COMUNE DI NETTUNO

(PROVINCIA DI ROMA)

AREA URBANISTICA

PARTITA IVA 01133581007 CAP 00048

DETERMINAZIONE N. 11 /URB

Oggetto: **Valore aree fabbricabili territorio comunale di Nettuno.**

L'anno duemiladue, il giorno _____ del mese di 11 NOV 2002;

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- *Con Deliberazione di C.C. n. 79 del 30.12.98, esecutiva ai termini di legge, è stato approvato il documento contenente gli indirizzi generali di governo, proposti dal Sindaco ai sensi dell'art. 34 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modifiche ed integrazioni;*
- *Con Deliberazione di C.C. n.9 del 22.02.02 è stato approvato il Bilancio annuale di previsione anno 2002, il Bilancio pluriennale 2002-2004 e la Relazione previsionale e programmatica 2002-2004;*
- *Con deliberazione di G.C. n. 62 del 11.3.2002, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2002, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 25 febbraio 1995, n. 77 e successive modifiche ed integrazioni;*

CHE con D.Lgs: N. 504 del 30/12/92 è stata istituita l'imposta Comunale sugli Immobili (ICI);

CHE tra gli immobili sottoposti ad imposta figurano le aree fabbricabili, che si intendono possano essere sfruttate a scopo edificatorio, in base alla potenzialità edilizia concessa dagli strumenti urbanistici vigenti;

CHE è stato affidato della Soc. NETTUNO SERVIZI a r.l. al Geom. Giancarlo BELLEUDI l'incarico di predisporre una perizia giurata relativa ai più verosimili valori di mercato delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone del P.R.G. del Comune di Nettuno;

CONSIDERATO CHE:

- il professionista citato ha inviato la relazione giurata con prot. N.21507 del 7/10/02;
- i valori dallo stesso indicati nella perizia sono da considerarsi complessivamente congrui con i più probabili e verosimili valori di mercato;
- tali valori saranno adottati al fine di verificare la congruità delle dichiarazioni effettuate dai contribuenti;

TENUTO CONTO CHE:

- L'amministrazione Comunale è dotata di P.R.G. e dei Piani attuattivi;
- Per l'intero territorio comunale si è accertata la possibile utilizzazione delle aree a scopo edificatorio;
- La valutazione riferita all'anno 1995 può considerarsi pressoché simile a quella odierna, considerato un periodo di stallo nell'andamento del mercato edilizio;

Vista la D. Lgs. N. 165/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

DETERMINA

1. **APPROVARE** la perizia giurata a firma del Geom. BELLEUDI Giancarlo con la quale sono stati quantificati ed attribuiti i valori di mercato alla aree fabbricabili nelle varie zone di P.R. G. che fa parte integrante del presente atto;

2. **CONSIDERARE** tali valori utili per il calcolo e la verifica delle dichiarazioni dei contribuenti.

Il presente atto è inviato all'Ufficio di Ragioneria per il prescritto visto contabile di esecutività, ai sensi art. 151, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 al Sindaco , All'Assessore alle Finanze ed al Segretario Generale.

L'Ingegnere Capo
Dirigente dell'Area Urbanistica e LL.PP
Pierluigi Simoncini

PS./VD

CRon 34317

03 OTT 2002

RELAZIONE TECNICA

In data odierna, il sottoscritto Geom. Giancarlo Belleudi, iscritto all'Albo professionale dei geometri di Roma e Provincia con il n. 7889, con studio in 00048 Nettuno Via del Limbo n. 2, ha ricevuto incarico di Publiconsult S.p.A. con sede in Manduria (TA) Via Salvatore Gigli n. 35, di integrare, riferito dal 1995 ad oggi, il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili site sul territorio del Comune di Nettuno, ubicate nelle zone di P.R.G. S1-S2 e S3 e quelle interessate da demolizione e ricostruzione di fabbricati.

Premesso:

- che con propria relazione tecnica, redatta in data 13 dicembre 2001 cron. 27353 Il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Nettuno;
- che con determina dirigenziale n.12 del 18 dicembre 2001, l'amministrazione comunale ha fatto proprie le valutazioni di cui alla sopracitata relazione;

tenuto conto:

- che da tale determina sono rimaste escluse le zone S1-S2 ed S3 di P.R.G. e le aree interessate dalla demolizione di edifici esistenti e loro ricostruzione;
- che la valutazione riferita al 1995 può considerarsi simile a quella odierna in quanto l'andamento del mercato edilizio sul territorio ha comportato un fermo della sua valutazione, per cui non ci sono stati incrementi al valore delle stesse aree;

tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto ritiene che al fine di accertare il più probabile valore di mercato delle aree in questione, sia necessario procedere, dopo aver descritto le zone interessate, ad attenta analisi onde poter attribuire i valori alle sottoelencate zone di P.R.G.

Analisi e descrizione delle zone interessate.

- Zona "S1" di P.R.G. - Zona rurale - A seguito dell'approvazione della Variante S1 al P.R.G [1] è stata di fatto suddivisa in più zone, la prima S1, di cui alle norme di P.R.G., con lotto minimo di mq. 3000 ed indice di edificabilità fondiario di 0,03 mc. per mq. risulta ubicata per lo più al di sotto della strada di circonvallazione Via dei Frati nelle località Granieri, Eschieto, Seccia, Zucchetti, Cervicione, Capo di Bove e i Marmi,
- Zona "S2" di P.R.G. – Zona Rurale – In tale zona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale. Lotto minimo mq. 5.000 indice di edificabilità fondiario 0,05 mc per mq. Detta zona si estende al di sopra della strada di scorrimento denominata Via dei frati e insiste su località quali Colle Antinoro, Seccia, Campo Cerreto etc.
- Zona "S3" di P.R.G. – Zona Agricola Vincolata – In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non posso sorgere su lotti non inferiori a mq 25.000 con un indice di edificabilità fondiario di 0,03 mc per mq. In località Sferracavallo, Armellino, Cervicione, Torre del Monumento etc.

Determinazione dei parametri utili per il calcolo-

A seguito della individuazione di dette zone sul territorio, ed in base all'esperienza maturata in zona ed ad indagini di mercato eseguite, il sottoscritto ritiene di poter eseguire la stima delle aree fabbricabili, assumendo i sottoelencati parametri.

Valore mc. di costruzione = €. 93,00 al mc. v.p.p. (metrocubovuotoperpieno) in virtù del basso indice di edificabilità fondiario - Coefficienti relativi all'ubicazione rispetto al Centro = 0,90-0,85- 0,80; alla destinazione d'uso prevalente, abitazione 1,00 - magazzino o cantina 0.80; allo stato di urbanizzazione esistente 1.00, con urbanizzazione inesistente 0,80 .

[1] Variante S1 approvata con deliberazione di G. Regionale del 12 febbraio 1985, n. 647

Per cui avremo:

Zona S1 di cui al P.R.G., tipo **abitativo in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.90 x 1.00 x 1,00 = **€. 83,70**

Zona S1 di cui al P.R.G., **tipo abitativo in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.90 x 1.00 x 0.80 = **€. 66,96**

Zona S1 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.90 x 0.80 x 1.00 = **€. 66,96**

Zona S1 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.90 x 0.80 x 0.80 = **€. 53,57**

Zona S2 di cui al P.R.G., **tipo abitativo in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.85 x 1.00 x 1.00 = **€. 79,05**

Zona S2 di cui al P.R.G., **tipo abitativo in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.85 x 1.00 x 0.80 = **€. 63,24**

Zona S2 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.85 x 0.80 x 1.00 = **€. 63,24**

Zona S2 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.85 x 0.80 x 0.80 = **€. 50,59**

Zona S3 di cui al P.R.G., **tipo abitativo in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.80 x 1.00 x 1.00 = **€. 74,40**

Zona S3 di cui al P.R.G., **tipo abitativo in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.80 x 1.00 x 0.80 = **€. 59,52**

Zona S3 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona urbanizzata** o urbanizzata in parte

€. 93,00 x 0.80 x 0.80 x 1.00 = **€. 59,52**

Zona S3 di cui al P.R.G., **tipo magazzino/cantina in zona non urbanizzata**

€. 93,00 x 0.80 x 0.80 x 0.80 = **€. 47,62**

Per demolizione e ricostruzione assumeremo gli stessi valori delle zone di P.R.G. in cui ricadono.

Per cui avremo in applicazione dei sopracitati parametri, il Valore delle aree fabbricabili, riferiti dal 1995 sino ad oggi, delle zone del territorio sito nel Comune di Nettuno, nelle Zone S1-S2- S3 e per demolizioni e ricostruzioni.

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 7889
GIANCARLO BELLEUDI
NETTUNO
P.IVA N° 05014421001

Nettuno, lì 03 OTT. 2002

TRIBUNALE DI VELLETRI

03 OTT 2002

Sezione staccata di Anzio

Il giorno...TRE.... del mese di Ottobre dell'anno duemiladue, innanzi al Cancelliere è comparso il Geom. Giancarlo Belleudi di anni 30, il quale chiede di poter asseverare sotto il vincolo del giuramento la perizia che precede.

Aderendo alla richiesta e rammentandogli l'importanza delle funzioni che è stato chiamato ad adempiere, il predetto presta giuramento ripetendo la formula di rito. "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO RICEVUTO AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'. "

Dal che il presente verbale

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE

Il perito

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA

7889

GIANCARLO BELLEUDI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI SEZ. ANZIO