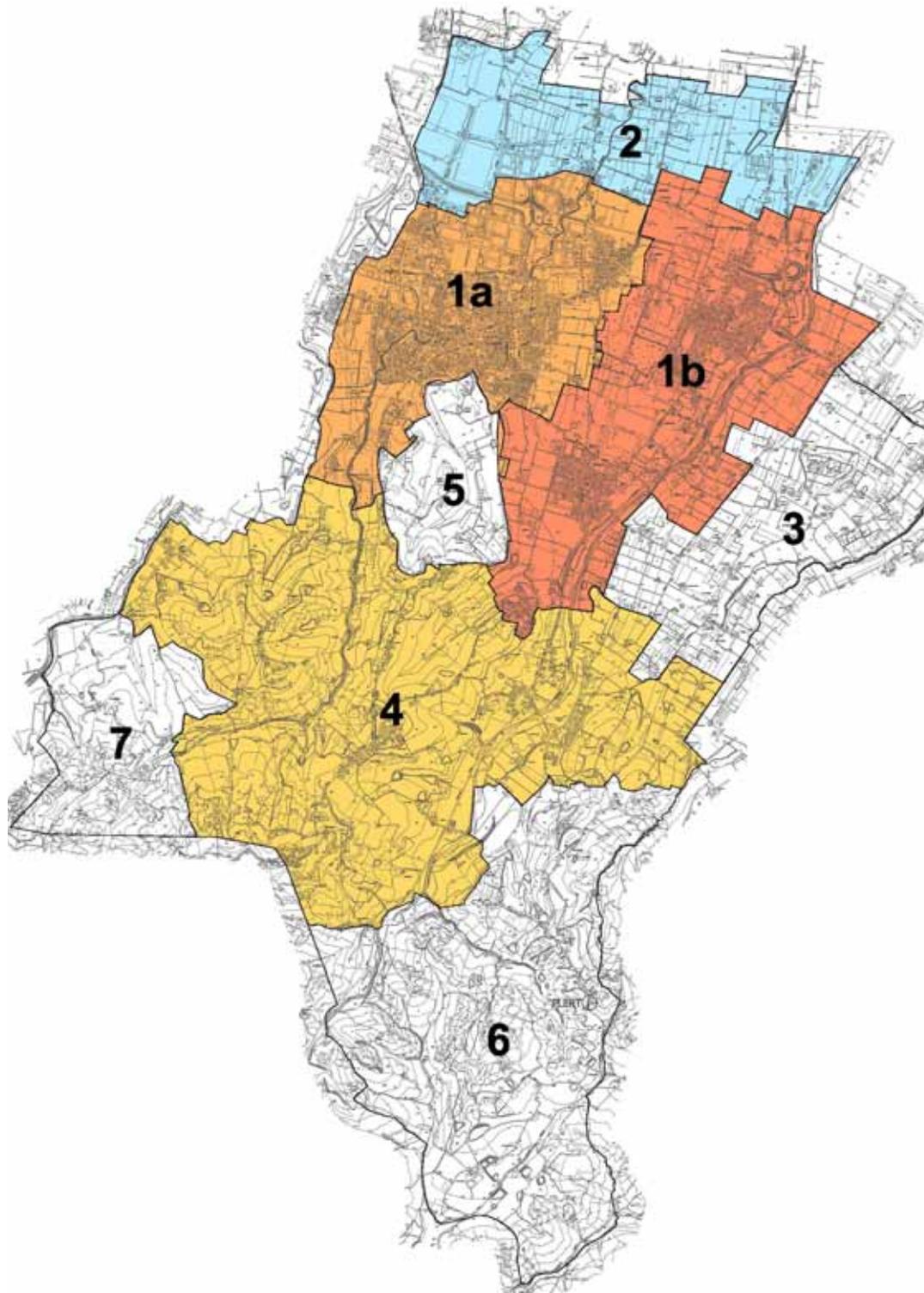
Centri maggiori (Pozza – Gorzano)

Zona omogenea 2

Zona produttiva nord

Zona omogenea 4

Zona dei centri minori (S. Venanzio, Torre Maina, Fogliano, Torre Oche)



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



FONTI INDIRETTE: O.M.I. DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Destinazione d'uso e tipologia degli immobili		ZONA OMOGENEA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO													
		1 Capoluogo e centri maggiori		2 Produttiva nord		3 Agricola di pianura est		4 Centri minori		5 Agricola del Parco Ferrari		6 Agricola collinare sud		7 Agricola collinare ovest	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
Abitazioni	Civili - normale	1.300	1.730	1.000	1.420	900	1.240	910	1.360	1.300	1.730	900	1.240	900	1.240
	Civili - ottimo	1.800	2.200												
	Economiche	1.100	1.470					820	1.160						
	Ville e villini	1.050	1.470			800	1.100	890	1.260			800	1.100	800	1.100
Commercio	Negozi	1.600	2.150					1.030	1.530						
	Magazzini	650	830	580	810										
Terziario															
	Uffici	1.300	1.710					1.030	1.430						
Produttivo	Capannoni industrial	500	680	460	670										
	Capannoni tipici	650	830	580	830										
	Laboratori	750	1.030	750	1.000										

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



ALTRE FONTI INDIRETTE

Osservatorio Tecnocasa

Destinazione d'uso e tipologia degli immobili		2007	
		Periferia	Centro
		€/mq	€/mq
Abitazioni nuove	Signorili	2.400	2.500
	Medie	2.300	2.350
	Economiche	2.200	2.200
		€/mq	€/mq
Abitazioni usate	Signorili	2.150	2.200
	Medie	2.050	2.100
	Economiche	1.900	1.900

Rivista Consulente Immobiliare

Destinazione d'uso e tipologia degli immobili		2007	
		1 sem.	2 sem.
		€/mq	€/mq
Abitazioni nuove	Centro	2.200	2.200
	Semicentro	2.000	2.000
	Periferia	1.800	1.800
		€/mq	€/mq
Negozi	Centro	2.400	2.400
	Semicentro	1.500	1.600
	Periferia	1.100	1.100
		€/mq anno	€/mq anno
Locazioni abitative	Centro	84	84
	Semicentro	76	76
	Periferia	66	66

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



ANALISI DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA DI TERRENI EDIFICABILI

ZONA OMOGENEA 1a																	
DATI COMPRAVENDITA			DATI CATASTALI			DATI URBANISTICI						DATI ECONOMICI					
N.	Venditore	Acquirente	Identificativi			Superficie		Destinazione urbanistica	Indice di edificabilità		Edificabilità consentita			Prezzo di compravendita euro	Prezzo unitario		
			Microzona	Foglio	Particella	Territoriale mq	Fondiarìa mq		Territoriale mq/mq	Fondiarìa mq/mq	Superficie complessiva mq	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq		Territoriale euro/mq	Fondiarìa euro/mq	Incidenza sull' euro/mq
1			1	9	550	1							65.000,00				
					9	557	346										
							347										
Non edificabili in quanto soggetti a cessione											65.000,00						
2			1	9	544	885					980	1.470	1.045.000,00				
					9	545	795										
					9	546	950										
					9	547	45			Vialetto privato							
					9	548	159			Vialetto privato							
					9	549	772			AN2 o AN3							
					9	562	2			AN2 o AN3							
					9	563	53			AN2 o AN3							
					3.661					980	1.470	1.045.000,00	285,44	-	710,88		
3			1	9	527	303					230	345	225.000,00				
					9	540	461										
					9	542	197										
					961					230	345	225.000,00	234,13	-	652,17		
ZONA OMOGENEA 4																	
DATI COMPRAVENDITA			DATI CATASTALI			DATI URBANISTICI						DATI ECONOMICI					
N.	Venditore	Acquirente	Identificativi			Superficie		Destinazione urbanistica	Indice di edificabilità		Edificabilità consentita			Prezzo di compravendita euro	Prezzo unitario		
			Microzona	Foglio	Particella	Territoriale mq	Fondiarìa mq		Territoriale mq/mq	Fondiarìa mq/mq	Superficie complessiva mq	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq		Territoriale euro/mq	Fondiarìa euro/mq	Incidenza sull' euro/mq
1			1	19	658	1.336	1.336	Acc		0,3	401		481	288.000,00			
						1.336	1.336			401		481	288.000,00	215,57	215,57	598,80	
2			4	23	361	1.413		Acc				353	530	300.000,00	212,31	-	565,88
						1.413				353	530	300.000,00	212,31	-	565,88		

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



ALCUNI DATI FORNITI DA OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Abitazioni - Valori di mercato

Maranello: 2.350 – 2.400 euro/mq

Pozza – Gorzano: 2.200 – 2.250 euro/mq

Centri minori: 2.100 – 2.200 euro/mq

Costi di costruzione: 1.100 – 1.200 euro/mq

Capannoni industriali – Valori di mercato

Maranello: 1.100 – 1.300 euro/mq

Costi di costruzione: 400 – 550 euro/mq

Superficie commerciale

- Balconi: 50%

- Sottotetti: 50 – 70%

- Garage: 60%

- Logge coperte: 60 – 65%

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- **ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI**
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



I PASSAGGI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE FONDIARIO

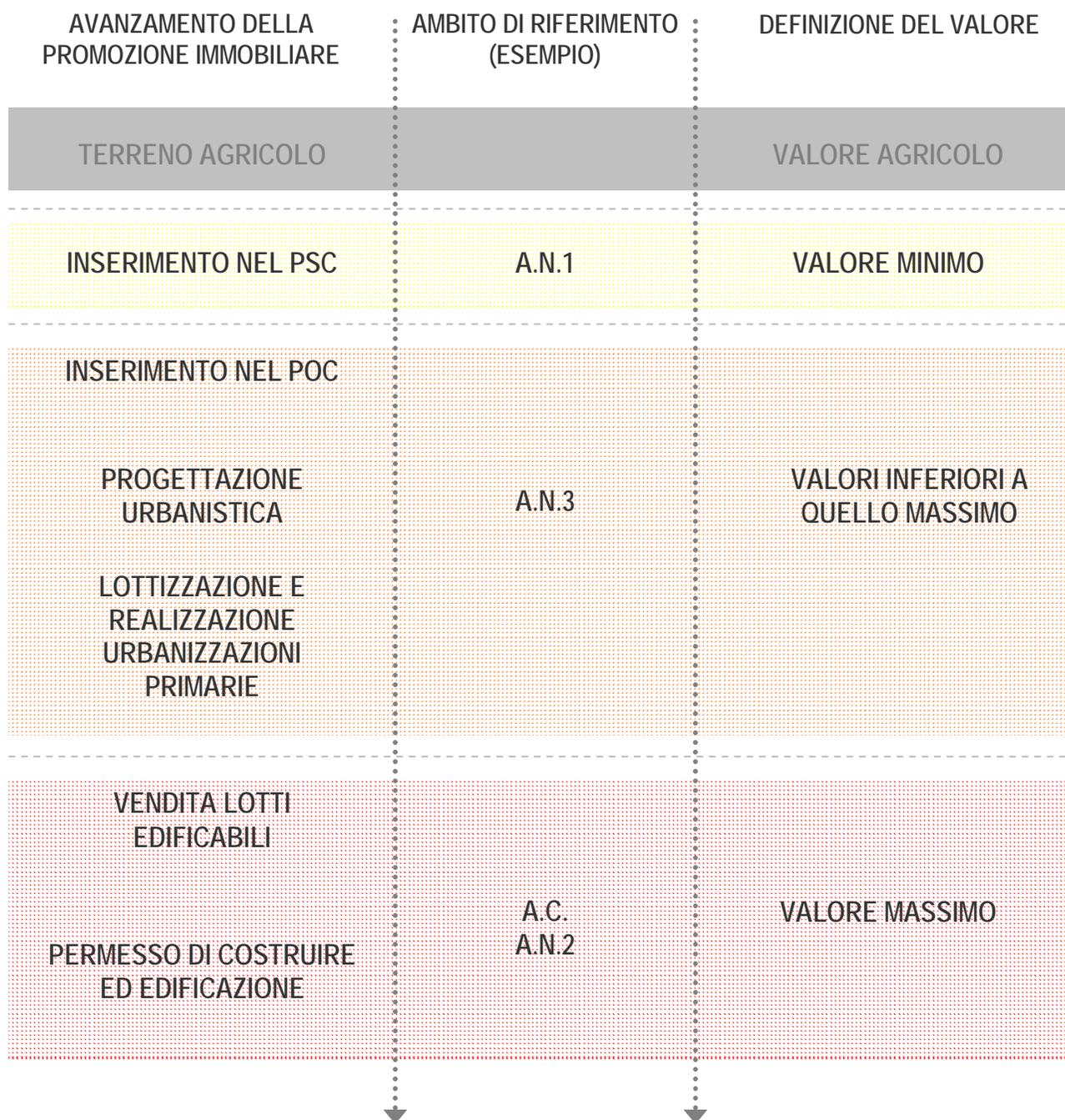
Dal valore venale del **prodotto edilizio finito** è estratto il valore dell'**incidenza area**, e questo viene quindi **ridotto** in ragione del parziale avanzamento del **processo di promozione immobiliare**.

Infine, il **valore dell'incidenza area**, stimato in funzione del grado di avanzamento del processo di promozione immobiliare, è **moltiplicato** per l'**indice di edificabilità** allo scopo di ottenere il **valore unitario del terreno**.

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- **COSTRUZIONE DEL VALORE**
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



LA COSTRUZIONE DEL VALORE FONDIARIO



- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- **COSTRUZIONE DEL VALORE**
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



CARATTERISTICHE CHE INFLUISCONO SULLA DEFINIZIONE DEL VALORE

Il valore delle aree edificabili è individuato per i diversi ambiti definiti dal PSC in relazione a:

- conformazione del **diritto di costruzione**
- avanzamento della **promozione immobiliare**
- **commerciabilità** dei lotti
- presenza delle **opere di urbanizzazione primaria**
- spese di **progettazione urbanistica**
- **tempi di costruzione** degli edifici

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- **COSTRUZIONE DEL VALORE**
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI: ALCUNI ESEMPI



AMBITO AN1 – nuove aree incluse nel PSC

- Diritto di costruzione non conformato
- Nessun avanzamento della promozione immobiliare
- Lotti non commerciabili
- Urbanizzazioni primarie da realizzare
- Spese di progettazione urbanistica da sostenere
- Tempi di costruzione: 5 anni con elevato grado di incertezza



AMBITO AN2 – PUA approvati all'adozione del PSC

- Diritto di costruzione totalmente conformato
- Avanzamento della promozione immobiliare completato
- Lotti commerciabili
- Urbanizzazioni primarie in corso di realizzazione
- Spese di progettazione urbanistica sostenute
- Tempi di costruzione: 1-2 anni

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI: ALTRI ESEMPI



AMBITO AC – lotti liberi in ambiti consolidati

- Diritto di costruzione totalmente conformato
- Avanzamento della promozione immobiliare completato
- Lotti commerciabili
- Urbanizzazioni primarie già realizzate
- Spese di progettazione urbanistica sostenute
- Tempi di costruzione: 1-2 anni con intervento diretto



AMBITO AR – ambiti di riqualificazione

- Diritto di costruzione non conformato
- Nessun avanzamento della promozione immobiliare
- Lotti non commerciabili
- Esistenti in alcuni casi, da realizzare in altri
- Spese di progettazione urbanistica da sostenere o meno
- Tempi di costruzione: 5 anni con elevato grado di incertezza

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE



IL CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. INCROCIO TRA LE ZONE OMOGENEE E GLI AMBITI DEL PSC PRESENTI AL SUO INTERNO

2. PER OGNI CASO RISCONTRATO, INDIVIDUAZIONE DI UN VALORE DI INCIDENZA AREA MASSIMO

3. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'AMBITO E EVENTUALE DIMINUIZIONE DEL VALORE DI PARTENZA

4. INDIVIDUAZIONE DI UN VALORE DI INCIDENZA AREA DI RIFERIMENTO PER OGNI AMBITO DI CIASCUNA ZONA OMOGENEA

- nessun avanzamento della promozione immobiliare: - **15% del valore iniziale**

- assenza delle opere di urbanizzazione primaria: - **oneri U1**

- spese di progettazione urbanistica da sostenere: - **10% costo U1**

- tempi di costruzione degli edifici: **sconto all'attualità con saggio tra il 5% e il 10%**

▪ SCHEMA METODOLOGICO

▪ STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE

▪ ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI

▪ COSTRUZIONE DEL VALORE

▪ **INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE**



IL CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

4. INDIVIDUAZIONE DI UN VALORE DI INCIDENZA AREA DI RIFERIMENTO PER OGNI AMBITO DI CIASCUNA ZONA OMOGENEA



5. CONVERSIONE DELL'INCIDENZA AREA DA SUPERFICIE COMMERCIALE A SUPERFICIE COMPLESSIVA



6. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO PER MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA O TERRITORIALE



8. IL VALORE INDIVIDUATO MOLTIPLICATO PER LA CONSISTENZA INDIVIDUA IL VALORE TOTALE DELL'AREA

- **AC – APS – APC**: moltiplicazione dell'incidenza area per l'indice fondiario al fine di individuare il valore di un mq di superficie fondiaria

- **AN – AR**: studio delle singole schede per l'individuazione di un indice territoriale che moltiplicato per l'incidenza area al fine di individuare il valore di un mq di superficie territoriale

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- **INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE**



VERIFICA CON I VALORI IN VIGORE NEL 2006

Classificazione urbanistica	Capoluogo (Iz=1,00)	Località Pozza - Località Gorzano (Iz=0,90) (R=0,70)	Località Lucchina - Località Torre Maina - Località S.Venanzio (Iz=0,70) (R=0,80*)
	€/mq Sf	€/mq Sf	€/mq Sf
Zona residenziale di completamento tipo B urbanizzata indice 0,60 mq/mq	418,26	263,50	234,23
Zona residenziale di espansione tipo C non urbanizzata indice 0,53 mq/mq	320,71	202,05	179,60
Zona artigianale industriale tipo DA-DI urbanizzata	113,29	71,37	63,44
Zona artigianale industriale tipo DA-DI non urbanizzata	92,36	58,19	51,72
(*) Questo coefficiente varia da 0,55 a 0,80.			
Fonte: Delibera G.C. n. 38 del 21.03.2006. I valori di cui sopra rappresentano i valori minimi di mercato delle aree edificabili rilevati nel Comune di Maranello nell'anno 2006.			

- SCHEMA METODOLOGICO
- STUDIO DELLE ZONE OMOGENEE
- ANALISI DEL MERCATO E DEI VALORI IMMOBILIARI
- COSTRUZIONE DEL VALORE
- **INDIVIDUAZIONE DI VALORI E LORO APPLICAZIONE**