



## Valore di mercato delle aree fabbricabili

Anno 2017

Le aree fabbricabili ai sensi del vigente Piano regolatore generale (Prg) sono sia quelle assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (Pua), sia quelle comprese nella sottozona Bc-Nuclei periferici, di attuazione diretta.

Le prime si articolano in 5 tipologie, corrispondenti alle rispettive sottozone: Bb - Agglomerati urbani recenti di completamento; Fa - Parchi urbani e territoriali; Fc - Attrezzature di trasformazione; Ha - attrezzature alberghiere; Hb - attrezzature extralberghiere. Ciascuna delle suddette classi comprende vari ambiti.

Si è utilizzato il procedimento detto del "Valore di trasformazione", consistente nella determinazione della differenza tra il ricavo della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo, escluso il valore dell'area, che è oggetto della ricerca. Pertanto, la formula utilizzata è la seguente:

$$VN = \frac{RC - [(CC \times 1,24) + (TC \times 1,18)]}{1,22} \quad (1)$$

Dove:

- VN = valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità<sup>1</sup>;
- RC = ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio;
- CC = costo di costruzione
- TC = contributo di costruzione (Dpr 380/2001)

I coefficienti moltiplicativi sono calcolati, supposto che l'operazione di edificazione dei fabbricati abbia la durata di 2 anni, nel modo seguente:

<sup>1</sup> Nel caso di intervento diretto in sottozona Bc, ovvero, in caso di Pua approvato, tale valore coincide con il valore attuale; in tutti gli altri casi, esso è uguale al valore futuro al momento della vigenza del Pua.



# Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente  
Servizio Urbanistica

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL COSTO DI COSTRUZIONE (CC)	
Progetto, direzione lavori e collaudo	6%
Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento all'impresa di costruzione a stato di avanzamento, nella misura del 2% annuo composto, computato con la formula degli interessi scalari)	2%
Vigili del fuoco, Ispesl e diversi	1%
Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	15%
<b>Totale</b>	<b>24%</b>

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (TC)	
Interessi passivi per anni 1,5 al 2% annuo composto (considerato che alcuni oneri sono posticipati)	3%
Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	15%
<b>Totale</b>	<b>18%</b>

ONERI ACCESSORI RELATIVI AL VALORE DELL'AREA (VN)	
Provvigioni di acquisto	1%
Notarili	2%
Interessi passivi su capitale investito (2% annuo composto)	4%
Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore-finanziatore	15%
<b>Totale</b>	<b>22%</b>

In particolare, *l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio (RC)* è pari alla somma dei seguenti termini:

- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) edificabile<sup>2</sup>;
- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento non residenziale (Snr) adibita a box;
- Valore di mercato della superficie lorda di pavimento non residenziale edificabile (Slpnr) adibita a terziario.

<sup>2</sup> In riferimento alle sottozone Bc, tale valore è ottenuto moltiplicando l'indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,17 mq/mq, per la dimensione media dei lotti edificabili, compresa tra 900 e 1.600 mq.



# Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente  
Servizio Urbanistica

I suddetti tre termini sono il risultato del prodotto tra le *superfici di attuazione* ai sensi del Prg e i *valori di mercato unitari* (euro/mq), differenziati a seconda degli utilizzi.

Relativamente alle zone Bb, in quanto caratterizzate dalla presenza integrata di residenze e terziario, nel determinare le **superfici di attuazione**, si è fatto riferimento a tre modelli alternativi proposti nella Relazione del Prg vigente, paragrafo 7.2, di seguito riportate:

- a) piena utilizzazione della superficie disponibile, all'uopo utilizzando la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la massima di superficie lorda di pavimento non residenziale (il 100% di quella residenziale);
- b) piena utilizzazione della superficie disponibile, assumendo la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale), il che determina una densità fondiaria residenziale pari a circa 50 ab/ha, e quindi un insediamento a bassa densità (anche case unifamiliari isolate);
- c) minima utilizzazione della superficie disponibile con un dimensionamento che assume la massima densità residenziale fondiaria (133 abitanti/ha) e la minima superficie lorda di pavimento non residenziale (il 10% di quella residenziale).

Per ciascuno degli ambiti è stato valutata l'alternativa economicamente più vantaggiosa, in base agli attuali valore di mercato della superficie lorda di pavimento e ai costi di attuazione. Ne è derivato le seguente scelte per i vari ambiti: Fontanelle e Pescara, tipo a); Cupe, Pezza delle Monache e S. Andrea, tipo c); Cioffi, Corno D'Oro e S. Cecilia, tipo b). Conseguentemente l'indagine di mercato sul valore unitario delle superficie lorde, relativamente alla parte residenziale, è stata condotta tenendo conto delle specifiche tipologie edilizie (abitazioni ordinarie, per i modelli a) e c), e ville e villini, per il modello b)).

I **valori di mercato unitari** sono pari alla media aritmetica dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>

Il costo di costruzione (CC) è pari al prodotto tra le massime superfici in mq realizzabili ai sensi del Prg e il costo unitario di costruzione al mq, stimato in euro 769,27 per gli edifici residenziali e il terziario e in euro 416,69 per i box. Tali valore sono derivati dall'attualizzazione, tramite tabelle ISTAT, del costo di costruzione al mq utilizzato per la stima del 2004 di cui alla delibera di G.C. n. 291 del 7/10/2004.

Il contributo di costruzione (TC) è uguale alla somma del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi del Dpr 6 giugno 2001, n.380 utilizzando la tabella parametrica fornita dallo SUE.

Applicando la (1) si ottiene, quindi, il valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità. Calcolando, con l'ausilio del Sistema informativo territoriale (Sit) la superficie soggetta a trasformazione in ciascun ambito individuato dal Prg, coincidente con le aree non edificate, e dividendo la VN per tale superficie, si ottiene il Valore dell'area fabbricabile alla vigenza del Pua, per unità di superficie soggetta a trasformazione in euro al mq.



# Comune di Eboli

Area P. O. Urbanistica Edilizia Ambiente  
Servizio Urbanistica

Stimati gli anni presunti di attesa per l'approvazione e la vigenza di ciascun Pua a partire dal 2016, si perviene alla definizione del ricercato **valore attuale al mq** secondo la formula di anticipazione:

$$VA = VN : (1 + i)^n$$

Dove:

- VA = valore dell'area fabbricabile al 2016;
- VN = valore dell'area fabbricabile al momento della edificabilità;
- $i$  = tasso di interesse ritenuto congruo per la remunerazione del capitale e del rischio che, secondo l'ipotesi prima formulata, è del 2%;
- $n$  = numero degli anni occorrenti per la vigenza dei singoli Pua <sup>3</sup>.

Il procedimento suddetto è stato applicato in assenza di stime puntuali validate da sentenze del Tribunale. Alla luce di questo, per il PUA Serracapilli si è attribuito il valore di € 58,00 a mq, in base alla recente sentenza n. 33/2014 della Corte d'Appello di Salerno Sezione Civile, con la quale è stato determinato il valore venale per alcuni terreni ricadenti all'interno del PUA oggetto di espropriazione.

Il procedimento utilizzato e i risultati ottenuti sono esplicitati nelle allegate due tabelle a seguire.

Ing. Giuseppe Barrella  
(Capo Area P.O.  
Urbanistica Edilizia Ambiente)

Geom. Marco Salerno  
(Istruttore tecnico  
Servizio Urbanistica)

---

<sup>3</sup> Nel caso di intervento diretto in sottozona Bc ed in vigenza di Pua approvati,  $n = 0$ .