



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

DATI RIASSUNTIVI

**STIMA DEI VALORI MEDI UNITARI DI
MERCATO AI FINI I.C.I. DELLE AREE
EDIFICABILI UBICATE NEL TERRITORIO
COMUNALE DI FORLÌ**

RESPONSABILE TECNICO: DR. ING. POTITO SCALZULLI

	QUALIFICA	NOMINATIVO	FIRMA	DATA
REDAZIONE	INGEGNERE DIRETTORE	BARBARA D'UGGENTO		10.10.2003 13.05.2004
	CAPO TECNICO	MARIO BEVILACQUA		
	CAPO TECNICO	MERIS DOSI		
	CAPO TECNICO	GABRIELE GALLETTI		
	ASSISTENTE TECNICO	PAMELA MASSI		

Fruizione grafica ed elettronica: Ufficio SITL Comune di Forlì



Delibera di C.C. n.157 del 10.11.2003 prima approvazione

[Delibera di C.C. n.65 del 26.04.2004 integrazione](#)



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

INDICE

<u>1. PREMESSA</u>	3
<u>2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE</u>	3
<u>3. DESCRIZIONE DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO</u>	3
<u>4. PIANO REGOLATORE GENERALE</u>	4
<u>5. CRITERI DI VALUTAZIONE</u>	12
<u>5.1 SUDDIVISIONE TERRITORIALE</u>	13
<u>5.2 STIMA SINTETICA PER CONFRONTO</u>	23
<u>5.2.1 DETERMINAZIONE VALORI PER "AREA OMOGENEA"</u>	26
<u>5.3 STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE</u>	27
<u>5.3.1 VALORE MEDIO DEI FABBRICATI OTTENUTO CON LA TRASFORMAZIONE (Vf)</u>	28
<u>5.3.2 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = ΣK + Ip + PI)</u>	30
<u>6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE</u>	33
<u>ELENCO DEGLI ALLEGATI</u>	34



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

1. PREMESSA

Questo incarico è stato conferito all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì - dal Comune di Forlì con affidamento di servizio del 28/07/2003, protocollata Al n. 168752 del 10/09/2003 in relazione alla convenzione stipulata tra questa Agenzia del Territorio ed il Comune di Forlì in data 30/01/2003 n. 19308.

2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Forlì, al fine di produrre all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo ICI.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile (I.C.I.), l'art. 5 – comma 5° – del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

3. DESCRIZIONE DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO

La città di Forlì sorge nella parte sud-est della regione Emilia-Romagna, una delle regioni più ricche d'Europa, ed ospita circa 110.000 abitanti.

Essa è facilmente raggiungibile attraverso la viabilità rappresentata dall'autostrada "A14 Adriatica" (casello di uscita Forlì), ovvero dalla linea ferroviaria "Bologna – Bari" (stazione di Forlì) e tramite la superstrada di collegamento "E45" con uscita a Cesena e con breve percorrenza della S.S. n. 9 Via Emilia.

Il territorio si sviluppa per una superficie di circa 228,2 Km². ed ha una moderata orografia.



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Ubicata a breve distanza dal Mare Adriatico, costituisce un discreto centro storico dell'Emilia-Romagna, sia dal punto di vista artistico che culturale, con una storia millenaria.

Nonostante la forte crescita della popolazione, l'insediarsi di numerose attività artigianali e industriali, Forlì è ancora una città a *misura d'uomo*, impegnata a garantire un'armonica crescita dell'economia, facendo tuttavia in modo che tale sviluppo non distrugga l'agricoltura, né soffochi la città.

Sede di molteplici attività commerciali e di uffici pubblici (Tribunale, Uffici finanziari, ecc.), la città è un importante centro di studi, fra cui assume un particolare rilievo l'Università, novità preziosa della vita della città.

4. PIANO REGOLATORE GENERALE

Dal punto di vista urbanistico, relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee¹:

1) Zone territoriali omogenee di tipo B indicano le parti del territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale al P.R.G. individua l'esigenza di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali zone sono così classificate:

- a) B1** "Tessuti della città contemporanea consolidata" suddivise in:
- **B1.1** "tessuti residenziali compatti, a tipologia mista", con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,65 mq/mq., rapporto massimo di copertura pari 0,50, altezza massima pari a 12,00 mt.;
 - **B1.2** "insediamenti recenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali" con indici uguali a quelli del punto precedente ad eccezione della utilizzazione fondiaria che può essere pari a quello preesistente anche se superiore a 0,65 mq/mq.;
 - **B1.3a** "zone di espansione del P.R.G. 1988, in corso di attuazione" sono consentiti gli interventi diretti previsti dal PUA o Piani di Lottizzazione approvato, eventuali modifiche al

¹ - Come risulta dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato dal C.C. con delibera n. 126 del 03/07/2000, controdedotto con delibera di C.C. n. 91 del 08/07/2002, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 6819 del 28/01/2003, esecutivo dal 19/02/2003.



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;

- **B1.3b** "zone di completamento del P.R.G. 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare" con parametri urbanistici edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie associate alla zonizzazione secondaria del PUA approvati e da approvare in base a quelli previsti dal PRG 1988, eventuali modifiche al PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;
 - **B1.4** "tessuti di frangia" con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,45 mq/mq., rapporto massimo di copertura pari 0,50, altezza massima pari a 9,00 mt., lotto minimo pari a 600 mq.;
 - **B1.5** "tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità" con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,55 mq/mq., rapporto massimo di copertura pari 0,50, altezza massima pari a 9,00 mt. massimo dei piani abitabili fuori terra n. 2;
 - **B1.6** "ville contemporanee con parco", con possibilità di sostituzione edilizia ma con S.c. e S.t. pari a quella dell'ex edificio esistente incrementata del 15%;
 - **BV** "zone residenziali con prevalenza di verde privato" zone non costruite all'interno dell'urbanizzato in cui le previsioni urbanistiche non si sono realizzate per ragioni diverse e che vengono destinate a spazi verdi a servizio della residenza, l'eventuale realizzazione di nuova residenza è subordinata ad un lotto minimo di mq. 2000, ad un numero massimo di piani pari a 2, ad una altezza massima di 8,00 mt., un'utilizzazione fondiaria pari 0,10 mq./mq. ed un rapporto di copertura pari a 0,10.
- b) **B2** "Tessuti della città contemporanea consolidata" con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,40, altezza massima pari a 9,00 mt. ed un lotto minimo di 800 mq.;
- c) **B3** "Tessuti della città contemporanea consolidata" suddivise in:
- **B3.1** "Tessuti misti" con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,45 mq/mq., rapporto massimo di copertura pari 0,40, altezza massima pari a 9,00 mt.;
 - **B3.2a** "zone di espansione del P.R.G. 1988, in corso di attuazione" sono consentiti gli interventi diretti previsti dal PUA o Piani di Lottizzazione approvato, eventuali modifiche al



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;

- **B3.2b** "zone di completamento del P.R.G. 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare" con parametri urbanistici edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie associate alla zonizzazione secondaria del PUA approvati e da approvare in base a quelli previsti dal PRG 1988, eventuali modifiche al PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;
 - **B3.3** "zone insediate di frangia" con modalità e indici uguali a quelli del punto B3.1 e lotto minimo pari a 600 mq.;
 - **B3.4** "ville contemporanee con parco", con possibilità di sostituzione edilizia ma con S.c. pari a quella dell'ex edificio esistente incrementata del 10%;
- d) **B4** "ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati" con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,30, altezza massima pari a 9,00 mt., numero massimo dei piani pari a 2 ed un lotto minimo di 800 mq.;

2) **Zone territoriali omogenee di tipo C** indicano le parti del territorio destinate dal P.R.G. del 1988 ai nuovi insediamenti residenziali, che il presente P.R.G. conferma con le stesse modalità di intervento previste dal precedente strumento urbanistico, i parametri urbanistici ed edilizi e le potenzialità edificatorie sono quelli fissati dal precedente PRG 1988 relativamente alle ex sottozone C2 (densa) e C3 (rada); la citata zona viene indicata con la classificazione **C1**;

3) **Zone di nuovo insediamento, soggette a intervento urbanistico coordinato di tipo Z.N.I.** indicano gli ambiti territoriali di intervento coordinato da effettuarsi attraverso un complesso di interventi (realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione) atti alla riqualificazione di un ambito prossimo all'urbanizzato, in detti ambiti gli interventi edilizi possono avvenire a seguito di approvazione di un Progetto Unitario esteso alle intere Z.N.I. e alla stipula di una Convenzione. Le zone Z.N.I. sono distinte in **Z.N.I. (r)** a ridotta densità, **Z.N.I. (b)** a bassa densità e **Z.N.I. (m)** a media densità. Salvo diverse indicazioni specificate nel P.R.G. nelle Z.N.I. l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,55 mq./mq. per le Z.N.I. (m), 0,45 mq./mq. per le Z.N.I. (b) e 0,35 per le Z.N.I. (r); il rapporto di copertura è pari a 0,45 per le Z.N.I. (m) e 0,40 per le Z.N.I. (b) ed (r),



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

il numero dei piani abitabili è pari 3 per le Z.N.I. (m) e 2 per le Z.N.I. (b) ed (r), l'altezza massima è pari a 12,00 mt. per le Z.N.I. (m), 9,00 mt. per le Z.N.I. (b) e 8,00mt. per le Z.N.I. (r);

4) Ambiti di trasformazione e zone speciali

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono quelle parti del territorio urbanizzato anche parzialmente, nelle quali la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico e di un riassetto integrato (anche attraverso interventi di rinnovo urbano) dal punto di vista ambientale, infrastrutturale ed edilizio.

Le zone speciali di riorganizzazione delle polarità sono tre ambiti di insediamento di grandi polarità di servizi, per la cui realizzazione è richiesto un forte coordinamento del disegno urbanistico e delle modalità attuative delle infrastrutture e degli insediamenti.

Gli ambiti di trasformazione si articolano, per caratteristiche tipologiche, in:

- a) **A.C.** "Aree complesse" riqualificazione urbana, suddivise in:
- **AC1** – ex Orsi Mangelli;
 - **AC2 comparto a** – stazione autocorriere;
 - **AC2 comparto b** - Bartoletti;
 - **AC3** – ex Zuccherificio Eridania - **comparti a) e b)**;
 - **AC4** – ex Cantina Sociale;
 - **AC5** -Sistema Ferroviario - **comparti a), b), c), d), e), f), g)**;
 - **AC6** – Via dell'Appennino nord;
 - **AC7** – Via dell'Appennino Sud – **comparti a), b), c)**;
 - **AC8** – Collina - **comparti a) e b), entrambi sospesi**;
- b) **A.D.U.** "Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano" suddivise in:
- **ADU 1** – Cava Nord;
 - **ADU 2** – Cava Sud - **comparti a) e b)**;
 - **ADU 3** – Ospedaletto Nord - **comparti a) e b)**;
 - **ADU 4** – Ospedaletto Est - **comparti a), b), c), quest'ultimo sospeso**;
 - **ADU 5** – Vecchiazzano Nord;
 - **ADU 6** – Via Bernardi Sud - **comparti a), b), c), d)**;
 - **ADU 7** – Via Bernardi Nord - **comparti a), b), c), d)**;
 - **ADU 8** – Ronco Bussecchio – Via Cerchia - **comparti a), b), c), d), e), f)**;



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- **ADU 9** – Ronco Bussecchio – Via Baldraccani Sud;
 - **ADU 10** – Ronco Bussecchio – Via Baldraccani Nord – **comparti a) e b)**;
 - **ADU 11** – Ronco – Via Seganti – **comparti a) e b)**;
 - **ADU 12** – Ronco – Viale Roma Sud;
 - **ADU 13** – Ronco – Via Zangheri;
 - **ADU 14** – Vecchiazano Sud;
 - **ADU 14** – Vecchiazano Est - **comparti a) e b)**;
 - **ADU 16** - San Martino in Strada - **comparti a), b), c)**;
- c) **A.D.F.** “Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni”, suddivise in:
- **ADF 1** – Villafranca Ovest;
 - **ADF 2** - Villafranca Est - **comparti a) e b)**;
 - **ADF 3** – Villanova Ovest - **comparti a), b), c)**, **quest'ultimo sospeso**;
 - **ADF 4** - Villanova Est - **comparti a) e b)**;
 - **ADF 5** – Roncadello Ovest;
 - **ADF 6** – Roncadello Est;
 - **ADF 7** – Carpinello Ovest;
 - **ADF 8** – Carpinello Sud;
 - **ADF 9** – Carpinello Est;
 - **ADF 10** – Villagrappa Sud - **comparti a) e b)**;
 - **ADF 11** – Villagrappa Nord – **sospeso**;
 - **ADF 12** – Villagrappa Est;
 - **ADF 13** – Carpena - **comparti a) e b)**;
 - **ADF 14** – San Lorenzo in Noceto Nord – **sospeso**;
 - **ADF 15** – San Lorenzo in Noceto Sud;
- d) **P.I.** “Progetti integrati di qualificazione dei Vuoti Urbani” suddivise in:
- **P.I. 1** – Via Bertini Nord - **comparti a) e b)**;
 - **P.I. 2** – Centro Servizi – **comparti a), b), c), d), e)**;
 - **P.I. 3** - **comparti a) e b)**;
 - **P.I. 4** – **comparti a), b), c), d)**;
 - **P.I. 5** - **comparti a) e b)**;

Le Zone speciali di organizzazione delle polarità territoriali sono:

- a) **PA** “il Polo di Pieve Acquedotto” suddivisa in:
- **P.A. 1**;



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- P.A. 2;
 - P.A. 3;
 - P.A. 4;
 - P.A. 5;
 - P.A. 6;
 - P.A. 7;
 - P.A. 8;
 - P.A. 9;
 - P.A. 10;
 - P.A. 11;
 - T3;
 - T3 – Area Centro Commerciale;
 - T3 – Area Autotrasporto;
- b) PT “il Polo Tecnologico-Aeronatico” suddivisa in:
- P.T. 1;
 - P.T. 2;
 - P.T. 3;
 - P.T. 4;
- c) H “il Polo Ospedaliero” - **comparti a), b), c), d), e)**;
- 5) **Zone territoriali omogenee di tipo D** indicano le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione produttiva. Tali zone sono così classificate:
- a) **D1** “Zone produttive di completamento e qualificazione” suddivise in:
- **D1.1** “zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare” con parametri urbanistici edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie associate alla zonizzazione secondaria del PUA approvati e da approvare in base a quelli previsti dal PRG 1988, eventuali modifiche al PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;
 - **D1.2** “altre zone di completamento” con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,55, altezza massima pari a 12,00 mt., gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq./mq., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,60, altezza massima pari a 12,00 mt.,



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- b) **D2** "zone produttive da riqualificare" mediante PUA con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq./mq., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,60, altezza massima pari a 12,00 mt.;
- c) **D3** "zone produttive di espansione" suddivise in:
- **D3.1** "zone previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare" con parametri urbanistici edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie associate alla zonizzazione secondaria del PUA approvati e da approvare in base a quelli previsti dal PRG 1988, eventuali modifiche al PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;
 - **D3.2** "zone produttive di nuovo insediamento" con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq./mq., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq., altezza massima pari a 12,00 mt.;
- d) **D4** "edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire" in caso di trasformazione in base a Piano Attuativo con Utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq./mq. e utilizzazione fondiaria 0,65 mq./mq. o, qualora superiore, minore o uguale allo 80% dell'esistente, rapporto di copertura minore o uguale allo 0,50, con possibilità di un piano fuori terra in più di quelli esistenti;
- e) "**edifici industriali inutilizzati**": per detti edifici, qualora non utilizzati da almeno tre anni, è prevista la possibilità di cambio di destinazione con possibilità di indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq./mq., rapporto massimo di copertura 0,40, numero massimo dei piani fuori terra pari a 2, altezza massima 9,00 mt.;
- f) **D5** "aree soggette a bonifica ambientale" entro tali aree possono essere eseguiti soltanto interventi atti a prevenire le cause e rimuovere gli effetti di inquinamento ambientale, solo susseguentemente a tale bonifica verrà rimosso il vincolo urbanistico ed il ripristino della destinazione d'uso del PRG 1988;
- g) **C.A.E. – D6** "aree rurali sedi di attività estrattive –zone destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili" tali aree, disciplinate dal P.A.E., sono destinate alle attività di lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero;
- h) **D7** "Aree per depositi di materiali all'aperto" tali aree sono destinate quali depositi di materiali e prodotti (depositi ed esposizioni di roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

ecc.) e di materiali di rottamazione (autoveicoli, impianti, materiali edili ecc.);

6) **Zone territoriali omogenee di tipo T** indicano le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione terziaria. Tali zone sono così classificate:

a) **T1** "zone Terziarie di completamento e qualificazione" suddivise in:

- **T1.1** "zone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare" con parametri urbanistici edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie associate alla zonizzazione secondaria del PUA approvati e da approvare in base a quelli previsti dal PRG 1988, eventuali modifiche al PUA approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988;
- **T1.2** "direzionalità e altri usi terziari non commerciali". Per interventi di nuova costruzione e demolizione/ricostruzione vigono i seguenti indici: indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,40, altezza massima pari a 15,00 mt.; gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,50, altezza massima pari a 15,00 mt.;
- **T1.3** "commercio all'ingrosso e al minuto". Per interventi di nuova costruzione e demolizione/ricostruzione vigono i seguenti indici: indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,50, altezza massima pari a 10,00 mt.; gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq./mq., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq./mq., rapporto massimo di copertura pari a 0,50, altezza massima pari a 10,00 mt.;
- **T1.4** "alberghi" per le sedi esistenti sono possibili ampliamenti con un incremento fino al 25% della superficie territoriale;

b) **T2** "zone Terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare" con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,60 mq./mq.;

c) **T3** "zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare" suddivise in:

- **Per attività commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini** con indice di utilizzazione territoriale pari a 4.000 mq./ha., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq.;



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- **Per attività commerciali al minuto, esposizioni e mostre, attività direzionali, credito e assicurazione, servizi e uffici pubblici e privati** con indice di utilizzazione territoriale pari a 4.000 mq./ha.;
 - **Per impianti sportivi o ricreativi privati a carattere estensivo** con indice di utilizzazione territoriale pari a 2.000 mq./ha.;
- d) **T4** "zone terziarie di espansione di nuova previsione" con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq./mq., indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq.,.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al **metro quadrato di superficie** delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Forlì, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

1. *che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;*
2. *che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);*
3. *che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..*



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Le determinazioni estimative oggetto del presente elaborato devono essere effettuate per le aree fabbricabili aventi le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Terziario e Produttivo.

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta idonea per risolvere il giudizio di stima assegnato dal Committente, è anche importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- **metodo sintetico comparativo**,
- **il metodo analitico basato sul valore di trasformazione**.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nelle situazioni afferenti il presente elaborato estimativo è possibile applicare, per la stima di lotti di terreno di caratteristiche ordinarie, ossia quei lotti di più frequente contrattazione (presenti in genere nel tessuto già urbanizzato), il metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche.

Mentre per i terreni facenti parte di vasti ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovo insediamento, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata (caso per caso), adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, che si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto finito, del valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

5.1 SUDDIVISIONE TERRITORIALE

In ottemperanza all'incarico ricevuto e per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Forlì, esteso anche a tutte le Schede di Assetto Urbanistico,



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

Dal punto di vista metodologico si sono svolte le seguenti operazioni:

a) Sono state individuate ampie "zone", in cui suddividere l'intero territorio comunale, rappresentative di differenti realtà di mercato e distinguibili tra loro per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo, per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Tali zone, la cui delimitazione corrisponde a quella già effettuata ai sensi del DPR n.138 del 23/03/1998 per l'individuazione delle Microzone Catastali, vengono di seguito descritte:

1. **Zona Centrale** (Microzone 1 e 2);
2. **Zona Semicentrale** (Microzona 3);
3. **Zona Periferica** (Microzona 4);
4. **Zona Suburbana** (Microzona 5);

b) All'interno di ciascuna zona sono state individuate ulteriori sottozone cosiddette "**aree omogenee**", uniformi per ubicazione, appetibilità, sviluppo urbanistico e per i prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di aree aventi analoghe caratteristiche. Tali aree sono di seguito sinteticamente descritte.

La **Zona Centrale**, che individua il Centro Storico (Microzone **M1** ed **M2**), è stata considerata – ai fini del valore delle aree edificabili o edificate, come un'unica area omogenea. In essa si rileva la mancanza di fatto di aree libere e pronte per l'edificazione. Inoltre, si osserva che Il PRG impone che gli interventi nella zona A1 debbano essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, non consentendo in via generale l'incremento del volume edificato esistente.

E' importante evidenziare, infine, che il D.Lgs.504/92, così come recepito anche dal Regolamento ICI del Comune di Forlì all'art.4, c.4, dispone che "*in caso di interventi di recupero di cui all'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile, senza computare il valore del*



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.....".

Di conseguenza il quesito posto dal Committente riguarda anche l'individuazione del valore delle aree ricomprese nel perimetro del Centro Storico.

Per le altre zone si riporta la seguente classificazione:

ZONA SEMICENTRALE	
M3.A	Via Decio Raggi
	Via Campo di Marte
	Via Gramsci
	Via Costa
	Piazza M. D'Ungheria
	Via Colombo
	Viale Matteotti
	Viale Corridoni

ZONA PERIFERICA	
M4.A	San Giorgio
	Pieveacquedotto
	Zona Industriale Coriano
M4.B	Foro Boario
	Ospedaletto
	Zona Residenziale Coriano
	Pianta
M4.C	Via Dragoni
	Via Gramsci
	Via Campo di Marte
	Via B. Bernardi
	Via Montaspro
M4.D	Ronco
M4.E	Carpenna
M4.F	Bussecchio
M4.G	Viale Salinatore
	Viale dell'Appennino
	Via Decio Raggi
	Via Campo degli Svizzeri



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

M4.H	San Martino in Strada
	Grisignano
M4.I	Vecchiazano
M4.L	Villanova
	Cava
	San Varano
	Quattro
M4.M	Romiti
M4.N	Via Lunga
	Via Lughese/Via Gorizia
	Via Cadore
	Via Isonzo

ZONA SUBURBANA	
M5.A	Ponte Vico
	Villafranca
	San Martino in Villafranca
M5.B	Branzolino
	Barisano
	Poggio
	San Tomè
	Roncadello
	Malmissole
	Durazzanino
M5.C	Borgo Sisa
	Villa Rotta
	Pievequinta
	Casemurate
	Caserma
M5.D	Carpinello
M5.E	Villa Selva
	San Leonardo
M5.F	San Lorenzo in Noceto
	Collina
	Para
M5.G	Villagrappa
	Granarolo



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

	Villa Rovere
	Castiglione-Pescaccia

Conformemente a quanto sopra descritto ed in adempimento a quanto previsto nella convenzione di affidamento del servizio di che trattasi, si elencano di seguito le 20 Aree omogenee in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Forlì con l'indicazione dei criteri e delle motivazioni che hanno condotto alla individuazione di tali aree e con riferimento, per ognuna di essa, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di natura edilizia, urbanistica, economica, sociale, storica ed ambientale.

Per ogni area sono indicati i fogli catastali che costituiscono l'Area omogenea, nonché la rappresentazione grafica dell'Area stessa, desunta dal quadro di unione delle Aree omogenee in cui è stato suddiviso l'intero territorio comunale di Forlì.

1 ^) ZONA SEMICENTRALE – AREA OMOGENEA M3.A

Trattasi di Area Omogenea delimitata dai seguenti dati identificativi:

- **Via D. Raggi, Via Campo di Marte, Via A. Gramsci, Via A. Costa, Piazzale Martiri D'Ungheria, Via C. Colombo, Via G. Matteotti, Via F. Corridoni.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 182, 202, 220/parte.

L'Area comprende una parte del Territorio comunale nelle immediate vicinanze del centro storico contraddistinta da un discreto mercato immobiliare, sia per ubicazione che per appetibilità.

2 ^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.A

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **San Giorgio;**
- **Pieveacquedotto;**
- **Zona industriale di Coriano**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 48/p, 49, 50/p, 51/p, 52/p, 69/p, 70, 71, 72, 96/p, 97, 98, 119/p, 120, 149/p, 150, 151, 183, 184/p, 185, 206/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord-est del territorio comunale, con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio principalmente di tipo produttivo.

3 ^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.B



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Trattasi di Area Omogenea comprendenti le seguenti località:

- **Foro Boario;**
- **Ospedaletto;**
- **Zona Residenziale di Coriano;**
- **Pianta.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 96/p, 118/p, 119/p, 145/p, 148, 149/p, 146, 147.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord del territorio comunale, per la maggior parte già urbanizzata, con un discreto sviluppo edilizio prevalentemente di tipo residenziale e discretamente appetibile dal punto di vista commerciale.

4^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.C

Trattasi di Area Omogenea delimitata dai seguenti identificati:

- **Via Dragoni, Via A. Gramsci, Via Campo di Marte, Via B. Bernardi, Via Montaspro.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 184/p, 203, 204/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte est del territorio comunale, strettamente adiacente alla zona semicentrale, a cavallo della Via Emilia. Si presenta in buona parte già urbanizzata, con discreto sviluppo edilizio prevalentemente di tipo residenziale e considerevole appetibilità commerciale. Ai margini della stessa area sono inserite diverse nuove aree di futuro intervento.

5^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.D

Trattasi di Area Omogenea comprendenti le seguenti località:

- **Ronco.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 205, 206/p, 224, 225, 228, 243, 240/p, 241/p, 242/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte est del territorio comunale e si estende, lungo la Via Emilia, fino al confine con il territorio del Comune di Forlimpopoli. Risulta in buona parte già urbanizzato, con discreto sviluppo edilizio prevalentemente residenziale ed ha discreta appetibilità commerciale.

6^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.E

Trattasi di Area Omogenea comprendente la seguente località:



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- **Carpenna.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 240/p, 241/p, 242/p, 252, 253, 260, 261, 259/p, 250/p, 251/p, 272/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte sud - est del territorio comunale e, pur inclusa nella Microzona periferica M4, presenta caratteristiche assimilabili più alla frazione suburbana. Ha un discreto sviluppo edilizio di tipo misto (residenziale e produttivo) e discreta appetibilità commerciale.

7^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.F

Trattasi di Area Omogenea comprendente la seguente località:

- **Bussecchio.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 221, 222/p, 204/p, 223, 239.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte sud – est del territorio comunale, ai margini del nucleo urbano consolidato. In parte già urbanizzato con discreto sviluppo edilizio e con discreta appetibilità commerciale.

8^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.G

Trattasi di Area Omogenea delimitata dai seguenti identificati:

- **Viale Salinatore, Viale dell'Appennino, Via D. Raggi, Via Campo degli Svizzeri.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 200, 201, 218, 219/p, 220/p, 222/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ed è ubicata nella parte sud del territorio comunale: comprende per lo più una porzione della città urbana consolidata. E' per la maggior parte già urbanizzata ed ha una notevole appetibilità commerciale.

9^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.H

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **San Martino in Strada;**
- **Grisignano.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 219/p, 222/p, 237, 238, 249, 250/p, 251/p, 258, 259/p, 267/p.



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte sud del territorio comunale. buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

10^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.I

Trattasi di Area Omogenea comprendente la seguente località:

- **Vecchiazzano.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 216, 215, 217, 233, 234, 235, 236.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte sud del territorio comunale, in buona parte già urbanizzato, con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

11^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.L

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Villanova;**
- **Cava;**
- **San Varano;**
- **Quattro.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 87, 108/p, 109/p, 110/p, 111, 112, 114, 115, 139/p, 140, 141, 173/p, 170/p, 171, 172, 174/p, 196, 198, 199.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte ovest del territorio comunale attraversato dalla Via Emilia, buona parte già urbanizzato, con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

12^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.M

Trattasi di Area Omogenea comprendente la seguente località:

- **Romiti.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 142/p, 173/p, 174/p, 175.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte ovest del territorio comunale, attraversato dalla Via Emilia ed a ridosso della zona semicentrale, buona parte già urbanizzato, con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

13^) ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.N



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Trattasi di Area Omogenea delimitata dai seguenti identificati:

- **Via Lunga, Via Gorizia/inizi Via Lughese, Via Cadore, Via Isonzo.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 65/p, 90/p, 91/p, 92/p, 93, 95/p, 116, 117, 118/p, 142/p, 143, 144, 145, .

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord del territorio comunale, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

14^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.A

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Ponte Vico;**
- **Villafranca;**
- **San Martino in Villafranca;**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 1, 9/p, 10/p, 11/p, 16, 17, 18/p, 27, 28/p, 29/p, 30/p, 41/p .

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord del territorio comunale, area a carattere prevalentemente agricolo, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

15^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.B

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Branzolino;**
- **Barisano;**
- **Poggio;**
- **San Tomè;**
- **Roncadello;**
- **Malmissole;**
- **Durazzanino.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 12/p, 19/p, 20/p, 24/p, 14/p, 21/p, 22/p, 25/p, 26/p, 37/p, 23, 34/p, 44/p, 45/p, 58/p, 59/p, 65/p, 66/p, 57, 64/p, 46/p, 48/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord del territorio comunale, area a carattere prettamente agricolo ed in buona parte già urbanizzato, con discreta appetibilità commerciale e con ulteriore buone possibilità di sviluppo edilizio.

16^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.C



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Borgo Sisa;**
- **Villa Rotta;**
- **Pievequinta;**
- **Casemurate;**
- **Caserma.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 53/p, 100, 103/p, 126/p, 127/p, 104/p, 81/p, 83/p, 84/p, 85/p, 105/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord-est del territorio comunale, area a carattere prevalentemente agricolo, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

17^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.D

Trattasi di Area Omogenea comprendente la seguente località:

- **Carpinello;**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 121/p, 122/p, 123, 124/p, 154/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte nord-est del territorio comunale, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

18^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.E

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Villa Selva;**
- **San Leonardo.**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 153, 155, 186, 187, 188, 189, 207, 227/p, 229/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte est del territorio comunale fino al confine con il territorio del Comune di Forlimpopoli, buona parte già urbanizzato, con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

19^) ZONA SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.F

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **San Lorenzo in Noceto;**
- **Collina;**



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

- **Para;**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 266, 276, 277, 287.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte sud del territorio comunale, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

20^) ZONA D – SUBURBANA – AREA OMOGENEA M5.G

Trattasi di Area Omogenea comprendente le seguenti località:

- **Villagrappa;**
- **Granarolo;**
- **Villa Rovere;**
- **Castiglione-Pescaccia;**

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 167/p, 168/p, 169/p, 170/p, 210/p, 211/p

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte ovest del territorio comunale, buona parte già urbanizzato, il tutto con discreta appetibilità commerciale e con discreto sviluppo edilizio.

5.2 STIMA SINTETICA PER CONFRONTO

Detto criterio di stima è stato utilizzato per la determinazione dei valori di quei lotti di terreno edificabile esistenti all'interno del territorio urbanizzato pronti per l'edificazione aventi destinazione residenziale, terziaria e produttiva (identificativi di P.R.G. Zone "B", "C", "D" e "T").

Esso si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie.

In particolare, si è dimostrato utile ed appropriato il criterio di stima sintetico-comparativo basato su scale parametriche. Si è proceduto come di seguito indicato:

1. E' stato individuato, per ogni "**area omogenea**", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti;

Il **lotto tipo** cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

per la destinazione residenziale: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, ben servita da mezzi pubblici e con presenza di beni e servizi primari e secondari, destinazione urbanistica migliore rilevabile (B1.1) e maggiore utilizzazione fondiaria (0,65 mq./mq.);

per la destinazione terziario-produttiva: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 3.000 ca., facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione generalmente su strade di lottizzazione e con vicinanza a strade di grande viabilità, destinazione urbanistica migliore rilevabile (D1.2) e maggiore utilizzazione fondiaria (0,60 mq./mq.).

2. Si è determinato, per ognuna delle suddette aree, in base alle risultanze delle indagini di mercato, per ogni destinazione urbanistica ammessa nell'area stessa, un valore medio di comune commercio del lotto tipo, stimato all'attualità, espresso in valori unitari (€/mq), così da definire un riferimento per la base imponibile I.C.I.;
3. Si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

In esito alle suddette operazioni, sarà possibile determinare il valore di un lotto qualsiasi, appartenente ad una determinata area omogenea, moltiplicando fra loro i seguenti elementi:

$$V_i = V_{mz} \times S_{fi} \times C_i$$

Dove:

V_{mz} = valore medio unitario di zona per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

S_{fi} = superficie fondiaria/territoriale del lotto/i da stimare

C_i = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

Definizione dei coefficienti C_i che influiscono sulla determinazione del valore del lotto:

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U)	Privilegiata	Normale	Svantaggiata



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

	1,05	1,00	0,95
--	------	------	------

COEFFICIENTE DI FORMA (F)	Forma regolare	Forma irregolare
	1,00	0,95

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S) Con riferimento al lotto minimo prescritto da PRG	Minore del lotto minimo	Superiore al lotto minimo
	0,90	1,00

COEFFICIENTE EDILIZIO (E)	<i>Residenziale</i>		<i>Produttivo</i>		<i>Terziario</i>	
	B1.1	1,00	D1.1	1,00	T1.1	1,00
B1.2	1,00	D1.2	0,90	T1.2	0,83	
B1.4	0,69	D2	0,60	T1.3	0,90	
B1.5	0,85	D3.1	1,00	T3	0,60	
BV	0,15	D3.2	0,60	T4	0,60	
B2	0,85					
B3.1	0,69					
B3.3	0,69					
B4	0,62					
C1	1,00					

1. COEFFICIENTE DI UBICAZIONE

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori:

- 1.1 Accessibilità del lotto;
- 1.2 Vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- 1.3 Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc).

2. COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti;

3. COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario;

4. COEFFICIENTE EDILIZIO

Rappresenta il differente indice di utilizzazione fondiaria del lotto considerato (rispetto a quello tipo) in funzione alla destinazione urbanistica.



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Per le aree edificate site nel centro storico, nei casi in cui siano soggette al pagamento dell'imposta (ad es. per il recupero edilizio), stante l'impossibilità di reperire prezzi e dati storici di mercato a causa della mancanza di contrattazioni di specie, e, considerando inoltre che non è possibile pervenire ad un giudizio di stima attraverso un metodo analitico basato sul valore di trasformazione a causa della estrema varietà della densità edificatoria all'interno della zona in esame, si ritiene di poter esprimere la valutazione richiesta in termini di **incidenza del costo dell'area** sul valore del fabbricato finito/ristrutturato realizzabile sul lotto di volta in volta da stimare.

Tale incidenza è quantificabile, per Tipologie Edilizie di tipo intensivo, come nella tabella seguente:

Fonte: Osservatorio del Mercato immobiliare	
Microzona	Incidenza Area %
	Media
M1 (zona OMI B2)	24
M2 (zona OMI B1)	19

Si riportano nell'allegato "A" i valori medi unitari rilevati nelle zone in questione da listini e Osservatori immobiliari, che, opportunamente moltiplicati per la Superficie Lorda vendibile realizzabile sul lotto oggetto di studio, fornirà il valore Vf del Fabbricato "a nuovo" cui applicare la percentuale di incidenza sopra indicata.

5.2.1 DETERMINAZIONE VALORI PER "AREA OMOGENEA"

L'indagine di mercato è stata indirizzata al reperimento di un numero sufficiente di prezzi/valori, tale da costituire, per ogni destinazione urbanistica e per ogni località, una serie di dati economici ipotetici (in quanto non certi ma i più probabili) all'interno del quale individuare il valore medio di zona.

Le fonti di tale ricerca sono state:

1. Atti di compravendita tra privati registrati (valori dichiarati e accertati);
2. Vendite effettuate dal Comune di Forlì (valori d'asta);
3. Dichiarazioni di successione (valori dichiarati e accertati);
4. Perizie Giurate;
5. Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

I prezzi ed i valori derivanti dalla ricerca sopra svolta, sono stati puntualmente analizzati per eliminare quelli che ad una prima valutazione risultavano anomali: i dati ritenuti significativi sono stati suddivisi per ubicazione con riferimento alle "Aree omogenee" (come derivanti dalla suddivisione del territorio effettuata).

Successivamente i dati sono stati allineati cronologicamente ed opportunamente omogeneizzati per essere messi a confronto con il lotto tipo al fine di ottenere una serie di valori omogenei per localizzazione, per destinazione urbanistica, per caratteristiche intrinseche e per epoca di riferimento. L'intera raccolta dei dati storici così ricavati è a disposizione agli atti di questo Ufficio.

Dalla media di tali valori si è pervenuti alla determinazione del valore medio unitario per ciascuna delle "aree omogenee".

Tali determinazioni sono espresse, in forma sintetica, nella "TABELLA DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE OMOGENEE" (vedi allegato B).

I valori riportati nelle tabelle sono relativi a terreni già urbanizzati e pronti per l'edificazione, privi di vincoli di qualsiasi natura (idrogeologici, vincoli derivanti dal passaggio di linee elettriche, ecc.), ma non comprendono gli oneri della progettazione dell'intervento edilizio, né quelli relativi al rilascio della concessione edilizia (afferenti il costo di costruzione).

5.3 STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Detto criterio di stima è stato utilizzato per la determinazione di tutte quelle porzioni del territorio comunale evidenziate nel P.R.G. vigente con apposite perimetrazioni, destinate all'edificazione sia residenziale che commerciale che terziaria, all'interno delle quali sono ancora da effettuarsi le opere di urbanizzazione (identificazioni di P.R.G. zone Z.N.I., A.C., A.D.U., A.D.F., P.I., PA, PT, H).

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore di mercato dei fabbricati realizzati "Vf" e la somma di tutti i costi di trasformazione "C", cioè: "Σk" – costi relativi alla costruzione, "Ip" - interessi passivi per anticipazione dei capitali e "PI" - profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, applicando un ordinario saggio di sconto coincidente con quello netto (3 / 4%) relativo ad investimenti nel settore edilizio.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 anni per tutte le "Aree Complesse" e le "Zone Speciali".

L'equazione risolutiva del procedimento estimativo a valore di trasformazione risulta essere la seguente:

$$V_a = \frac{V_f - (\Sigma K + I_p + P_l)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Σk = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P_l = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

5.3.1 VALORE MEDIO DEI FABBRICATI OTTENUTO CON LA TRASFORMAZIONE (V_f)

V_f rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati in Listini e Osservatori Immobiliari quali: Tecnocasa, Fiaip, Consulente Immobiliari e O.M.I .

TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " **superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Le norme di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Forlì prevedono per le aree fabbricabili che l'edificazione sia funzione della "superficie complessiva (Sc)" per la destinazione residenziale e della "superficie totale (St)" per la destinazione produttiva e terziaria. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile, adottando dei coefficiente di maggiorazione rispettivamente pari a $K = 1,30$ e $K = 1,15$, deducibili dalle seguenti tabelle dimostrative.

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Muri interni ed esterni	12%	1	12%
Balconi, terrazze, logge	10%	1/2	5%
Cantine	5%	1/5	1%
autorimesse	18%	4/5	12%
		Totale incidenza	30%

TERZIARIO / PRODUTTIVO

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Muri interni ed esterni	10%	1	10%
Locali a servizio dell'attività	5%	1	5%
		Totale incidenza	15%



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

5.3.2 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + PI$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente **K1** - costo tecnico di costruzione, spese genali, utile d'impresa e sistemazione esterna, **K2** – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), **K3** – contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
listino ccia Abitazioni di tipo medio	€/mq 785,76
ufficio territorio Abitazioni di tipo medio	€/mq 774,69
Prezziario tipologie edilizie (ed DEI) edificio residenziale multipiano villetta a schiera tipo B	€/mq 914,00 €/mq 501,00
valore medio incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	€/mq 755,98
valore medio	€/mq 774,88

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 10% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
listino ccia Uffici	€/mq 845,97
ufficio territorio Uffici	€/mq 774,69
Prezziario tipologie edilizie (ed DEI) Fabbricato Uffici	€/mq 927,00
valore medio	€/mq 829,91
incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	
valore medio	€/mq 850,65

Fonte	Costo di costruzione di S.I.v.
listino ccia Capannoni Industriali o commerciali	€/mq 385,02
ufficio territorio Capannoni Industriali o commerciali	€/mq 400,00
Prezziario tipologie edilizie (ed DEI) Capannoni Industriali o commerciali	€/mq 341,00
valore medio	€/mq 375,34
incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	
valore medio	€/mq 384,72

K2 - oneri professionali

(progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo) = 8 % del costo di costruzione di K1

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione

costo di costruzione legge n. 10/77

- residenziale: Euro/m² 28 di Sc
- terziario: Euro/m² 37,43 di St
- produttivo: non dovuti

Per la realizzazione dei comparti (ADU, ADF, ZNI, ecc.) l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali (art.88 c.3 PRG); la



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

quantificazione di tali costi è stata effettuata in base ai costi medi unitari di seguito riportati, in parte comunicati dai tecnici comunali e in parte desunti dalla pubblicazione "Prezziario Tipologie Edilizie" ed.DEI:

Spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	€/mq. 17,00
Verde attrezzato e attrezzature sportive	€/mq. 25,00
Parcheggi	€/mq. 61,97
Percorsi pedonali e ciclabili	€/mq. 17,00
Strade	€/mq. 72,30
Spazi per gioco e sport	€/mq. 31,00
Verde di protezione stradale	€/mq. 6,71

Gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi della Legge n.10/77 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Tali oneri sono proporzionati ai seguenti costi:

U1 urbanizzazioni primarie

Euro/m² 35,14 per Su *

U2 urbanizzazioni secondarie

Euro/m² 56,23 per Su*

* Superficie utile = $0,6 * Sc / 0,9 * St$

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso in oggetto, si prevede di realizzare la trasformazione in due anni, pertanto si considerano tutte le spese mediamente anticipate di un anno ad un saggio del 7%, corrispondente al saggio di interesse praticato dalle Banche ai migliori clienti.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente ad un puro imprenditore si riconosce un normale profitto netto (utile) pari a circa il 10% del valore del prodotto finito. A tale utile vanno aggiunti gli oneri e le imposte con i quali il profitto lordo si attesta mediamente attorno al 15% del valore finale del bene trasformato (Vf).



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

Sottraendo tutti i costi di cui ai punti precedenti, dal valore del prodotto finito determinato per ogni zona O.M.I. e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio **dell'area edificabile** ipoteticamente presente nella zona trattata.

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A conclusione dell'incarico affidato a questa Agenzia, si ritiene di avere correttamente risposto al quesito proposto dalla Committenza, finalizzato a definire e stabilire con equità il "**più probabile valore di mercato**" delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Forlì.

Forlì, li Ottobre 2003

I Tecnici Estimatori

Ing. Barbara D'UGGENTO
Geom. Mario BEVILACQUA
Geom. Meris DOSI
Geom. Gabriele GALLETTI
Geom. Pamela MASSI

II Responsabile Tecnico

Ing. Potito SCALZULLI

VISTO PER IL CONTROLLO DI QUALITA'
f.to II Referente Regionale
Ing. Luigi DEL MONACO



COMUNE DI FORLÌ



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI FORLÌ

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Allegato A)** Centro Storico - Zone A: Tabella Valori Fabbricati;
- **Allegato B)** Tabella Valori Medi di Mercato delle Aree Omogenee;
- **Allegato C)** Schede Valori: Ambiti di Ricomposizione e Ridisegno Urbanistico (ADU);
- **Allegato D)** Schede Valori: Progetti Integrati di Riqualficazione dei Vuoti Urbani (PI);
- **Allegato E)** Schede Valori: Ambiti di Ricomposizione e Ridisegno Urbanistico nelle Frazioni (ADF);
- **Allegato F)** Schede Valori: Aree Complesse Riqualficazione Urbana (AC);
- **Allegato G)** Schede Valori: Zone Speciali Polarità Territoriali del Sistema Economico – P.A. Polo di Pieveacquedotto;
- **Allegato H)** Schede Valori: Zone Speciali – P.T. Polo Tecnologico Aeronautico;
- **Allegato I)** Schede Valori: Zone Speciali – H Polo Ospedaliero di Vecchiazzano;
- **Allegato L)** Schede Valori: Zone di Nuovo Insediamento (ZNI);
- **Allegato M)** Schede Valori: **Zone Produttive (DA)**;
- **Allegato N)** Schede Valori: **Zone Produttive (D)**;
- **Allegato O)** Schede Valori: **Zone Produttive (T)**;

ALLEGATO A

ZONA OMOGENEA: CENTRALE M1 - CENTRO STORICO

ZONA OMI B2: V.le Salinatore, V.le Corridoni, V.le Matteotti, Via Veneto, Via Daverio, Via Bonoli, Via Cantoni, Via Matteucci, Via Sassi, Via Garibaldi, Via Marcolini, Via Alighieri, Via Romanello

Valore dell'area (Va) = Valore medio unitario fabbricato x S.L.V. x la%

dove:

Valori medi unitari di mercato riferiti al 1° gennaio 2003 :

Osservatori Immobiliari	Residenziale nuovo in Euro/m ²	
Consulente Immobiliare	2.300,00	
Fiaip	1.810,00	- 2.580,00
Tecnocasa	1.440,00	- 1.860,00
O.M.I.	1.890,00	- 2.223,00

Valore medio di mercato del residenziale (ottimo stato) = **Euro/m² 2050,38**

Osservatori Immobiliari	Terziario nuovo uffici in Euro/m ²		Terziario nuovo commercio in Euro/m ²	
Consulente Immobiliare	-		4.300,00	
Fiaip	1.810,00	- 2.850,00	3.360,00	- 4.650,00
Tecnocasa	-		-	
O.M.I.	2.017,00	- 2.508,00	4.362,00	- 5.453,00

Valore medio di mercato per Uffici (ottimo stato) = **Euro/m² 2296,25** per mq.di Superficie Lorda vendibile

Valore medio di mercato per Negozi (ottimo stato) = **Euro/m² 4404,17** per mq.di Superficie Lorda vendibile

Incidenza media dell'area sul Valore del fabbricato - la%

Fonte: Osservatorio del Mercato immobiliare	
Microzona	la% Incidenza Media Area %
M1 (zona OMI B2)	24

ZONA OMOGENEA: CENTRALE M2 - CENTRO STORICO

ZONA OMI B1: V.le Salinatore, V.le Italia, Via Veneto, Via Daverio, Via Bonoli, Via Cantoni, Via Matteucci, Via E.Vecchio, Via Sassi, Via Garibaldi, Via Marcolini, Via Alighieri, Via Romanello

Valore dell'area (Va) = Valore medio unitario fabbricato x S.L.V. x Ia%

dove:

Valori medi unitari di mercato riferiti al 1° gennaio 2003 :

Valori medi di mercato riferiti al 1° gennaio 2003 :

Osservatori Immobiliari	Residenziale nuovo in Euro/m ²		
Consulente Immobiliare	2.300,00		
Fiaip	1.810,00	-	2.580,00
Tecnocasa	1.440,00	-	1.860,00
O.M.I.	1.667,00	-	1.890,00

Valore medio di mercato del residenziale (ottimo stato) = **Euro/m² 1980,88**

Osservatori Immobiliari	Terziario nuovo uffici in Euro/m ²		Terziario nuovo commercio in Euro/m ²			
Consulente Immobiliare	-		4.300,00			
Fiaip	1.810,00	-	2.850,00	3.360,00	-	4.650,00
Tecnocasa	-		-			
O.M.I.	1.799,00	-	2.017,00	3.272,00	-	4.362,00

Valore medio di mercato per Uffici (ottimo stato) = **Euro/m² 2119,00** per mq.di Superficie Lorda vendibile

Valore medio di mercato per Negozi (ottimo stato) = **Euro/m² 4040,67** per mq.di Superficie Lorda vendibile

Incidenza media dell'area sul Valore del fabbricato

Fonte: Osservatorio del Mercato immobiliare	
Microzona	Ia% Incidenza Media Area %
M1 (zona OMI B1)	19

ALLEGATO B

**TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO
DELLE AREE OMOGENEE (Vmz)**

ALLEGATO B

Zone OMOGENEE	Descrizione	ZONE DI PRG EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE						ZONE DI PRG PRODUTTIVO	ZONE DI PRG TERZIARIO
		B	B1.3a	B1.3b	B3.2a	B3.2b	C1	D	T
ZONA SEMICENTRALE									
M3.A	Via Decio Raggi Via Campo di Marte Via Gramsci Via Costa Stazione Via Colombo Viale Matteotti Viale Corridoni	507,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	450,00
ZONA PERIFERICA									
M4.A	San Giorgio Pieveacquedotto Zone Industriale Coriano	348,00	N.P.	310,00	N.P.	N.P.	230,00	165,00	216,00
M4.B	Foro Boario Ospedaletto Zona Residenziale Coriano Pianta	435,00	N.P.	326,00	N.P.	N.P.	345,00	165,00	286,00
M4.C	Via Dragoni Via Gramsci Via Campo di Marte Via Medaglie d'oro - Via B. Bernardi Via Montaspro	466,00	N.P.	350,00	N.P.	N.P.	N.P.	205,00	430,00
M4.D	Ronco	314,00	302,00	N.P.	N.P.	N.P.	187,00	155,00	216,00
M4.E	Carpena	292,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	205,00	110,00	N.P.
M4.F	Bussecchio	323,00	N.P.	242,00	N.P.	N.P.	317,00	132,00	256,00
M4.G	Viale Salinatore Viale dell'Appennino Via Decio Raggi Via Campo degli Svizzeri	470,00	N.P.	271,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	337,00
M4.H	San Martino in Strada Grisignano	405,00	313,00	328,00	N.P.	N.P.	283,00	110,00	216,00
M4.I	Vecchiazzano	344,00	240,00	258,00	N.P.	N.P.	231,00	110,00	216,00
M4.L	Villanova Cava San Varano Quattro	384,00	N.P.	N.P.	267,00	282,00	297,00	110,00	250,00
M4.M	Romiti	381,00	541,00	N.P.	N.P.	248,00	N.P.	110,00	250,00
M4.N	Via Lunga Via Lughese / Via Gorizia Via Cadore Via Isonzo	381,00	N.P.	286,00	N.P.	N.P.	268,00	165,00	286,00

**TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO
DELLE AREE OMOGENEE (Vmz)**

ALLEGATO B

Zone OMOGENEE	Descrizione	ZONE DI PRG EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE						ZONE DI PRG PRODUTTIVO	ZONE DI PRG TERZIARIO
		B	B1.3a	B1.3b	B3.2a	B3.2b	C1	D	T
ZONA SUBURBANA									
M5.A	Ponte Vico Villafranca San Martino in Villafranca	224,00	N.P.	N.P.	155,00	162,00	N.P.	85,00	180,00
M5.B	Branzolino Barisano Poggio San Tomè Roncadello Malmissole Durazzanino	254,00	N.P.	N.P.	N.P.	165,00	177,00	85,00	180,00
M5.C	Borgo Sisa Villa Rotta Pievequinta Casemurate Caserma	223,00	N.P.	N.P.	120,00	126,00	156,00	85,00	N.P.
M5.D	Carpinello	254,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	177,00	85,00	180,00
M5.E	Villa Selva San Leonardo	227,00	N.P.	N.P.	N.P.	132,00	N.P.	85,00	180,00
M5.F	San Lorenzo in Noceto Collina Para	223,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	171,00	85,00	N.P.
M5.G	Villagrappa Granarolo Villa Rovere Castiglione- Pescaccia	192,00	N.P.	N.P.	112,00	118,00	135,00	85,00	N.P.

N.P. destinazione non presente nella zona

N.B.

I valori esposti sono riferiti alla superficie fondiaria del lotto.

Ad essi vanno applicati i coefficienti parametrici che pesano le differenti caratteristiche delle aree oggetto di imposta rispetto al lotto tipo, di cui al par.5.2 dello Studio.

Esempio: Lotto di terreno in Loc. Villafranca (Zona Omogenea M5.A) avente le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: prospiciente strada di normale traffico, di facile accessibilità. (U= 1,00)

Forma: appezzamento di regolare (F = 1,00)

Superficie: 1000 mq.(S = 1,00)

Destinazione Urbanistica: B3.1 (E = 0,69)

Valore dell'area = Vmz x Sf x U x F x S x E = 224,00 €/mq x 1000 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,69 = 154.560 €

ALLEGATO C

VALORE VENALE MEDIO DELLE AREE ADU ZONA PERIFERICA per mq. di superficie territoriale

ADU 1 - CAVA NORD M4.L	Euro/mq	55,00
ADU 2 - CAVA SUD M4.L	Euro/mq	58,00
ADU 2 - CAVA SUD M4.L comparto a	Euro/mq	60,00
ADU 2 - CAVA SUD M4.L comparto b	Euro/mq	57,00
ADU 3 - OSPEDALETTO NORD M4.B	Euro/mq	54,00
ADU 3 - OSPEDALETTO NORD M4.B comparto a	Euro/mq	55,00
ADU 3 - OSPEDALETTO NORD M4.B comparto b	Euro/mq	53,00
ADU 4 - OSPEDALETTO EST M4.B	Euro/mq	92,00
ADU 4 - OSPEDALETTO EST M4.B comparto a	Euro/mq	54,00
ADU 4 - OSPEDALETTO EST M4.B comparto b	Euro/mq	53,00
ADU 4 - OSPEDALETTO EST M4.B comparto c	Euro/mq	105,00
ADU 5 - VECCHIAZZANO NORD M4.I	Euro/mq	69,00
ADU 6 - VIA BERNARDI SUD M4.F	Euro/mq	63,00
ADU 6 - VIA BERNARDI SUD M4.F - comparto a	Euro/mq	64,00
ADU 6 - VIA BERNARDI SUD M4.F - comparto b	Euro/mq	62,00
ADU 6 - VIA BERNARDI SUD M4.F - comparto c	Euro/mq	64,00
ADU 6 - VIA BERNARDI SUD M4.F - comparto d	Euro/mq	62,00
ADU 7 - RONCO - VIA BERNARDI NORD M4.F /M4.C	Euro/mq	49,00
ADU 7 - RONCO - VIA BERNARDI NORD M4.F /M4.C comparto a	Euro/mq	44,00
ADU 7 - RONCO - VIA BERNARDI NORD M4.F /M4.C comparto b	Comparto destinato a verde pubblico	
ADU 7 - RONCO - VIA BERNARDI NORD M4.F /M4.C comparto c	Euro/mq	56,00
ADU 7 - RONCO - VIA BERNARDI NORD M4.F /M4.C comparto d	Euro/mq	246,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C	Euro/mq	47,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto a	Euro/mq	43,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto b	Euro/mq	47,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto c	Euro/mq	43,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto d	Euro/mq	46,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto e	Euro/mq	43,00
ADU 8 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA CERCHIA M4.F /M4.C comparto f	Euro/mq	62,00
ADU 9 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA BALDRACCANI SUD M4.D	Euro/mq	102,00
ADU 10 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA BALDRACCANI NORD M4.D	Euro/mq	91,00
ADU 10 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA BALDRACCANI NORD M4.D comparto a	Euro/mq	91,00
ADU 10 - RONCO - BUSSECCHIO - VIA BALDRACCANI NORD M4.D comparto b	Euro/mq	90,00
ADU 11 - RONCO - VIA SEGANTI M4.D	Euro/mq	85,00
ADU 11 - RONCO - VIA SEGANTI M4.D comparto a	Euro/mq	105,00
ADU 11 - RONCO - VIA SEGANTI M4.D comparto b	Euro/mq	57,00
ADU 12 - RONCO - VIALE ROMA SUD M4.D	Euro/mq	112,00
ADU 13 - RONCO - VIA ZANGHERI M4.D	Euro/mq	147,00
ADU 14 - VECCHIAZZANO SUD M4.I	Euro/mq	52,00
ADU 15 - VECCHIAZZANO EST M4.I	Euro/mq	43,00
ADU 15 - VECCHIAZZANO EST M4.D comparto a	Euro/mq	43,00
ADU 15 - VECCHIAZZANO EST M4.D comparto b	Euro/mq	43,00
ADU 16 - S.MARTINO IN STRADA M4.H	Euro/mq	68,00
ADU 16 - S.MARTINO IN STRADA M4.H comparto a	Euro/mq	68,00
ADU 16 - S.MARTINO IN STRADA M4.H comparto b	Euro/mq	68,00
ADU 16 - S.MARTINO IN STRADA M4.H comparto c	Euro/mq	68,00

ALLEGATO D

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE P. I. ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale

P.I. 1 - VIA BERTINI NORD M4.B comparto a	Euro/mq	62,00
P.I. 1 - VIA BERTINI NORD M4.B comparto b	Euro/mq	57,00
P.I. 2 - CENTRO SERVIZI M4.B comparto a	Euro/mq	18,00
P.I. 2 - CENTRO SERVIZI M4.B comparto b	Euro/mq	56,00
P.I. 2 - CENTRO SERVIZI M4.B comparto c	Euro/mq	75,00
P.I. 2 - CENTRO SERVIZI M4.B comparto d	Euro/mq	75,00
P.I. 2 - CENTRO SERVIZI M4.B comparto e	Euro/mq	20,00
P.I. 3 - M4.B comparto a	Euro/mq	75,00
P.I. 3 - M4.B comparto b	Euro/mq	19,00
P.I. 4 - M4.B comparto a	Euro/mq	49,00
P.I. 4 - M4.B comparto b	Euro/mq	49,00
P.I. 4 - M4.B comparto c	Euro/mq	49,00
P.I. 4 - M4.B comparto d	Euro/mq	49,00
P.I. 5 - M4.B comparto a	Euro/mq	48,00
P.I. 5 - M4.B comparto b	Euro/mq	49,00

ALLEGATO E

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE ADF ZONA SUBURBANA per mq di superficie territoriale

ADF 1 - VILLAFRANCA OVEST M5.A	Euro/mq	51,00
ADF 2 - VILLAFRANCA EST M5.A	Euro/mq	93,00
ADF 2 - VILLAFRANCA EST M5.A comparto a	Comparto a destinazione pubblica	
ADF 2 - VILLAFRANCA EST M5.A comparto b	Euro/mq	132,00
ADF 3 - VILLANOVA OVEST M4.L	Euro/mq	135,00
ADF 3 - VILLANOVA OVEST M4.L comparto a	Euro/mq	123,00
ADF 3 - VILLANOVA OVEST M4.L comparto b	Euro/mq	98,00
ADF 3 - VILLANOVA OVEST M4.L comparto c	Euro/mq	89,00
ADF 4 - VILLANOVA EST M4.L	Euro/mq	99,00
ADF 4 - VILLANOVA EST M4.L comparto a	Euro/mq	99,00
ADF 4 - VILLANOVA EST M4.L comparto b	Euro/mq	99,00
ADF 5 - RONCADELLO OVEST M5.B	Euro/mq	91,00
ADF 6 - RONCADELLO EST M5.B	Euro/mq	36,00
ADF 7 - CARPINELLO OVEST M5.D	Euro/mq	133,00
ADF 8 - CARPINELLO SUD M5.D	Euro/mq	71,00
ADF 9 - CARPINELLO EST M5.D	Euro/mq	64,00
ADF 10 - VILLAGRAPPÀ SUD M5.G	Euro/mq	53,00
ADF 10 - VILLAGRAPPÀ SUD M5.G comparto a	Euro/mq	53,00
ADF 10 - VILLAGRAPPÀ SUD M5.G comparto b	Euro/mq	53,00
ADF 11 - VILLAGRAPPÀ NORD M5.G	Euro/mq	86,00
ADF 12 - VILLAGRAPPÀ EST M5.G	Euro/mq	43,00
ADF 13 - CARPENÀ M4.E	Euro/mq	45,00
ADF 13 - CARPENÀ M5.G comparto a	Euro/mq	46,00
ADF 13 - CARPENÀ M5.G comparto b	Euro/mq	43,00
ADF 14 - SAN L. IN NOCETO NORD comparto a	Euro/mq	53,00
ADF 14 - SAN LORENZO IN N. NORD comparto b	Euro/mq	54,00
ADF 15 - SAN LORENZO IN NOCETO SUD M5.F	Euro/mq	37,00

ALLEGATO F

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE AC

AC1 - EX ORSI MANGELLI ZONA SEMICENTRALE M3.A non urbanizzata	Euro/mq	557,00	superficie territoriale
AC1 - EX ORSI MANGELLI ZONA SEMICENTRALE M3.A urbanizzata	Euro/mq	1.066,00	superficie fondiaria
AC2 - STAZIONE AUTOCORRIERE ZONA PERIFERICA M4.B comparto a	Destinazione pubblica		
AC2 - BARTOLETTI ZONA PERIFERICA M4.B comparto b non urbanizzata	Euro/mq	477,00	superficie territoriale
AC2 - BARTOLETTI ZONA PERIFERICA M4.B comparto b urbanizzata	Euro/mq	742,00	superficie fondiaria
AC3 - EX ZUCCHERIFICIO ERIDANIA M4.N comparto a	Destinazione pubblica		
AC3 - EX ZUCCHERIFICIO ERIDANIA M4.N comparto b	Euro/mq	76,00	superficie territoriale
AC4 - CANTINA SOCIALE M3.A	Euro/mq	512,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto a	Euro/mq	102,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto b	Euro/mq	143,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto c	Euro/mq	246,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto d	Euro/mq	200,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO - SCALO MERCI M4.B comparto e	Euro/mq	81,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto f	Euro/mq	69,00	superficie territoriale
AC5 - SISTEMA FERROVIARIO M4.B comparto g	IMPOSTA I.C.I. SUI FABBRICATI		
AC6 - VIA DELL'APPENNINO NORD M4.G	Euro/mq	122,00	superficie territoriale
AC7 - VIA DELL'APPENNINO SUD M4.G comparto a	Euro/mq	123,00	superficie territoriale
AC7 - VIA DELL'APPENNINO SUD M4.G comparto b	Euro/mq	114,00	superficie territoriale
AC7 - VIA DELL'APPENNINO SUD M4.G comparto c	Euro/mq	131,00	superficie territoriale
AC8 - COLLINA M5.F comparto a	Euro/mq	113,00	superficie territoriale
AC8 - COLLINA M5.F comparto b	Euro/mq	103,00	superficie territoriale

ALLEGATO G

ALLEGATO G POLO PIEVEACQUEDOTTO

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE PA ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale

P.A. 1 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	68,00
P.A. 2 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 3 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 4 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 5 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 6 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 7 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	67,00
P.A. 8 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	66,00
P.A. 9 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	66,00
P.A. 10 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	66,00
P.A. 11 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A	Euro/mq	66,00
POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A		
T3 - AREA CENTRO COMMERCIALE	Euro/mq	199,00
POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A T3	Euro/mq	85,00
POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A		
T3 - AREA AUTOTRASPORTO NON	Euro/mq	32,00
POLO DI PIEVEACQUEDOTTO M4.A		
T3 - AREA AUTOTRASPORTO URBANA	Euro/mq	61,00

ALLEGATO H

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE P.T.1- ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale

P.T.1 - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO M4.D	Euro/mq	33,00
P.T.2 - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO M4.D	Euro/mq	38,00
P.T.3 - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO M4.D	Euro/mq	20,00
P.T.4 - POLO TECNOLOGICO AERONAUTICO M4.D	Euro/mq	27,00

ALLEGATO I

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE H - ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale

	Aree per attrezzature e servizi pubblici di uso pubblico	
H - POLO OSPEDALIERO M4.I - comparto a	Euro/mq	47,00
H - POLO OSPEDALIERO M4.I - comparto b	Euro/mq	39,00
H - POLO OSPEDALIERO M4.I - comparto c	Euro/mq	37,00
H - POLO OSPEDALIERO M4.I - comparto d	Euro/mq	37,00
H - POLO OSPEDALIERO M4.I - comparto e	Euro/mq	38,00

ALLEGATO L

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE ZNI - ZONA PERIFERICA per mq di superficie territoriale

ZNI(b) 1 - M5.A LOC. VILAFRANCA SUD	Euro/mq	107,00
ZNI(b) 2 - M5.A LOC. S.MARTINO IN VILAFRANCA OVEST	Euro/mq	40,00
ZNI(b) 3 - M5.A LOC. S.MARTINO IN VILAFRANCA EST	Euro/mq	53,00
ZNI(b) 4 - M5.B LOC. BRANZOLINO	Euro/mq	42,00
ZNI(b) 5 - M5.B LOC. BARISANO NORD	Euro/mq	37,00
ZNI(b) 6 - M5.B LOC. BARISANO EST	Euro/mq	37,00
ZNI(b) 7 - M5.B LOC. BARISANO SUD	Euro/mq	66,00
ZNI(b) 8 - M5.B LOC.POGGIO	Euro/mq	36,00
ZNI(b) 9 - M5.B LOC. DURAZZANINO	Euro/mq	33,00
ZNI(b) 10 - M4.L LOC. VILLANOVA	Euro/mq	83,00
ZNI(b) 11 - M5.B LOC. SAN TOME'	Euro/mq	36,00
ZNI(b) 12 - M5.B LOC. MALMISSOLE	Euro/mq	38,00
ZNI(b) 13 - M5.B LOC. BORGO SISA	Euro/mq	53,00
ZNI(b) 14 - M4.L LOC. CAVA OVEST 1	Euro/mq	51,00
ZNI(b) 15 - M4.L LOC. CAVA OVEST 2	Euro/mq	64,00
ZNI(b) 16a - M4.M LOC. ROMITI NORD	Euro/mq	70,00
ZNI(b) 16b - M4.M LOC. ROMITI NORD	Euro/mq	69,00
ZNI(m) 17a - M4.N LOC. ROMITI SUD	Euro/mq	77,00
ZNI(b) 17b - M4.M LOC. ROMITI SUD	Euro/mq	65,00
ZNI(b) 18 - M4.M LOC. ROMITI CENTRO	Euro/mq	49,00
ZNI(b) 19 - M4.M LOC. SCHIAVONIA	Euro/mq	44,00
ZNI(b) 20 - M4.M ROMITI - VIA DEI MULINI	Euro/mq	52,00
ZNI(b) 21 - M4.N VIA PASUBIO	Euro/mq	60,00
ZNI(b) 22 - M4.N VIA CADORE	Euro/mq	47,00
ZNI(m) 23 - M4.B LOC. OSPEDALETTO CENTRO	Euro/mq	81,00
ZNI(m) 24 - M4.B VIA SOMALIA	Euro/mq	108,00
ZNI(m) 25 - M4.B LOC. OSPEDALETTO EST	Euro/mq	201,00
ZNI(b) 26a - M4.B LOC. OSPEDALETTO NORD	Euro/mq	113,00
ZNI(b) 26b - M4.B LOC. OSPEDALETTO NORD	Euro/mq	72,00
ZNI(m) 27 - M4.B VIA ORCEOLI	Euro/mq	81,00
ZNI(m) 28 - M4.B LOC.OSPEDALETTO - VIA CALAMANDREI	Euro/mq	61,00
ZNI(m) 29a - M4.B VIA BERTINI- VIA M.SAULI	Euro/mq	121,00
ZNI(m) 29b - M4.B VIA BERTINI- VIA M.SAULI	Euro/mq	88,00
ZNI(b) 30 - M4.A LOC. CORIANO NORD	Euro/mq	67,00
ZNI(b) 31 - M4.B LOC. OSPEDALETTO (V.Bonaparte)	Euro/mq	122,00
ZNI(b) 32 - M5.C LOC. VILLA ROTTA	Euro/mq	45,00
ZNI(b) 33 - M5.C LOC. PIEVEQUINTA OVEST	Euro/mq	44,00
ZNI(b) 34 - M5.C LOC. PIEVEQUINTA EST	Euro/mq	50,00
ZNI(b) 35a - M5.C LOC. CASERMA	Euro/mq	44,00
ZNI(b) 35b - M5.C LOC. CASERMA	Euro/mq	44,00
ZNI(b) 36 - M5.C LOC. CASEMURATE NORD	Euro/mq	53,00
ZNI(b) 37 - M5.C LOC. CASEMURATE SUD	Euro/mq	58,00
ZNI(b) 38 - M4.L LOC. QUATTRO	Euro/mq	64,00
ZNI(b) 39 - M5.G LOC. VILLAROVERE	Euro/mq	69,00
ZNI(b) 40 - M4.M LOC. ROMITI OVEST	Euro/mq	130,00
ZNI(b) 41 - M4.M LOC. ROMITI SUD	Euro/mq	62,00
ZNI(b) 42 - M4.L LOC. SAN VARANO	Euro/mq	62,00
ZNI(m) 43 - M4.G PARCO - NORD	Euro/mq	70,00
ZNI(b) 44a - M4.G PARCO - CENTRO	Euro/mq	69,00
ZNI(b) 44b - M4.G PARCO - CENTRO	Euro/mq	119,00
ZNI(r) 45 - M4.G PARCO - SUD 1	Euro/mq	27,00
ZNI(r) 46 - M4.G PARCO - SUD 2	Euro/mq	27,00
ZNI(m) 47 - M4.G RISORGIMENTO NORD	Euro/mq	98,00
ZNI(m) 48 - M4.B VIA A.COSTA	Euro/mq	326,00
ZNI(m) 49 - M4.G VIA PIANCASTELLI	Euro/mq	204,00
ZNI(m) 50 - M4.G VIA CAMPO DI MARTE	Euro/mq	87,00
ZNI(b) 51 - M4.G VIA DRAGONI NORD	Euro/mq	89,00

ALLEGATO L ZNI

ZNI(b) 52 - M4.G VIA DRAGONI SUD	Euro/mq	75,00
ZNI(m) 53 -M4.L CAVA (Via Tevere)	Euro/mq	188,00
ZNI(b) 54a - M5.E VILLA SELVA OVEST	Euro/mq	43,00
ZNI(b) 54b - M5.E VILLA SELVA OVEST	Euro/mq	43,00
ZNI(b) 55 - M5.E SAN LEONARDO	Euro/mq	39,00
ZNI(b) 56 - M4.G VIA CAMPO DEGLI SVIZZERI	Euro/mq	116,00
ZNI(b) 57 - M4.G PARCO - CENTRO (Via Salinatore)	Euro/mq	109,00
ZNI(b) 58a - M4.H S.MARTINO NORD	Euro/mq	48,00
ZNI(b) 58b - M4.H S.MARTINO NORD	Euro/mq	48,00
ZNI(b) 58c - M4.H S.MARTINO NORD	Euro/mq	47,00
ZNI(b) 58d - M4.H S.MARTINO NORD	Euro/mq	73,00
ZNI(b) 59a - M4.H S.MARTINO EST	Euro/mq	47,00
ZNI(b) 59b - M4.H S.MARTINO EST	Euro/mq	48,00
ZNI(b) 60 - M4.H GRISIGNANO OVEST	Euro/mq	78,00
ZNI(b) 61 - M4.H GRISIGNANO EST	Euro/mq	52,00
ZNI(r) 62 - M4.E CARPENA OVEST	Euro/mq	46,00
ZNI(r) 63 - M4.E CARPENA EST	Euro/mq	48,00
ZNI(b) 64 - M5.F COLLINA	Euro/mq	39,00
ZNI(b) 65 - M5.F MAGLIANO OVEST	Euro/mq	57,00
ZNI(b) 66 - M5.F MAGLIANO EST	Euro/mq	40,00
ZNI(r) 67 - M4.G CA'OSSI (Viale dell'Appennino)	Euro/mq	116,00
ZNI(b) 68 - M4.A CORIANO (Via Balassi)	Euro/mq	121,00
ZNI(m) 69 - M4.C QUARTIERE GRANDI ITALIANI	Euro/mq	120,00
ZNI(r) 70 - M4.E CARPENA	Euro/mq	131,00
ZNI(b) 71 - M4.L CAVA (Via Pennabilli)	Euro/mq	121,00
ZNI(b) 72 - M4.L CAVA (Via Tevere)	Euro/mq	120,00
ZNI(r) 73 - M5.G CASTIGLIONE-PESCACCIA	Euro/mq	85,00
ZNI(b) 74 - M4.N VIA PIAVE	Euro/mq	133,00
ZNI(r) 75 - M4.B PIANTA	Euro/mq	89,00
ZNI(r) 76 - M5.C PIEVEQUINTA (Via Clodio Paladino)	Euro/mq	74,00
ZNI(r) 77 - M5.C PIEVEQUINTA	Euro/mq	76,00
ZNI(r) 78 - M5.C LOC. CASERMA	Euro/mq	55,00
ZNI(b) 79a - M4.L QUATTRO-VILLAGRAPPA	Euro/mq	74,00
ZNI(b) 79b - M4.L QUATTRO-VILLAGRAPPA	Euro/mq	71,00
ZNI(b) 80 - M4.G QUARTIERE RESISTENZA	Euro/mq	131,00
ZNI(m) 81 - M4.C QUARTIERE SPAZZOLI (Via Cucchiari)	Euro/mq	108,00
ZNI(m) 82 - M4.B OSPEDALETTO (Via Pola)	Euro/mq	173,00
ZNI(r) 83 - M5.E LOC. S.LEONARDO	Euro/mq	77,00
ZNI(r) 84 - M4.H S.MARTINO IN STRADA (Via Mondina)	Euro/mq	98,00
ZNI(r) 85 - M4.E CARPENA	Euro/mq	55,00
ZNI(r) 86 - M4.I VECCHIAZZANO	Euro/mq	84,00
ZNI(b) 87 - M5.F PARA	Euro/mq	46,00
ZNI(m) 88 - M4.L CAVA (Via Tavollo)	Euro/mq	121,00
ZNI(r) 89 - M4.H S.MARTINO IN STRADA (Via Rotondi)	Euro/mq	134,00
ZNI(r) 90 - M4.L S.VARANO	Euro/mq	120,00
ZNI(r) 91 - M4.H S.MARTINO IN STRADA (Via Pauluzza)	Euro/mq	132,00
ZNI(r) 92 - M5.D CARPINELLO	Euro/mq	97,00
ZNI(r) 93 - M4.L VILLANOVA	Euro/mq	119,00
ZNI(r) 94 - M5.F S.LORENZO	Euro/mq	81,00
ZNI(r) 95 - M4.D QUARTIERE GRANDI ITALIANI (Via Mascagni)	Euro/mq	62,00
ZNI(r) 96 - M4.A CORIANO (Via G.Battarra)	Euro/mq	103,00
ZNI(b) 97 - M4.L CAVA (Via Tevere)	Euro/mq	119,00
ZNI(b) 98 - M4.C QUARTIERE GRANDI ITALIANI (Via Dragoni)	Euro/mq	119,00

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE DA (superficie territoriale)

DA.2.4 - M4.A - circoscrizione 3	Euro/mq	42,00
	Euro/mq	57,00 superficie fondiaria
DA.2.5 - M4.A - circoscrizione 3	Euro/mq	28,00
	Euro/mq	57,00 superficie fondiaria
DA.2.6 - M4.A - circoscrizione 3	Euro/mq	78,00
	Euro/mq	159,00 superficie fondiaria
DA.2.7 - M4.A - circoscrizione 3	Euro/mq	41,00
	Euro/mq	80,00 superficie fondiaria

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE D

D3.2.3 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	63,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	103,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.4 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	72,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	103,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.13 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	82,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	104,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.32 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	82,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	103,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.2 - M4.A circoscrizione 3	Euro/mq	82,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	103,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.9 - M4.A circoscrizione 3	Euro/mq	81,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	103,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.5 - M4.A circoscrizione 4	Euro/mq	52,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	57,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.10 - M4.A circoscrizione 4	Euro/mq	43,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	57,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.14 - M4.A circoscrizione 4	Euro/mq	39,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	57,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.26 - M4.E circoscrizione 5	Euro/mq	33,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	28,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.27 - M4.E circoscrizione 5	Euro/mq	57,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	57,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.28 - M4.E circoscrizione 5	Euro/mq	57,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	41,00 per mq di superficie fondiaria
D3.2.29 - M4.E circoscrizione 5	Euro/mq	41,00 per mq di superficie territoriale
	Euro/mq	57,00 per mq di superficie fondiaria

ALLEGATO O AREE T

VALORE MEDIO VENALE DELLE AREE T

T4.3 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	171,00 per mq di superficie territoriale 274,00 per mq di superficie fondiaria
T4.4 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	188,00 per mq di superficie territoriale 274,00 per mq di superficie fondiaria
T4.6 - M4.L circoscrizione 2	Euro/mq	106,00 per mq di superficie territoriale 274,00 per mq di superficie fondiaria
T4.7 - M4.M circoscrizione 2	Euro/mq	90,00 per mq di superficie territoriale 272,00 per mq di superficie fondiaria
T4.8 - M4.B circoscrizione 3	Euro/mq	79,00 per mq di superficie territoriale 271,00 per mq di superficie fondiaria
T4.9 - M4.D circoscrizione 4	Euro/mq	108,00 per mq di superficie territoriale 272,00 per mq di superficie fondiaria
T4.13 - M5.E circoscrizione 4	Euro/mq	91,00 per mq di superficie territoriale
T4.12 - M4.I circoscrizione 5	Euro/mq	135,00 per mq di superficie territoriale