



[www.ConsulenzaEspropri.it](http://www.ConsulenzaEspropri.it)

## La stima del valore di mercato dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione ICI.

**La determinazione del valore venale dei terreni edificabili in applicazione del criterio indicato all'art. 5, comma 5 della Legge n.504/1992 istitutiva dell'ICI.**

*(Giornata di aggiornamento rivolta in modo specifico ai funzionari dell'ufficio ICI cui sono conferite le funzioni tecniche per determinazione del valore venale dei terreni edificabili e per la predisposizione del regolamento comunale, da adottare a norma dell'articolo 52 del D.Lgs n. 446/1997, di determinare periodicamente, per zone omogenee, dei valori venali in comune commercio ai fini del versamento dell'ICI)*

*Dato il numero chiuso degli ammessi è possibile dare il massimo spazio a problematiche, casi e quesiti formulati dai partecipanti.*

### Argomenti trattati:

- 1. Criteri generali applicabili in materia di determinazione del valore venale di terreni edificabili in attuazione del criterio indicato all'art. 5, comma 5 della Legge n.504/1992 istitutiva dell'ICI;*
- 2. Le diverse metodologie di stima dei terreni edificabili e individuazione della metodologia che permette di stimare il valore venale dei terreni edificabili 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;*
- 3. La definizione del requisito di edificabilità dei terreni edificabili, compresi quelli gravati da vincoli preordinati all'esproprio;*
- 4. I vincoli urbanistici di natura conformativa e i vincoli temporanei: l'inesistenza di un "tertium genus" oltre alle aree edificabili e quelle agricole non edificabili; i casi particolari di vincoli promiscui (pubblico- privato);*
- 5. La stima dei terreni a vocazione edificatoria: definizione dei parametri di edificabilità ai fini della determinazione del valore venale;*
- 6. Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico);*
- 7. Attuazione del criterio indicato all'art. 5, comma 5 della Legge n.504/1992; valore venale imputabile al terreno a seguito della trasformazione edilizia ipotizzata (metodo analitico);*
- 8. Analisi delle variabili da assumere nella stima a costo di trasformazione; valore del prodotto edilizio realizzabile; i costi di costruzione; gli oneri e i costi di urbanizzazione; oneri finanziari; l'utile del promotore immobiliare; i tempi di trasformazione;*

9. Metodologie e problematiche per la predisposizione dell'elaborato tecnico per l'adozione del regolamento previsto dall'art. 59, comma 1, lettera g, del D.Lgs n. 446/1997 di determinazione, per zone omogenee, dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

10. Esempi pratici e metodologie di stima di terreni residenziali, industriali, commerciali o terziari;

11. L'uso degli schemi sintetici predisposti da ConsulenzaEspropri.it per la stima, del valore venale di terreni edificabili.

Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.

## **Relatore:**

**Arch. Vittorio BENSI** Professionista esperto in espropri e estimo immobiliare; formatore e responsabile scientifico del sito ConsulenzaEspropri.it; autore di pubblicazioni e manuali sull'espropriazione; componente, in qualità di esperto, della commissione istituita presso il Consiglio di Stato che ha redatto lo schema di "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità" approvato con D.P.R. n.327/2001 e modificato con D.Lgs. n.302/2002.