

COMUNE DI MONTALDO BORMIDA

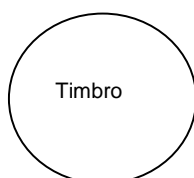
Provincia di ALESSANDRIA

UFFICIO TECNICO

***RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ICI e IMU
PER GLI ANNI 2010/2015***

(allegata alla delibera di Giunta Comunale n. **6 in data 10.08.2015**)

Montaldo Bormida, lì 10/08/2015



► **Il Responsabile del Servizio**

Geom. Franco Cavallero

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta allo scopo di individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e dell'I.M.U.

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, istitutivo dell'I.C.I., definisce **area fabbricabile** "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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." Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del DPR 380/2001, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia delle Entrate) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, tuttavia, contiene dei criteri che consentono di giungere in maniera puntuale alla individuazione di valori venali delle aree fabbricabili rispondenti alla reale situazione del mercato immobiliare. Sulla base di tali criteri devono operare i comuni per individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili, con un duplice scopo:

quale strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso e per gli anni successivi, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento⁽¹⁾;

quale strumento di controllo per l'Ufficio Tributi, allo scopo di procedere all'accertamento dell'I.M.U. e dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili per le annualità pregresse;

In questa sede verrà affrontato solo l'aspetto relativo ai valori delle annualità pregresse. Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per individuare i valori di mercato delle aree fabbricabili relativi alle annualità 2010 / 2015 .

Lart. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 15/12/97, n. 446, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili riconosciuta ai comuni, prevede che essi possano "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso".

METODOLOGIA OPERATIVA

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione della presente relazione si è tenuto conto dei criteri sopra indicati e si sono adottate le metodologie operative e i sistemi di valutazione più idonei per fornire dei corretti valori di mercato delle aree fabbricabili.

ZONIZZAZIONE

Il territorio del Comune di Montaldo Bormida si estende per una superficie di Km² 5,72 ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali prevalentemente concentrati nel Capoluogo di Montaldo Bormida e nella Frazione Gaggina e in località Selvaggia – Baretta.

Le aree a scopo produttivo sono presenti solo nel Capoluogo e sono di modeste dimensioni, per la maggior parte di proprietà della cooperativa agricola denominata "Tre Castelli" e della Provincia di Alessandria.

Date queste premesse, non si è ritenuto utile suddividere il territorio in una pluralità di zone, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, si considera l'intero territorio come unica zona omogenea.

⁽²⁾ Con il D.P.R. 23/03/98, n. 138 è stato approvato il regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane. L'articolo 2 definisce microzona "una porzione del territorio comunale (.....) che presenta omogeneità nei caratteri di posizione urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione di servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori (....)". In particolare l'allegato A al D.P.R. n. 138/98 stabilisce le condizioni che, di norma, devono soddisfare le microzone comunali, tra cui il valore minimo e massimo a metro quadrato delle unità immobiliari, che non deve essere superiore a due.

ZONA UNICA OMOGENEA

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida, Frazione Gaggina e località Selvaggia - Baretta

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE		CARATTERISTICHE EDILIZIE
Intensità demografica	bassa	Tipologia edilizia: residenziale a concessione singola ed a piano esecutivo aree di tipo " C" non urbanizzate
Livello ambientale	medio	
Livello socio - economico	medio	

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo:	Euro 12,00 / mq
Massimo:	Euro 28,00 / mq
Medio ordinario:	Euro 20,00 / mq

Note: trattasi di aree a concessione singola ed a piano esecutivo per le quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

ZONA UNICA OMOGENEA

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida, Frazione Gaggina e località Selvaggia- Baretta

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE		CARATTERISTICHE EDILIZIE
Intensità demografica	bassa	Tipologia edilizia: residenziale a concessione singola area urbanizzate e parzialmente urbanizzate di tipo "B2 e B3"
Livello ambientale	medio	
Livello socio - economico	medio	

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo:	Euro 15,00 / mq
Massimo:	Euro 29,00 / mq
Medio ordinario:	Euro 22,00 / mq

Note: trattasi di aree a concessione singola ed a piano esecutivo per le quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE	CARATTERISTICHE EDILIZIE
Infrastrutture e servizi: zone servite dalla viabilità comunale e provinciale dai caselli autostradali di Ovada, Novi Ligure ed Alessandria .	Tipologia edilizia prevalente di tipo "D" Aree libere e già edificate a concessione singola

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo:	Euro 11.00 /mq
Massimo:	Euro 19,00/mq
Medio ordinario:	Euro 15,00/ mq

Note:

trattasi di aree a concessione singola per le quali sarà necessario provvedere alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità, cioè il rapporto in mq/mq o mc/mq tra la superficie effettivamente fabbricabile e la intera superficie dell'area.

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria espressa in metri quadrati di superficie edificabile (d'ora in poi SE).

SE = Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità

L'efficacia dell'uso di questo criterio deriva dal fatto che i prezzi di compravendita delle aree sono direttamente proporzionali alla superficie edificabile, ovvero della superficie realizzabile per il fabbricato che si andrà a

costruire. Infatti maggiore è l'indice di edificabilità del terreno, maggiore è il valore espresso a mq. di superficie dell'area (SA).

Nella redazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di superficie edificabile. Tale soluzione ha il vantaggio di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione del P.R.G.C., in quanto questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di superficie edificabile imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro della intera superficie. Si verifica infatti la seguente equivalenza

$$\text{Valore area} = \text{Valore al mq. di SA} \times \text{SA} = \text{Valore al mq. di SE} \times \text{SE}$$

laddove

$$\text{SE} = \text{SA} \times \text{Indice di edificabilità} \quad \text{e} \quad \text{Valore al mq. di SE} = \text{Valore al mq. di SA}$$

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle aree soggette ad esproprio, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sull'intera superficie.

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 3 , comma 1, lettere c), d) ed e) del DPR 380/2001, dalla data di inizio dei lavori la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie edificabile "concessionata", anche se residua per l'area oggetto di intervento una potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.

destinazione d'uso consentita

La destinazione d'uso consentita sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. rappresenta l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G.C., nei seguenti gruppi: residenziale: si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, in quanto non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;

artigianale e industriale: comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.)

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Si definisce “valore di mercato” la somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, presumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

In assenza di fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il valore di mercato delle aree fabbricabili, una corretta metodologia di determinazione dei valori delle aree è solamente quella che, attraverso l'analisi di un campione di dati assunti da diverse fonti informative (es. rogiti di compravendita, osservatorio immobiliare, ecc.), mette a confronto i risultati ottenuti utilizzando diversi criteri di valutazione.

In particolare i metodi di valutazione da utilizzare per determinare i valori delle aree edificabili sono i seguenti:

metodo sintetico-comparativo o “per confronto”: è un metodo che giunge a determinare il valore di mercato dell'area prendendo per comparazione il valore di aree similari ed applicando gli opportuni correttivi in relazione ai fattori che incidono sull'appetibilità di una zona (posizione, tempi e idoneità del suolo all'edificazione, presenza o meno di pubblici servizi, potenzialità edificatoria, accessibilità, visibilità, salubrità, presenza di vincoli o servitù, ecc.);

metodo analitico: è un metodo di stima che, utilizzato dalla maggior parte dei tecnici così come dall'Agenzia del Territorio, calcola l'incidenza del fattore produttivo “suolo” sul fabbricato ipoteticamente realizzabile, ovvero calcola il “valore di incidenza dell'area” sul valore del venduto. Tale valore viene determinato partendo dal valore di vendita del fabbricato finito e scorporando tutti i costi necessari per realizzare il fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, costi di progettazione, esposizione finanziaria, utile d'impresa, ecc.). Ciò che rimane è il valore commerciale dell'area edificabile, calcolato in metri quadrati di superficie vendibile.

Qualora correttamente effettuate, le stime eseguite con i due metodi su un campione di dati, portano a determinare valori omogenei e coerenti che più si avvicinano ai reali valori di mercato delle aree edificabili.

Nella presente relazione, per la stesura dei valori di mercato delle aree fabbricabili, sono stati utilizzati entrambi i metodi di valutazione. Qui di seguito si riportano i risultati di questa valutazione, esponendo i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dai rogiti di compravendita analizzati. Dalla comparazione di questi risultati e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di mercato delle aree fabbricabili.

Valori Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio Immobiliare è l'organo ufficiale del Ministero delle Finanze – Agenzia delle entrate, preposto alla stima periodica dei valori di mercato dei fabbricati e delle aree fabbricabili distinti per ciascun comune. Il metodo utilizzato dall'Osservatorio per la valorizzazione delle aree fabbricabili è il “metodo analitico” illustrato nel paragrafo precedente.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare sono utili, oltre che per un confronto con dati simili reperiti presso altre fonti informative, anche per ricostruire il trend storico registrato dal mercato immobiliare. Vedasi allegato 1

ROGITI DI COMPRAVENDITA

Considerato che il numero delle transazioni effettuate nell'ultimo quinquennio relativamente alle aree edificabili è stato minimo, nell'analisi del valore di mercato si è tenuto conto degli atti di compravendita di fabbricati, dai quali dedurre il costo di costruzione al fine di ricavare il valore di mercato dell'area edificabile.

Si è quindi proceduto anche alla comparazione di aree e fabbricati con analoghe caratteristiche oggetto di compravendita nell'ambito dei comuni confinanti, con particolare riferimento ai Comuni di Carpeneto, Trisobbio, Cremolino, Orsara e Castelnuovo Bormida.

VALORI DI MERCATO AREE FABBRICABILI ANNI 2010/2015

Dalle analisi sopra effettuate si ottengono i seguenti valori minimi e massimi delle aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2010:

RESIDENZIALE A CONCESSIONE SINGOLA "C"

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida, Frazione Gaggina e località Selvaggia- Baretta

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE		CARATTERISTICHE EDILIZIE
Intensità demografica	bassa	Tipologia edilizia: residenziale a concessione singola ed a piano esecutivo aree di tipo " C" non urbanizzate
Livello ambientale	medio	
Livello socio - economico	medio	

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo:	Euro 12,00 / mq
Massimo:	Euro 28,00 / mq
Medio ordinario:	Euro 20,00 / mq

Note: trattasi di aree a concessione singola ed a piano esecutivo per le quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A CONCESSIONE SINGOLA "B2 - B3"

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida, Frazione Gaggina e località Selvaggia - Baretta

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE		CARATTERISTICHE EDILIZIE
Intensità demografica	bassa	Tipologia edilizia: residenziale a concessione singola area urbanizzate e parzialmente urbanizzate di tipo " B2 e B3"
Livello ambientale	medio	
Livello socio - economico	medio	

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo: Euro 15,00 / mq

Massimo: Euro 29,00 / mq

Medio ordinario: Euro 22,00 / mq

Note: trattasi di aree a concessione singola ed a piano esecutivo per le quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

ARTIGIANALI – INDUSTRIALI A CONCESSIONE SINGOLA " D"

IDENTIFICAZIONE	
Morfologia	collinare
Ubicazione	Capoluogo di Montaldo Bormida

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE	CARATTERISTICHE EDILIZIE
Infrastrutture e servizi: zone servite dalla viabilità comunale e provinciale servite dai caselli autostradali di Ovada, Novi Ligure ed Alessandria .	Tipologia edilizia prevalente aree libere e già edificate a concessione singola

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI (euro al mq.)

Minimo: Euro 11.00 /mq

Massimo: Euro 19,00/mq

Medio ordinario: Euro 15,00/ mq

Note: trattasi di aree a concessione singola per le quali sarà necessario provvedere alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

d) Oneri e situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili. Tra le situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera "oggettiva" una riduzione o diminuzione di valore, non vi sono solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come previsto dalla norma, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito illustrate.

In via generale, per tutte le tipologie di aree, segnaliamo:

presenza o previsione di autostrada (eccetto le aree industriali-artigianali e commerciali, per le quali la vicinanza di importanti vie di comunicazione comporta una valorizzazione dell'area);

presenza di servitù (passaggio, acqua, gas ecc);

vicinanza di elettrodotti;

lotti interclusi;

oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);

presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che effettivamente incidono sul valore dell'area;

ritardi dimostrati sui tempi di rilascio delle concessioni edilizie;

particolari situazioni riguardanti piani edilizi per la cui realizzazione i soggetti attuatori hanno dovuto sostenere costi derivanti da esposizioni finanziarie dovute sia a ritardi dell'Amministrazione che ai tempi di attuazione degli stessi (Ris. Ministeriale n. 209/E del 17.10.97);

comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

Tali variazioni comunque dovranno risultare contenute entro il limite massimo e minimo previsto dalle tabelle sopra riportate. Eventuali ulteriori aumenti o riduzioni saranno ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Al contrario, per tutte le altre situazioni che non presentano oggettivi e validi motivi per applicare un aumento o una riduzione, si ritiene corretto applicare automaticamente il valore venale medio determinato per ogni singola zona e per ciascun anno di riferimento.

Montaldo Bormida li 10/08/2015

Il Responsabile del Servizio
(Geometra Franco Cavallero)

Allegato 1 Valori Osservatorio Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MONTALDO BORMIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	940	L		2,4	3,1	L
Box	NORMALE	465	680	L		1,8	2,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MONTALDO BORMIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	940	L		2,4	3,1	L
Box	NORMALE	465	680	L		1,8	2,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MONTALDO BORMIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	940	L	2,4	3,1	L
Box	NORMALE	465	680	L	1,8	2,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MONTALDO BORMIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	940	L	2,4	3,1	L
Box	NORMALE	465	680	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	870	990	L	3,2	3,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MONTALDO BORMIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)		Mercato Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	940	L	2,4	3,1	L
Box	NORMALE	465	680	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	870	990	L	3,2	3,9	L

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