



"A"
ALLEGATO A DELIBERA G.C.
N° 123 DEL 13/12/02

COMUNE DI CASTELMASSA

UFFICIO TECNICO

Determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili
ai fini della imposta comunale sugli immobili (I.C.I.)
dal 01.01.2003.

RELAZIONE DI STIMA

Castelmasa, 06.12.2002

Con Decreto Legislativo 30.12.1992, n° 504 è stata istituita l'I. C. I. (Imposta Comunale sugli Immobili) e presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio dello Stato a qualsiasi uso destinati ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Scopo della presente stima sommaria è la determinazione del valore indicativo minimo delle aree fabbricabili 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.

Per la determinazione del valore commerciale delle aree fabbricabili previste dal vigente P.R.G., si è individuata una indicizzazione dei parametri che, rapportata alla base di € 16,00 al metro quadrato, determini un valore indicativo minimo.

Gli indici proposti sono i seguenti:

Valore base **Euro 16,00 al metro quadrato**

Zona Territoriale Omogenea	i1
Indice di edificabilità	i2
Destinazione d'uso	i3
Urbanizzazione	i4

i1 - Zona Territoriale Omogenea

A	B1	B2	B3	C1	C2	D1	D2
1,40	1,35	1,30	1,30	1,35	1,3	0,7	0,8

i2 Indice di Edificabilità

Fino a 1,2 mc/mq.	Fino a 1,5 mc/mq.	Fino a 2 mc/mq.	Oltre 2 mc/mq.	Sup. Coperta fino al 40%	Sup. Coperta fino al 50%
1,1	1,3	1,32	1,35	0,9	1

i3 – Destinazione d'uso

Residenziale	Produttiva	Commerciale Direzionale	altro
1,3	1	1,3	0,5

i4 – Urbanizzazione

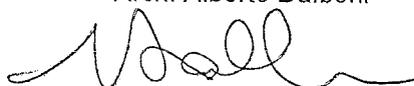
Urbanizzata	Di completamento	Non urbanizzata	Parzialmente Urbanizzata	Lotto intercluso
1	1	0,5	0,75	0,5

Rapportando il costo base dei terreni fabbricabili assunto in € 16,00 al metro quadrato agli indici sopraelencati desunti dal Piano Regolatore Generale, il prodotto finale sarà il valore commerciale orientativo del terreno. Risulta evidente che nella formulazione non compaiono altri elementi che possono avere notevole incidenza nella formulazione delle stime dei terreni, quali conformazione, giacitura, vincoli, vicinanze a centri, accessibilità ed altri. Questa limitazione conferma il carattere di indicazione del valore minimo assumibile ai soli fini di cui in premessa.

€ 16,00 x (i1) _____ x (i2) _____ x (i3) _____ x (i4) _____ = Euro _____ al metro quadrato

Per le zone F il prezzo sarà ragguagliato al valore di esproprio.

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Alberto Dalboni



GL