



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI

(Art.134 comma 2, Art.135 comma 1, Art.138 comma 1, Art.139 comma 2 della L.R.n.1/2005)

METODI DI STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenda del Territorio, inerenti l'Osservatorio del mercato immobiliare. Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Si vengono così ad individuare due valori (minimo e massimo) che rappresentano le medie dei valori minimi e massimi, riferiti ad ogni tipologia edilizia in relazione anche allo stato di conservazione.

Il territorio comunale è classificato in 5 fasce:

B1/Centrale/S.Ippolito – Mercatale – S.Quirico

B2/Centrale/S.quirico di Vernio – Celle

D1/Periferica/Cavarzano – Sasseta ed altre frazioni montane

D2/Periferica/Montepiano – La Badia – Risubbiani

R1/Rurale/Zona agricola di alta collina e montana

Una volta stabilita la tipologia dell'immobile, per addivenire al valore venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale
- b) stato di conservazione
- c) valore di mercato unitario

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale è costituita dalla somma della superficie utile dell'immobile oggetto di stima e dalla superficie accessoria, quest'ultima ridotta in funzione di coefficienti, in base alla destinazione d'uso.

DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

La determinazione dello stato di conservazione degli immobili si rende necessaria in quanto le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari individuano il valore minimo e massimo sulla base di tale fattore.

Per la determinazione di quest'ultimo, si terrà conto dei seguenti elementi, se presenti, assegnando a ciascuno un punteggio da 1 a 3 a seconda di una valutazione che potrà essere scadente, normale oppure ottima:

- facciata
- infissi
- pareti e soffitti
- impianto elettrico
- pavimenti
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- allarme/antintrusione
- ascensore
- impianto citofonico o videocitofono
- impianto fognario



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

La media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo stato di conservazione dell'immobile da stimare (scadente, normale, ottimo).

La determinazione dello stato di conservazione dell'immobile consente di individuare, all'interno delle tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori minimo e massimo dell'immobile oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO

Il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima verrà determinato applicando i coefficienti riportati nelle tabelle allegato al valore unitario medio, quest'ultimo desunto dalla media aritmetica fra il valore minimo e il valore massimo riportato nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Tali coefficienti esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proprie dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche estrinseche:

- infrastrutture: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti

Caratteristiche intrinseche:

- altezza di piano
- disponibilità dell'immobile
- vetustà esposizione
- finiture

Altre caratteristiche rilevanti:

- particolari caratteristiche non riscontrabili in immobili ordinari

Qualora si verificano condizioni particolari di degrado, di inesistenza delle condizioni minime di igiene, saranno considerati valori inferiori ai minimi stabiliti nell'Osservatorio.

Viene inoltre prevista una tabella di percentualizzazione per gli immobili ancora da completare. Quest'ultima comprende le principali categorie di lavoro alle quali corrisponde una incidenza generale in termini percentuali. In questo caso al valore di mercato determinato con le modalità descritte precedentemente sarà applicata una riduzione percentuale corrispondente alla somma delle categorie di lavori ancora da realizzare affinché l'immobile risulti completato in ogni sua parte.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo ad interventi edilizi di cui non si conoscono i valori di compravendita ma è determinabile la redditività dell'opera, si assume quale criterio la capitalizzazione dei redditi futuri ottenibili ordinariamente dall'immobile. Il valore così determinato è incrementato o decrementato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la giacitura, la presenza o meno di infrastrutture, ecc. (vedi tabella allegata).

3. ALTRI CRITERI ESTIMATIVI

Qualora le opere abusive determinino un aumento di valore venale ma le opere abusivamente realizzate non siano quantificabili in termini di superficie si assume come superficie convenzionale quella desunta dai 3/5 del volume in aumento.

Qualora le opere abusive non determinino un aumento di valore venale oppure in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, la relativa sanzione sarà calcolata adottando come metodo di stima il valore di costo quale mezzo per determinare il valore di mercato del bene stesso. Tale valore verrà individuato in base al costo di costruzione delle opere stesse, da determinarsi mediante l'applicazione dei costi desunti dal Bollettino Ingegneri. Qualora non sia possibile determinare il costo dell'opera abusiva, il relativo valore sarà rappresentato dal costo di ripristino dell'opera stessa.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Per casi particolari nei quali non sarà possibile l'applicazione dei procedimenti estimativi sopra descritti, si ricorrerà ad altri criteri di stima comunemente usati nell'estimo, individuando di volta in volta il criterio più rigoroso ed opportuno, in relazione alle differenti circostanze analizzate.

4. IMPORTO MINIMO SANZIONE

La sanzione calcolata ai sensi dei precedenti articoli non potrà mai essere inferiore all'importo di Euro 516,00 (cinquecentosedici euro).

5. APPLICABILITA' DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Qualora l'applicazione della sanzione pecuniaria discenda da una richiesta all'uopo inoltrata dai vari soggetti aventi titolo, alla domanda deve essere allegata una perizia giurata che attesti l'impossibilità di provvedere alla demolizione senza pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Qualora l'applicazione della sanzione pecuniaria discenda da un accertamento d'ufficio, l'impossibilità di provvedere alla demolizione senza pregiudizio alla parte eseguita in conformità dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale, anche avvalendosi del supporto della Commissione Edilizia.

6. AFFIDAMENTO INCARICO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

In casi di particolare complessità della stima e/o maggior valore economico, previa insindacabile Delibera di Giunta Comunale e sulla base di motivata proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere richiesto il supporto dell'Agenzia del Territorio.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART. L.R.n.1/2005

Pratica n.

Oggetto:

.....

.....

Ubicazione:

.....

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

 precedente l'abuso

 successivo l'abuso

Tipologia:

Anno di realizzazione:

.....

Superficie convenzionale:

Valore Venale = superficie x valore unitario medio x coefficienti =

.....

.....

.....

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Coefficienti
cantine	0,30
Soffitte h gr. \geq 1,80	0,50
Soffitte h gr. $<$ 1,80	0,15
Terrazze coperte	0,35
Terrazze scoperte	0,25
Logge	0,40
Box auto	0,50
Posto auto coperto	0,30
Giardino	0,15
Cortile	0,10
Piazzale carico-scarico	0,15
Altre caratteristiche di rilievo



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

PUNTEGGIO	1	2	3
facciata			
infissi			
pareti e soffitti			
impianto elettrico			
pavimenti			
impianto idrico e servizi igienico sanitari			
impianto di riscaldamento			
impianto di condizionamento			
allarme antintrusione			
ascensore			
impianto citofonico o videocitofono			
Impianto fognario			
TOTALE			
MEDIA (totale/elementi presenti)			

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE	
	Con ascensore o Rampa carrabile	Senza ascensore o Rampa carrabile
Residenze e Uffici		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90
Primo	0,95	1,00
Intermedio	1,00	0,95
Ultimo	1,10	0,90
attico	1,20	0,90
Commerciale		
Interrato	0,70	0,70
Seminterrato	0,75	0,75
Terreno	1,20	1,20
Rialzato	0,95	0,95
Primo	0,90	0,85
Intermedio	0,85	0,80
Ultimo	0,85	0,80
attico	1,00	0,80
Magazzino		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Primo	0,60	0,50
Laboratorio		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50
Capannone		
Interrato	0,70	0,50
Seminterrato	0,90	0,80
Terreno	1,00	1,00
Rialzato	0,80	0,75
Primo	0,60	0,50

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
Immobili liberi	1,00
Immobili con contratti d'affitto	0,90

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	0,98
10 anni	0,96
15 anni	0,94
20 anni	0,92
30 anni	0,85
40 anni	0,75
50 anni	0,70
oltre

ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE
Vedute panoramiche	1,20
Giardini di pregio	1,10
Strade	1,00
Cortili	0,80
Chiostrine	0,70
Vani senza finestre	0,60
Locali cantinati	0,60

INFRASTRUTTURE (opere di urbanizzazione, trasporti pubblici, ecc.)	COEFFICIENTI
Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

FINITURE	COEFFICIENTI
Ottime	1,00
Normali	0,90
Scadenti	0,70

ALTRE CARATTERISTICHE RILEVANTI

.....

.....

.....

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE PER OPERE DA COMPLETARE

Categorie di lavoro	Incidenza generale %
Scavi e fondazioni	5
Strutture portanti verticali in muratura e/o c.a.	10
Solai di qualsiasi specie	11
Coperture di qualsiasi specie, inclinate o orizzontali	8
Pareti divisorie	4
Scarichi pluviali, domestici e fosse biologiche	3
Impianti elettrici e telefonici	3
Impianti acqua e gas	2
Apparecchiature igienico sanitarie	3
Impianto di riscaldamento	5
Impianto di condizionamento	3
Ascensore e montacarichi	5
Intonaci interni	4
Intonaci esterni	5
Pavimenti e rivestimenti	10
Infissi interni	4
Infissi esterni	6
Opere di fabbro e lattoniere	2
Coloritura esterna	2
Coloritura interna	2
Lavori diversi	3



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI TERRENI

GIACITURA	COEFFICIENTE
Pianeggiante	1,00
Collinare	0,90

INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE
Completa presenza di infrastrutture	1,00
Parziale presenza di infrastrutture	0,90
Totale assenza di infrastrutture	0,70

VISIBILITA'	COEFFICIENTE
Ottima	1,10
Normale	1,00
scadente	0,90