

*Comune di PONZANO MONFERRATO*

Piazza Marconi n. 1- 15020 - Provincia di Alessandria

Tel.: 0141 927135- fax: 0141 927307 e-mail: [info@comune.ponzanomonferrato.al.it](mailto:info@comune.ponzanomonferrato.al.it)

**Relazione di stima del valore delle aree fabbricabili.**

Lo scrivente Geom. Fiore Ranalli, in qualità di tecnico della comunità collinare della Valcerrina, comunità alla quale il comune di Ponzano Monferrato è associato è per il quale lo scrivente esercita funzione di consulenza in materia di edilizia privata, è stato incaricato di redigere una valutazione di massima del valore al mq., ai fini I.M.U., dei terreni edificabili nel territorio comunale.

Premesso che il comune di Ponzano Monferrato è dotato di P.G.R. approvato con deliberazione G.R. n. 13 del 25-06-1997;

Considerato che Il territorio comunale è suddiviso in aree aventi le seguenti destinazioni:

zona edificata “nucleo storico”  
zona edificata “centri abitati esterni ai nuclei storici”  
zona edificabile “aree residenziali di completamento e di nuovo impianto”  
zona edificabile “area a destinazione produttiva, commerciale terziario”  
zona “area a destinazione agricola”  
zona “aree ed attrezzature per servizi di pubblico interesse”.

1) I terreni edificati in zona di “nucleo storico”, contraddistinti con la lettera A) negli elaborati di P.R.G.C., in genere non permettono la nuova edificazione se non in ampliamento e/o in pertinenza ad edifici già esistenti, pertanto si ritiene che gli stessi possano essere considerati pertinenziali a edifici di varia natura e quindi già soggetti a tassazione legata alla unità immobiliare che ne occupa il sedime.

2) I terreni edificati in zona di “centri abitati esterni ai nuclei storici”, contraddistinti con la lettera B) negli elaborati di P.R.G.C., in genere permettono anche la nuova edificazione.

E' necessario quindi distinguere tra le aree strettamente pertinenziali agli edifici esistenti e quelle suscettibili di una edificabilità autonoma.

Si ritiene pertanto che possano essere considerate aree suscettibili di una edificabilità autonoma: tutte le particelle catastali in zona B sulle quali non è presente nessun genere di costruzione escluse quelle definite “strettamente pertinenziali”.

Sono da ritenersi “strettamente pertinenziali” ai fabbricati:

tutte le particelle catastali in zona B sulle quali non è presente nessun genere di costruzione ma che formano un corpo unico continuo con il sedime ove sorge l'edificio ed ,allo stesso, asservite, sino alla concorrenza massima di 1500,00 mq. Al fine di dimostrare il requisito di cui al presente paragrafo dovrà essere inoltrata all'ufficio competente una certificazione comprovante il requisito stesso con allegato estratto di mappa esplicativo da presentare entro il 16/06/2015 per l'intero anno in corso. Se presentata dal 17/06/2015 al 16/12/2015 sarà considerata valida per il 2° semestre in corso, oltre tale termine avrà validità per l'anno successivo.

Tutte le particelle catastali in zona B sulle quali insistono fabbricati ma che hanno una superficie libera dall'area coperta dalle costruzioni, maggiore a 1500,00 mq solo per l'area eccedente i 1500,00 mq.

3) I terreni edificabili in zona “aree residenziali di completamento e di nuovo impianto” contraddistinti con la lettera C) negli elaborati di P.R.G.C., sono destinati alla nuova edificazione di fabbricati residenziali e assimilabili.

4) I terreni edificabili in zona “area a destinazione produttiva, commerciale, terziario”, contraddistinti con la lettera D) negli elaborati di P.R.G.C., sono destinati alla nuova edificazione di fabbricati produttivi, commerciali e per il settore terziario.

5) I terreni in zona E) ed in zona F) sono da ritenersi non edificabili ai fini dall’assoggettabilità tassazione IMU.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, sentita l’agenzia delle entrate di Casale Monferrato Ufficio del Registro, verificata l’assenza di casistica rappresentativa relativa a compravendite di terreni edificabili nel territorio comunale, si è preso come riferimento l’intero territorio della comunità collinare della Valcerrina escludendo i centro maggiori di Cerrina Monf.to e Gabiano.

Oltre a quanto sopra, in termini di raffronto, si è analizzato il listino immobiliare della provincia di Vercelli relativamente a centri minori che possono essere paragonati al comune di .

Da tale esame lo scrivente ha stabilito la seguente stima delle aree esponendo i sotto elencati valori al mq.:

Area di tipo B. avente le caratteristiche di cui al punto 2.	€/mq	15,00
Area di tipo C.	€/mq.	16,00
Area di tipo D.	€/mq.	12,00

Ponzano Monf.to, li 22-05-2015

**IL TECNICO COMUNALE  
INCARICATO  
(Geom. Fiore Ranalli)**