



COMUNE DI CERVESINA
Provincia di Pavia

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA VALORE MEDI AREE EDIFICABILI

A seguito della dichiarazione d'imposta comunale sui beni immobili, occorre acquisire una base di valutazione per le aree edificabili, in quanto le valutazioni riportate, hanno elementi di soggettività troppo discordanti tra i singoli denunciati.

Di conseguenza, è corretto che l'Amministrazione Comunale determini dei valori di riferimento, su cui basare gli accertamenti di regolarità degli importi dichiarati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune.

Al riguardo, quest'ufficio tecnico intende procedere alla valutazione delle aree edificabili esistenti sul territorio, basandosi sugli elementi indicati dall'art.5, comma 5, del D.Lgs. 504/92:

- ubicazione: il valore medio di mercato delle aree site nel territorio comunale, anche se suddiviso in capoluogo e frazione Buschi e San Gaudenzio, non viene differenziato ai fini I.C.I.;
- destinazione urbanistica: differenziazione in zone prevalentemente residenziali rispetto a quelle commerciali, artigianali ed industriali;
- prezzi di mercato reali di aree edificabili simili: acquisiti dagli atti di compravendita avvenuti negli ultimi cinque anni;
- dimensioni ed indice di edificabilità: si considera un lotto minimo edificabile l'appezzamento di terreno avente una superficie minima di mq.500 con un fronte minimo di m.20;
- esistenza di vincoli particolari all'edificazione: aree aventi destinazione residenziale di completamento, decentrate rispetto all'urbanizzazione, facenti parte di un contesto edilizio esistente, prive di accesso diretto, utilizzabili esclusivamente per ampliamenti o costruzione di pertinenze e locali accessori.

A seguito d'indagini di mercato e sentito pure gli operatori del settore, si è addivenuti alle seguenti determinazioni:

Anno	Aree ricadenti in piani di lottizzazione	Lotto singolo residenziale	Aree artigianali, commerciali, industriali
2007	€ 27,00	€ 32,00	€ 20,00

In merito alle aree non aventi le caratteristiche riportate:

- al punto 4), il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 40%.

In merito alle aree aventi le caratteristiche riportate:

- al punto 5), il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 50%.

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
Geom. Gabriele Merli