



AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSOCIATO  
GESTIONE FINANZIARIA CONTABILE E CONTROLLO

**DETERMINAZIONE DEL CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI  
DELL'ART. 5 – DEL REGOLAMENTO IUC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 18  
DEL 10/07/2014**

**PREMESSE:**

Con la presente relazione sono a comunicare che in data 20/05/2015, con deliberazione di C.C. n. 8 del 31/03/2015 è entrato in vigore il nuovo regolamento urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi e che quindi il P.R.G. termina la sua vigenza dal 19/05/2015.

Con l'entrata in vigore del R.U. si vengono a determinare nuovi parametri edilizi ed urbanistici rispetto al P.R.G., perciò non è più possibile determinare il valore delle aree fabbricabili con il metodo del valore a mq per superficie del lotto, ma occorre determinare un criterio in base alla S.U.L., così come stabilito all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., ovvero alla superficie utile lorda che ogni area fabbricabile ha a disposizione.

Quindi un'area edificabile non ha più un indice di fabbricabilità fisso che permetteva di applicare un costo a metro quadrato di terreno edificabile, ma sulle aree è indicata una Superficie Utile Lorda.

**AREE INTERESSATE DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLA DATA ODIERNA:**

Il territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee, le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il Comune di Castiglion Fibocchi risulta composto solo da 1 microzona catastale.

La microzona 1 è suddivisa dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nelle seguenti fasce/zone:

1) Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI;

con destinazione: Residenziale, Commerciale, Produttiva, non vi sono valori per la Terziaria.

2) Extraurbana/S.AGATA, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE;

con destinazione: Residenziale, Commerciale, non vi sono valori per la Terziaria e Produttiva.

In data odierna l'estrazione dalla banca dati è aggiornata al secondo semestre del 2014.

**VALORE IMMOBILIARE DELL'AREA FABBRICABILE IN RELAZIONE AL VALORE DEI FABBRICATI:**

Il valore dei fabbricati è ricavabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliare fornite semestralmente dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che suddivide per destinazione in relazione alla zona interessata.

Si stima che il valore immobiliare dell' area edificabile sia pari al:

- 12% del valore del prodotto edilizio finito per le aree residenziali/commerciali non urbanizzate;
- 20% per le aree residenziali/commerciali urbanizzate;
- 20% del valore del prodotto edilizio finito per le aree industriali/artigianali non urbanizzate, in caso di previsione urbanistica realizzativa di più piani si applica il 10% del valore del prodotto edilizio finito;
- 30% per le aree industriali/artigianali urbanizzate, in caso di previsione urbanistica realizzativa di più piani si applica il 15% del valore del prodotto edilizio finito.

*"La percentuale su applicata è stata dedotta da quanto stabilito al comma 7 dell' articolo 36 del D.L. n. 223 del 2006 che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo complessivo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, nell' eventualità che non siano già state acquistate autonomamente in precedenza, sarà pari al maggiore tra:*

- *il valore separatamente esposto in bilancio nell' anno di acquisto;*
- *il valore ottenuto applicando il 20 per cento o - per i fabbricati industriali - il 30 per cento al costo di acquisto complessivo dell' immobile, comprensivo del valore dell' area."*

#### **CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI:**

Il calcolo per determinare il valore delle aree edificabili è stabilito secondo la seguente formula:

$$\mathbf{V.A.F. = S.U.L. \times V.M.M. \times V.I.A. (\%)}$$

Dove:

V.A.F.: valore area fabbricabile;

S.U.L.: superficie utile lorda edificabile/edificata;

V.M.M.: valore medio di mercato: (valore minimo + valore massimo)/2, maggiorato del 25% per le aree ricadenti all' interno del centro urbano ubicate in zona S. Agata);

V.I.A.: quota % del valore immobiliare dell' area (% del prodotto edilizio finito), differenziato per aree non urbanizzate od aree urbanizzate ed a seconda della destinazione.

#### **PRECISAZIONI SUL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI ZONA S. AGATA:**

Occorre precisare che rispetto ai valori attribuiti dalla Banca Dati OMI all' area Extraurbana/S.AGATA è improprio definire tale area extraurbana e paragonarla alle "ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE" in quanto il perimetro urbano include tale zona già ampiamente urbanizzata alla fine degli anni '60.

A tal proposito il vigente Regolamento Urbanistico individua l' area all' interno del centro urbano.

Tale zona è stata da sempre considerata di maggior pregio in quanto caratterizzata da presenza di unità abitative di prestigio con ampi spazi verdi pertinenziali che aumentano il valore dell' area rispetto alle altre zone periferiche ubicate vicino al centro storico, più densamente abitate per cui è improprio paragonare per esempio il valore di un immobile ubicato in zona strada Provinciale Setteponti all' area di S. Agata.

La posizione dell' area edificata/edificabile di S. Agata si trova in una posizione privilegiata, in zona collinare ed immersa nel verde alle pendici del Pratomagno con ampie zone boscate poste nelle immediate vicinanze in cui sono collocate le aree edificabili in questione che sicuramente ne aumentano il valore.

Per quanto sopra rappresentato si ritiene equo applicare alle aree edificabili in zona S. Agata un V.M.M. della banca dati OMI aumentato della percentuale pari al 20% del valore stabilito nelle zone "Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI"

Castiglion Fibocchi, 2 luglio 2015



Il Responsabile del Servizio  
F.to (Arch. Silvia Parigi)

**Esempi:****1. ipotesi di S.U.L. pari a 120 mq in area residenziale urbanizzata:**

Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Residenziale, Commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250

S.U.L.: 120 mq

V.M.M.:  $(850+1.250)/2 = € 1.050$ V.A.F. =  $120 \times 1.050 \times 20\% = 25.200 €$  valore area edificabile in zona centro urbano in area urbanizzata**2. Stessi parametri ma in area residenziale extraurbana:**

Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Residenziale, Commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250

S.U.L.: 120 mq

V.M.M.:  $(840+1.250)/2 = € 1.045$ V.A.F. =  $120 \times 1.045 \times 20\% = 25.080 €$  valore area edificabile in zona extra urbana in area urbanizzata**3. ipotesi di S.U.L. pari a 120 mq in area residenziale urbanizzata S. Agata:**

Applico le tabelle Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Residenziale, Commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450

S.U.L.: 120 mq

V.M.M.:  $(1.000+1.450)/2+25\% = € (1.225+306,25) = € 1.531,25$  (è stata applicata la maggiorazione del 25% del valore di mercato OMI)V.A.F. =  $120 \times 1.531,25 \times 20\% = 36.750 €$  valore area edificabile in zona urbana S. Agata in area urbanizzata**4. Ipotesi di S.U.L. in area industriale urbanizzata:**

Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	380	590

S.U.L.: 120 mq

V.M.M.:  $(380+590)/2 = € 485$ V.A.F. =  $120 \times 485 \times 30\%$  (in caso di previsione urbanistica realizzativa su un piano) = 17.460 € valore area edificabile in zona extra urbana in area urbanizzataV.A.F. =  $120 \times 485 \times 15\%$  (in caso di previsione urbanistica realizzativa su più piani) = 8.730 € valore area edificabile in zona extra urbana in area urbanizzata

# BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** AREZZO

**Comune:** CASTIGLION FIBOCCHI

**Fascia/zona:** Extraurbana/S.AGATA, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Non presente

**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	840	1250	L	3	4,4	N
Box	NORMALE	410	610	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	3,2	4,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Extraurbana/S.AGATA, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	435	590	L	1,8	2,4	

Quotazioni non disponibili per:

<p><b>Provincia:</b> : AREZZO  <b>Comune:</b> CASTIGLION FIBOCCHI  <b>Zona:</b> Extraurbana/S.AGATA, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE  <b>Tipologia:</b> Produttiva</p>
---

<p><b>Quotazioni non disponibili per:</b>  <b>Provincia:</b> : AREZZO  <b>Comune:</b> CASTIGLION FIBOCCHI  <b>Zona:</b> Extraurbana/S.AGATA, ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE  <b>Tipologia:</b> Terziaria</p>
--

# BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** AREZZO

**Comune:** CASTIGLION FIBOCCHI

**Fascia/zona:** Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**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	850	1250	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	530	760	L	2,6	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	3,3	4,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

## BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	570	750	L	2,3	3,4	N
Negozi	NORMALE	930	1400	L	4,4	6,9	N

## BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	380	590	L	2,2	3	N
Laboratori	NORMALE	550	750	L	2,8	3,9	N

**Quotazioni non disponibili per:**

**Provincia:** : AREZZO

**Comune:** CASTIGLION FIBOCCHI

**Zona:** Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

**Tipologia:** Terziaria