

oppure attraendo investimenti immobiliari con azioni di marketing territoriale. In tal caso, l'adeguamento della base imponibile potrebbe rendersi necessaria. Gli adeguamenti possono riguardare anche una sola parte dei gruppi indicati senza necessariamente coinvolgere la totalità del quadro impositivo. Lo strumento urbanistico è relativamente giovane e la presenza di strumenti urbanistica attuativi è ancora limitata rispetto alla variegata tipologie di aree edificabili. Attraverso la rilevazione di comparabili si è osservato un sensibile incremento del 63% sul valore dei terreni con PUE approvato nel gruppo 10 (pagina 60). Si è pensato, quindi, di considerare anche gli incrementi direttamente o indirettamente legati all'attuazione dei piani urbanistici. Ne deriva una nuova tabella, che considera anche gli incrementi per l'inserimento in piano urbanistici esecutivi o per i suoli interessati dal rilascio del permesso di costruire con relativo incremento. E' stato considerato un limite massimo con incrementi del 50% per l'inserimento in piani attuativi e del 70% per la presenza del permesso di costruire. Per i contesti consolidati questi incrementi si sono rivelati più moderati, in quanto l'infrastrutturazione del contesto consente di incorporare gli incrementi derivanti dalla attuazione del piano nel valore dei suoli, indipendentemente dal livello di pianificazione attuativa. Ne deriva la seguente integrazione alla precedente tabella finale:

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	Nuovo Valore Unitario €/mq	Inserimento in Lottizzazione 50%	Permesso Rilasciato 70%
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	28,86 €	43,29 €	49,06 €
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	10,41 €	15,62 €	17,70 €
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	77,72 €	116,58 €	132,12 €
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione		162,89 €	162,89 €
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	8,60 €	12,90 €	14,62 €
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	12,91 €	19,36 €	21,95 €
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	24,56 €	36,84 €	41,75 €
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	13,08 €	19,63 €	22,24 €
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	4,00 €	6,00 €	6,80 €
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
13	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	6,00 €	8,99 €	10,19 €
14	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	4,00 €	6,00 €	6,80 €
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	118,49 €	177,74 €	201,44 €
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	6,00 €	9,00 €	10,20 €
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	4,00 €	6,00 €	6,80 €
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilibrare	10,84 €	16,26 €	18,43 €
19		CM.TRP1-2	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale	10,41 €	15,62 €	17,70 €
20	Art.34.1 2,3/S	CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	PUG S Contesto Urbano Consolidato	5,01 €	7,51 €	8,51 €
Contesti Consolidati					Inserimento in Lottizzazione 10%	Permesso Rilasciato 20%
21		CUC.CC	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato	172,15 €	189,37 €	206,58 €
		CUC.CR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Recente	90,53 €	99,58 €	91,73 €
		CUC.CO	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Contemporaneo	107,41 €	118,15 €	108,61 €
		CUC.PR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Per la Produzione	28,75 €	31,63 €	29,95 €

Giova richiamare nuovamente la sentenza della Corte di Cassazione n. 23206 del 18 settembre 2019, pronunciata dalla Sezione Tributaria, che riguarda l'applicabilità dell'ICI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 151, comma 1, del D.Lgs 267/2000, fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione del Bilancio di Previsione per l'anno successivo da parte degli Enti Locali e che detto termine può essere differito con Decreto del Ministro dell'Interno, d'intesa con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, sentita la Conferenza Stato-città ed Autonomie Locali, in presenza di motivate esigenze;
- con il decreto del Ministro dell'Interno del 24 dicembre 2025 è stato differito, al 28 febbraio 2026, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2026-2028 degli enti locali, pubblicato in G.U. n. 302 del 31 dicembre 2025;
- che l'art. 1 comma 169 della Legge 296/2006 prevede che gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, che entrano in vigore dal 1° gennaio dell'anno di riferimento, anche se approvate successivamente;
- la lettera c) del comma 1 dell'art. 172 del D.Lgs 267/2000, prevede che le suddette deliberazioni devono, fra l'altro, essere allegate al bilancio di previsione;

VISTI:

- l'art. 1 comma 738 della Legge 27 dicembre 2019, n.160, *“A decorrere dall'anno 2020, l'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n.147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) e l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dello stesso articolo”*;
- Il comma 741 dell'art. 1 della Legge n.160/2019 che definisce: *“per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente”*;
- Il comma 741 dell'art.1 della Legge n.160/2019 che definisce: *“Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*;
- L'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248 che prevede, ai fini dell'applicazione del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- Il comma 746, dell'art.1 della Legge n. 160/2019 che definisce: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione*

di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del ristrutturazione fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”;

- Il comma 777, dell'art.1 della Legge n. 160/2019, lettera d), che prevede la facoltà per i Comuni di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;*

DATO ATTO che con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 29/02/2016, il Comune di Castellaneta ha approvato il nuovo strumento urbanistico di governo del territorio, Piano Urbanistico Generale (PUG), con cui viene disciplinata l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie zone, le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e prevedendo le relative disposizioni normative.

RICHIAMATA:

- La delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/09/2020 di approvazione del Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa Rifiuti (TARI), successivamente modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2022 e con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 59 del 29/03/2023. In particolare, le disposizioni di cui all'art. 20 *“Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;*
- La delibera di Giunta Comunale n. 28 del 04/04/2016 di approvazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli immobili per l'anno 2016 indicato nella perizia redatta dal Geom. Brucoli Cosimo;
- La delibera di Giunta Comunale n. 117 del 24/06/2022 relativa ai criteri di riduzione del valore delle aree fabbricabili in presenza di vincoli e condizioni oggettive deflattive dello stesso valore di mercato.

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende aggiornare i valori dei suoli edificatori, così come individuati nel PUG, per adeguarli agli attuali valori di mercato e renderli applicabili ai fini IMU a decorrere dall'anno 2026.

VISTA la determinazione del Responsabile della II AREA n. 144 del 20/01/2025 con la quale è stato affidato l'incarico di verifica ed aggiornamento dei valori di mercato delle aree fabbricabili, ai fini della adozione di una nuova delibera di determinazione dei valori medi indicativi delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Castellaneta, al Prof. D'Amato Maurizio.

DATO ATTO che in data 13/02/2026 è stata trasmessa dal tecnico incaricato la perizia di stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili individuate nel PUG, denominata *“RAPPORTO DI VALUTAZIONE MASSIVA PER LA STIMA DI SUOLI EDIFICABILI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU”*, che costituisce parte integrante della presente.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che qui si intendono inseriti;

Con votazione unanime favorevole espressa nei consueti modi di legge

DELIBERA

1. La premessa e gli atti nella stessa citati si approvano quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto della perizia di stima del valore venale in comune commercio delle aree edificabili insistenti nel territorio del Comune di Castellaneta redatta dal Prof. D'Amato Maurizio;
3. Di approvare, per le motivazioni innanzi espresse, gli specifici valori venali dei suoli edificabili individuati nel vigente Piano Urbanistico Generale, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2026, contenuti nella perizia di stima allegata alla presente per formarne parte integrale e sostanziale;
4. Di ritenere superati, non applicabili a decorrere dall'annualità 2026 per le motivazioni conclusive riportate nella perizia in approvazione, i criteri di riduzione del valore delle aree indicati nella delibera di Giunta Comunale n. 117 del 24/06/2022;
5. Di dare atto che i valori periziati saranno considerati validi anche per gli anni successivi, se non interverranno modifiche tali da comportarne un'ulteriore rideterminazione degli stessi, a seguito del monitoraggio costante dell'andamento del mercato, anche con esplorazioni su singoli gruppi di aree omogenee, qualora si dovessero osservare incrementi, sia nel numero delle transazioni, sia nei prezzi unitari oggetto delle compravendite.

Comune di Castellaneta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE MASSIVA PER LA STIMA DI SUOLI EDIFICABILI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU

INDICE		
1.	1.0	Incarico
	1.1	Il Territorio di Castellaneta
	1.2	Il Mercato dei Suoli a Castellaneta
2.	2.0	Considerazioni Metodologiche Preliminari
	2.1	Natura dell'Imposizione IMU per le Aree Edificabili
	2.2	Data di Riferimento della Valutazione
	2.3	Il Quadro delle Destinazioni Urbanistiche dei Suoli
	2.4	La Situazione Preesistente
	2.5	Coefficienti di Riduzione della Precedente Delibera
3.	3.0	Rilevazione dei Comparabili
	3.1	I Comparabili del Gruppo 1
	3.1.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 1
	3.1.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 1
	3.1.3	Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 1 e Precedenti all'Intervallo di Interesse
	3.2	Il Comparabile del Gruppo 2
	3.2.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 2
	3.2.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 2
	3.3	I Comparabili del Gruppo 3
	3.3.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 3
	3.3.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 3
	3.4	I Comparabili del Gruppo 4
	3.4.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 4
	3.4.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 4
	3.5	I Comparabili del Gruppo 5
	3.5.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 5
	3.5.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 5
	3.5.3	Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 5 e Precedenti all'Intervallo di Interesse
	3.6	I Comparabili del Gruppo 6
	3.6.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 6
	3.6.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 6
	3.6.3	Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 6 e Precedenti all'Intervallo di Interesse
	3.7	I Comparabili del Gruppo 7
	3.7.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 7
	3.7.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 7
	3.8	I Comparabili del Gruppo 8
	3.8.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 8
	3.8.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 8
	3.9	I Comparabili del Gruppo 9
	3.9.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 9
	3.9.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 9
	3.10	I Comparabili del Gruppo 10
	3.10.1	Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 10
	3.10.2	Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 10

	3.11 I Comparabili del Gruppo 11
	3.11.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 11
	3.11.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 11
	3.12 I Comparabili del Gruppo 12
	3.12.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 12
	3.12.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 12
	3.13 I Comparabili del Gruppo 13
	3.13.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 13
	3.13.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 13
	3.14 I Comparabili del Gruppo 14
	3.14.1 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 14
	3.15 I Comparabili del Gruppo 15
	3.15.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 15
	3.15.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 15
	3.16 I Comparabili del Gruppo 16
	3.16.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 16
	3.16.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 16
	3.17 I Comparabili del Gruppo 17
	3.17.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 17
	3.17.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 17
	3.17.3 Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 17 e Precedenti all'Intervallo di Interesse
	3.18 I Comparabili del Gruppo 18
	3.18.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 18
	3.18.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 18
	3.19 I Comparabili del Gruppo 19
	3.19.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 19
	3.19.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 19
	3.20 I Comparabili del Gruppo 20
	3.20.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 20
	3.20.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 20
	3.21 I Comparabili del Gruppo 21
	3.21.1 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 21
4.	Determinazione del Valore Minimo di Riferimento (VMR) Infragruppi
5.	Stabilità dei Valori nel Tempo ed Adeguamento Temporale
6.	Quadro delle Metodologie
7.	Confronto Comparativo con la Delibera 2016
8.	Conclusioni
6	Allegati

Allegato 1	Delibera di Incarico
Allegato 2	Atti Comparabili Rilevati
Allegato 3	Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 26/07/2019
Allegato 4	Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 04/04/2016
Allegato 5	Deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 24/06/2022
Allegato 6	Accordo Stragiudiziale

1.0 Incarico

Con determinazione n.144 del 20/01/2025, il Comune di Castellaneta incaricava lo scrivente per la realizzazione di un rapporto di valutazione di natura massiva, per la stima di un valore unitario da attribuire come base imponibile per i suoli edificabili del Comune di Castellaneta. La delibera di incarico è allegata alla presente relazione con il **numero 1**. La finalità della stima è quella di determinare il valore di mercato dei suoli edificabili, tenendo conto delle caratteristiche e dei comparabili rilevabili nei vari segmenti di mercato.

1.1 Il Territorio di Castellaneta

Nella provincia di Taranto, il Comune di Castellaneta è ubicato nella zona posta a Ovest del Capoluogo di Provincia, a una distanza di circa 40 km e si estende su una superficie di 239,84 kmq; ha una popolazione residente di 17216 abitanti (2014) con una densità di 71,8 abitante per km². Fa parte del Parco naturale Terra delle Gravine, istituito in Puglia nel 2005. Il territorio comunale è attraversato da più corsi d'acqua ed è di natura collinare; presenta differenze di altitudine accentuate e offre un panorama basso-collinare con le spiagge joniche, la pineta costiera e i tanti fenomeni di erosione carsica (gravine) tra i più estesi della Puglia. Il territorio urbanizzato è suddiviso tra i due centri ben distinti: Castellaneta e Castellaneta Marina. I confini amministrativi sono: a Nord i Comuni di Gioia del Colle e Santeramo (Bari); a Est i Comuni di Palagiano e Palagianello (Taranto); a Ovest i Comuni di Laterza e Ginosola (Taranto); a Sud il territorio Comunale è delimitato dal Mar Ionio. Uno dei settori trainanti l'economia del centro è quello dell'agricoltura. Importanti ed apprezzate sono le uve da tavola (uva Italia su tutte), le Clementine del Golfo di Taranto e tutta la frutta prodotta nella parte meridionale del suo territorio. Importante è anche la coltivazione di olive necessarie alla produzione dell'Olio Terre Tarentine, nonché di foraggio e di grano duro che si producono principalmente nella parte murgiana del territorio di Castellaneta. Il turismo è l'altro settore che si è sviluppato più recentemente. Castellaneta è stata insignita nell'anno 2006 di una vela da parte di Legambiente nella tradizionale Guida Blu. L'offerta turistica di Castellaneta Marina è per lo più di carattere stagionale, e prevede lidi privati attrezzati, alberghi ed importanti villaggi turistici e discoteche. Ultimamente, i villaggi turistici stanno cercando di destagionalizzare l'offerta, rivolgendosi anche al turismo d'affari. Demograficamente, Castellaneta è 62° posto su 257 comuni in regione per dimensione demografica, al 674° posto su 7896 comuni in Italia. Si posiziona al 3985° posto su 7896 comuni in Italia per età media. Il Comune è ben collegato, dal punto di vista stradale è servita da una uscita sulla A14 Bologna Taranto, dalla Strada Statale 7 Appia, che la collega a Matera, Taranto e Brindisi, dalla Strada Statale 100, che la collega a Bari e dalla Strada Statale 106 (Taranto Reggio Calabria). Il territorio è servito anche dalla stazione di Castellaneta posta sulla ferrovia Bari-Taranto, nonché dalla stazione di Castellaneta Marina posta sulla ferrovia Jonica che collega la frazione marina con Taranto e Crotona. Castellaneta si è unita al gruppo di comuni pugliesi, che hanno deciso di entrare a far parte della Rete dei Comuni Sostenibili per dare il proprio contributo al raggiungimento degli obiettivi di Agenda 2030 a partire dalle politiche e buone pratiche territoriali.

1.2 Il Mercato dei Suoli a Castellaneta

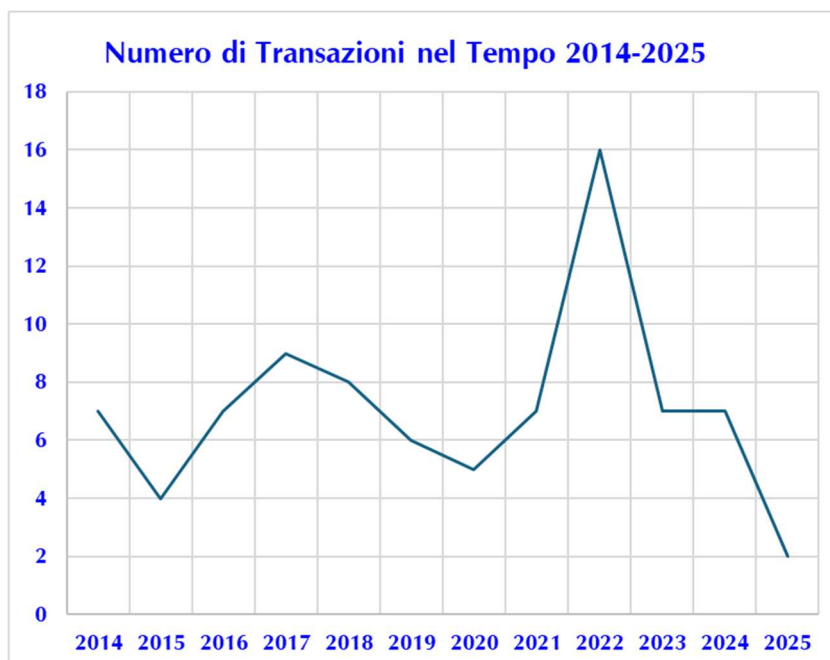
Dalla rilevazione degli atti emerge un mercato dei suoli caratterizzato da una diversità di intensità nelle varie destinazioni rilevabili dallo strumento urbanistico, nell'arco temporale fra il 2014 ed il 2025. Nella tabella di seguito, si osserva la distribuzione degli ottantaquattro comparabili acquisiti, per la determinazione della delibera IMU delle aree edificabili. Essi sono raggruppati nei 21 gruppi, che rappresentano le tipologie di aree edificabili previste dallo strumento urbanistico. La tabella mostra anche la distribuzione temporale degli atti:

Gruppi	Denominazione	n.atti
1	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale esistente o pianificato	6
2	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico ricettivo esistente o pianificato	1
3	PUG S Contesto Urbano marina Turistico residenziale da mantenere e qualificare	10
4	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione	13
5	PUG S Contesto Urbano Marina multifunzionale esistente o in formazione	10
6	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione	4
7	PUG S Contesto Marina Naturale esistente per verde attrezzato	2
8	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	4
9	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già pianificato	2
10	PUG S Contesto Periurbano per servizi da rifunionalizzare	6
11	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	2
12	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione	1
13	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione e distribuzione	2
14	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione condizionato	0
15	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i servizi per la residenza	1
16	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi collettivi per il turismo	5
17	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi e attrezzature di supporto alle attività turistiche	5
18	PUG S Contesto Urbano Marina servizi esistenti da riqualificare	1
19	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale 1 - 2	4
20	PUG S Contesto Urbano Consolidato	5
21	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare	0
		84

E' interessante notare dal punto di vista temporale, una prima fase di crescita degli scambi dal 2014 fino al 2022 per poi registrare una flessione dal 2023 al 2025.

Anni	N. di Atti
2014	7
2015	4
2016	7
2017	9
2018	8
2019	6
2020	5
2021	7
2022	15
2023	7
2024	7
2025	2
	84

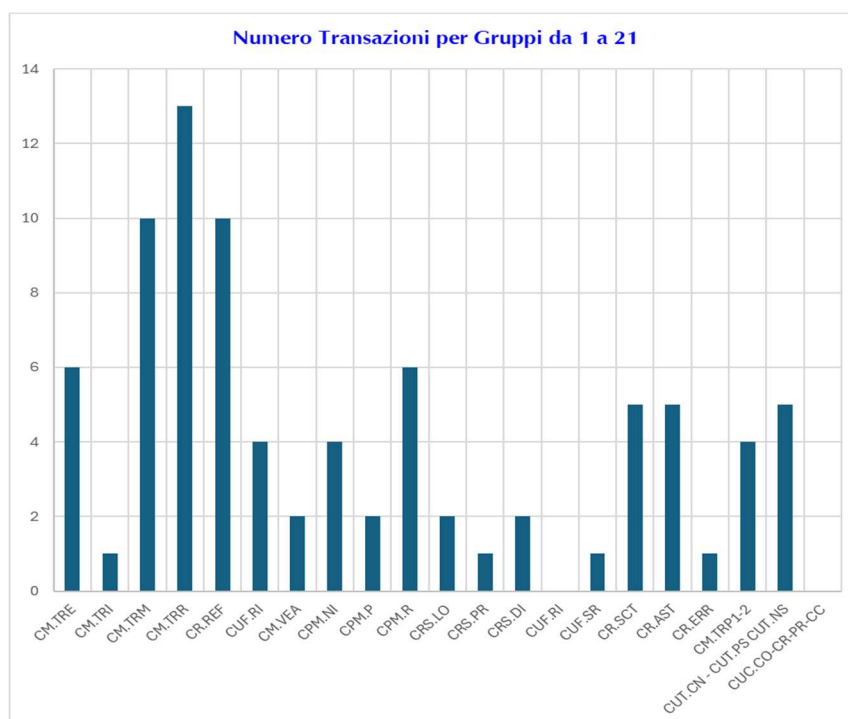
Graficamente:



Gli scambi evidenziano una preferenza per i gruppi 3, 4 e 5 ovvero: CM.TRM; CM.TRR; CR.REF.

Codice	Numero Gruppo	N. di Atti
CM.TRE	1	6
CM.TRI	2	1
CM.TRM	3	10
CM.TRR	4	13
CR.REF	5	10
CUF.RI	6	4
CM.VEA	7	2
CPM.NI	8	4
CPM.P	9	2
CPM.R	10	6
CRS.LO	11	2
CRS.PR	12	1
CRS.DI	13	2
CUF.RI	14	0
CUF.SR	15	1
CR.SCT	16	5
CR.AST	17	5
CR.ERR	18	1
CM.TRP1-2	19	4
CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	20	5
CUC.CO-CR-PR-CC	21	0
		84

L'attrattività è presumibilmente motivata dalla maggiore cubatura assentibile, che traina anche le aree a servizi ad esse immediatamente collegate. L'istogramma di seguito, consente di avere una idea più chiara della distribuzione delle osservazioni:



2.0 Considerazioni Metodologiche Preliminari

Prima di procedere alla determinazione dei valori unitari per singola area si effettuano alcune precisazioni relative alla natura ed alla edificabilità dell'area, la data di riferimento della valutazione, il quadro generale delle destinazioni urbanistiche, nonché la situazione preesistente rispetto all'attuale valutazione massiva. Ad ognuno di essi, verrà dedicato uno specifico paragrafo.

2.1 Natura dell'Imposizione IMU per le Aree Edificabili

Il D.Lgs. 504/92, legge istitutiva dell'ICI, successivamente individuata come IMU, e descriveva quali fossero i termini per la determinazione di questi valori " *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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*"

L' art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabiliva anche che, " *in caso di utilizzazione edificatoria dell' area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 Agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell' area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'*

art. 2 senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."

Tale principio è stato ribadito da una sentenza della Cassazione n.26089 del 04/10/2024 nella quale si è sottolineata la necessità che le valutazioni per la delibera IMU delle aree edificabili facciano esplicito riferimento ai parametri previsti dall'art. 5 comma 5 della legge 504/92 fra cui: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione di uso consentita dagli strumenti urbanistici, gli eventuali oneri per l'urbanizzazione e costi di adattamento del terreno, i prezzi medi ricavati dal mercato per aree con caratteristiche analoghe.

La risoluzione Ministeriale 109/E del 1997 ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili hanno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati, quindi *" sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

La Circolare del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 Ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area edificabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.M.U. per tali immobili (aree edificabili):

- i) Che l'edificabilità non è subordinata all'esigenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento dell'area nel Piano Regolatore Generale;
- ii) 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;
- iii) 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.U.G.

L'accertamento finalizzato alla determinazione della base imponibile, deve avere carattere di chiarezza e trasparenza. Infatti, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento si considera adempiuto, quando il contribuente è messo in condizione di conoscere la pretesa impositiva. Tale obbligo non richiede un'analisi dettagliata e analitica della norma applicabile, ma può essere soddisfatto anche con un rinvio a provvedimenti di altra natura, a condizione che tali atti siano stati portati a conoscenza del destinatario in modo idoneo (Sentenza Corte di Cassazione Civile n. 5894 del 5 Marzo 2024).

Ai fini della imposizione rilevano le sentenze di Cassazione che seguono relative alla tassabilità dei suoli soggetti a perequazione urbanistica (Sentenza Civile Ord. Sez. 5 N. 26895

Anno 2021) e, più in generale si riafferma il principio che la qualifica di edificabilità del suolo da parte dello strumento urbanistico è la premessa fondante per la tassabilità dello stesso (Sentenza Cass. Sez. un., n. 25506 del 2006) anche se lo strumento è stato semplicemente adottato e non approvato (Cass. Sez. 5 n. 6702 del 10/03/2020). Infatti, l'inclusione del terreno nella strumentazione urbanistica secondo la Sentenza di Cassazione n.33012 del 2019, deriva dalla sua inclusione nel Piano Regolatore Generale (PRG) del comune. Tale qualificazione prescinde dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi (come un piano di lottizzazione), necessari per la concreta edificazione.

L'ordinanza della Corte di Cassazione Sezione Tributaria (Sez. 5) n. 23328 del 26 luglio 2022, stabilisce che un'area resta edificabile ai fini dell'applicazione dell'ICI (e per estensione dell'IMU), anche in presenza di vincoli urbanistici che ne limitano temporaneamente o ne condizionano l'edificabilità. La sentenza di Cassazione n. 11853/2017 in materia di IMU, stabilisce che un terreno è edificabile se compreso in uno strumento urbanistico generale comunale, anche in presenza di vincoli che ne limitano l'edificabilità ma non la escludono del tutto. Questi vincoli, come ad esempio un piano particolareggiato o un vincolo di inedificabilità assoluta, possono influenzare il valore venale del terreno, ma non lo sottraggono alla qualifica di edificabile.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 11963/2019 ha stabilito che un terreno classificato come area edificabile nel piano regolatore, è soggetto a ICI anche in presenza di vincoli, come quello di rimboschimento. Tali vincoli non eliminano, quindi, la natura edificabile del suolo ai fini fiscali, ma incidono unicamente sulla determinazione del suo valore venale e, di conseguenza, sulla base imponibile dell'imposta. L'appello del contribuente, basato anche su motivi procedurali, è stato interamente respinto.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 23206 del 18 settembre 2019, pronunciata dalla Sezione Tributaria, riguarda l'applicabilità dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) ai terreni ricompresi in un piano regolatore generale (PRG), ma assoggettati a vincoli assoluti di inedificabilità. La Cassazione ha stabilito che, in tema di ICI, un terreno inserito in un PRG come edificabile non è soggetto all'imposta se su di esso grava un vincolo di inedificabilità assoluta, anche se imposto da un provvedimento regionale. Il vincolo, pur non estinguendo l'eventuale potenziale edificatorio futuro, rende il terreno non edificabile a tutti gli effetti di legge.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 14503 del 15 luglio 2016 stabilisce che un'area inclusa in una zona destinata dal piano regolatore generale a servizi pubblici o di interesse pubblico (come parcheggi, strade o verde attrezzato), mantiene la sua oggettiva natura edificabile. Il principio è stato affermato in materia tributaria, in particolare per la tassazione delle plusvalenze da cessione di terreni edificabili, ma ha una valenza più generale.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 14763 del 15 luglio 2015, emessa dalla Sezione Tributaria, riguarda la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). La questione centrale verte sulla distinzione tra i vincoli di inedificabilità assoluta e i vincoli di destinazione urbanistica imposti dal piano

regolatore. Secondo la Cassazione, un'area destinata a verde pubblico attrezzato dal piano regolatore generale non perde la sua natura edificabile ai fini ICI. Pertanto, rimane soggetta a tassazione come area edificabile e non come terreno agricolo.

Un altro aspetto rilevante, è costituito dalla variabilità dei valori in ambito di lottizzazione. In proposito la Sentenza Civile Sent. Sez. 5 numero 23682 del 2022 sancisce che in un piano di lottizzazione i valori possono essere differenti e che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria da pagare sono rilevanti ai fini del valore venale dell'area.

In merito all'uso delle delibere comunali con cui le amministrazioni accertano i valori venali in comune commercio (rectius il più probabile valore di mercato) delle aree edificabili, esse possono anche avere efficacia retroattiva secondo la Sentenza di Cassazione Civile n sez. Ordinaria n.5 n. 12550 del 2024. I valori indicati in delibera hanno il valore di una presunzione semplice, ed il Comune può utilizzarli anche per anni precedenti la loro adozione.

2.2 Data di Riferimento della Valutazione

I parametri assunti nella stima della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. sono i seguenti:

- i) La stima è riferita al **1° Gennaio dell'anno d'imposta 2025;**
- ii) Nella stima si tiene conto della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dello stadio in cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione), dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.
- iii) L'intervallo di tempo in cui sono state considerate le osservazioni è riferibile ai cinque anni precedenti la data della stima massiva. Ne deriva che le osservazioni selezionate per la stima del valore unitario riguardano orientativamente l'intervallo temporale dal 2020 al 2025. In qualche caso, si è proceduto a considerare anche osservazioni precedenti a questo intervallo per specifiche esigenze valutative.
- iv) Il saggio di variazione utilizzato per adeguare i prezzi nel tempo ha segno positivo ed è quantificato **nell'incremento 0,01 annuo.**
- v) Si è stabilito un valore limite costituito dal valore più basso registrato fra i gruppi definito anche Valore Minimo di Riferimento fra i gruppi che costituiscono i vari segmenti di mercato. Tale valore è cautelativo. Infatti, non si può escludere che le valutazioni unitarie di gruppi effettuate con uno o due comparabili possano essere affette da condizioni specifiche. Per tale ragione, si è proceduto alla determinazione di un valore soglia al di sotto del quale il livello impositivo non possa andare.

Giova sottolineare come la valutazione massiva, pur basandosi su dati reali di mercato, deve anche garantire una durabilità nel tempo dei valori parametrici proposti.

2.3 Il Quadro delle Destinazioni Urbanistiche dei Suoli

Gli indici che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono stati desunti dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano Urbanistico Generale approvato nella seduta del C.C n. 15 del 29.02.2016. L' Art. 25 delle Norme Tecniche d' Attuazione propone "Il Sistema dei Contesti Territoriali" come parti del territorio del Comune di Castellaneta caratterizzati da uno o più specifici elementi dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico- culturale, insediativo e da altrettante specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. Il PUG Strutturale, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, determina per ognuno di essi le modalità applicative di indirizzi e direttive per il PUG Programmatico. I contesti territoriali sono articolati in due contesti: "contesti urbani" e "contesti rurali". Ognuno di essi è caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in adeguamento al PPTR, al PAI e di altri piani e norme a rilevanza territoriale. I singoli contesti definiti nel P.U.G. adottato con D.C.C. n. 15/ 2016 sono riportati nella tabella che segue completa di riferimenti all'articolo di Norme Tecniche di Attuazione ed agli acronimi delle zonizzazioni e relativo indice di fabbricabilità territoriale.

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	IFT (mc/mq)
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	0,5
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione	3 (edilizia diretta) 2,5 (lottizzazione)
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	0,15
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione	0,4
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	1
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	1,2
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	0,4
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	1,5
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	1,5
	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	1,5
	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	0,4
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	2
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	0,25
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	0,1
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilificare	
19		CM.TRP1-2	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale	
20	Art.34.1,2,3/S	CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	PUG S Contesto Urbano Consolidato	
21	Art.54	CUC.CC-CR-CO-PR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare	
(1) Riva dei Tessali, Peronello, il Catalano				

Le destinazioni urbanistiche sono state identificate con un numero di classificazione del relativo gruppo, in riferimento al quale si è proceduto alla raccolta degli atti di compravendita allegati alla presente con il **numero 2**. Nell'elenco è stato eliminato il gruppo 11 in quanto riferibile ad una destinazione urbanistica che è stata spostata dal piano programmatico a quello meramente previsionale con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 26/07/2019,

allegata alla presente con il **numero 3**. Inoltre, al momento i piani esecutivi in essere, sono un numero ridotto. Dalla rilevazione dei certificati di destinazione urbanistica allegati agli atti, emerge come le destinazioni facciano spesso riferimento a suoli non inseriti in piani urbanistici esecutivi.

2.4 La Situazione Preesistente

Attualmente la delibera IMU sulle aree edificabili poggia su un lavoro espletato dal geometra Cosimo Brucoli. La precedente Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 04/04/2016 è allegata alla presente con il **numero 4**. La tabella che segue, ricostruisce il quadro complessivo dell'imposizione IMU per i suoli edificabili del Comune di Castellaneta alla luce del citato lavoro:

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	Valore Unitario €/mq
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	10,84
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	10,84
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	159
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione	174,26 (2)
				165,19 (3)
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	23
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione	12,45
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	6,97
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	31,11
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	37,33
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	12,44
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	26,07
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	19,55
13	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	26,07
14	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	11,2
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	62,23
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	43,13
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	17,25
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilibrare	10,84
(1)	Riva dei Tessali, Peronello, il Catalano			
(2)	Edilizia Diretta			
(3)	Lottizzazione Convenzionata			

Giova sottolineare come il gruppo 11 sia stato spostato dal piano programmatico a quello previsionale attraverso Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 26/07/2019, allegata alla presente con il **numero 3** per cui, pur rappresentando un gruppo di cui si effettueranno valutazioni massive, non dovrebbe avere riscontri pratici in termini valutativi.

2.5 Coefficienti di Riduzione della Precedente Delibera

L'esigenza di tener conto anche dei vincoli esistenti, che incidono sul valore dei suoli edificabili, ha determinato una integrazione della Delibera di Giunta Comunale n.28 del 04/04/2016, che è stata operata con la Deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 24/06/2022 allegata alla presente con il **numero 5**. La tabella sotto indicata riporta i coefficienti di riduzione delle basi imponibili IMU indicate nella citata delibera:

Per un'area fabbricabile inclusa in perimetrazione soggetta ad approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo di applica un decremento percentuale del valore limitatamente alla superficie fabbricabile interessata dal Piano	25%
Per un'area fabbricabile ricadente in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al Regio Dfcreto Legge n.3627/1923 si applica un decremento percentuale del valore limitatamente alla superficie fabbricabile interessata dal vincolo	5%
Per un'area fabbricabile ricadente in zona sottoposta ad uno o più vincoli di tipo ambientale (ZSC o Parco) si applica un decremento percenetuale del valore limitatamente alla superficie fabbricabile interessata dal vincolo	5%
Per un'area fabbricabile ricadente in zona sottoposta a vinolo idrogeologico di cui al Piano di Bacino Stralcio di Assetto Idrogeologico della regione Puglia (PAI) si applica un decremento percentuale del valore, limitatamente alla superficie fabbricabile interessata dal vincolo	10%

3.0 Rilevazione dei Comparabili

La determinazione dei prezzi unitari da porre alla base della delibera per la determinazione della base imponibile IMU per i suoli edificabili, non poteva non partire da una rilevazione dei dati comparabili, che sono emersi negli ultimi anni. La rilevazione di 84 comparabili ha interessato tutti i segmenti di mercato. Nella tabella che segue, si può rilevare la distribuzione dei dati per singolo gruppo di aree edificabili.

Gruppi	Denominazione	n.atti
1	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale esistente o pianificato	6
2	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico ricettivo esistente o pianificato	1
3	PUG S Contesto Urbano marina Turistico residenziale da mantenere e qualificare	10
4	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione	13
5	PUG S Contesto Urbano Marina multifunzionale esistente o in formazione	10
6	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione	4
7	PUG S Contesto Marina Naturale esistente per verde attrezzato	2
8	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	4
9	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già pianificato	2
10	PUG S Contesto Periurbano per servizi da rifunzionalizzare	6
11	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	2
12	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione	1
13	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione e distribuzione	2
14	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione condizionato	0
15	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i servizi per la residenza	1
16	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi collettivi per il turismo	5
17	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi e attrezzature di supporto alle attività turistiche	5
18	PUG S Contesto Urbano Marina servizi esistenti da riqualificare	1
19	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale 1 - 2	4
20	PUG S Contesto Urbano Consolidato	5
21	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare	0
		84

Ad ogni comparabile è stato attribuito una lettera latina in ordine alfabetico seguita da un numero, che indica l'appartenenza del comparabile ad uno specifico gruppo.

3.1 Il Comparabili del Gruppo 1

Il gruppo 1 è costituito da "Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato" (Art. 60.1 CM.TRE). I comparabili che hanno interessato il contesto, sono allegati alla presente con il numero 2. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoli relative ai 6 comparabili, che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

Comparabile A1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						Marco Monti	67586	€ 265.000,00
						Data	Numero Raccolta	Superficie (mq)
						28/05/2024	39216	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato
Indirizzo								
CASTELLANETA RESIDENCE I TRIFOGLI VILLINO 12								
Comune	Sup	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita appartamento contraddistinto con la lettera "C" sito nel Comune di Castellaneta, frazione Castellaneta Maria, località Riva dei Tessali, "Residence I Trifogli"...ivi compresi i diritti pari a 1/20 indivisi del pertinenziale appezzamento di terreno destinato ad attrezzature sportive di circa mq. 1994		
Castellaneta		123	235		A/7			
Castellaneta	1742	123	191		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
Castellaneta	252	123	192		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
Natura Atto			Compravendita					

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile B1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						BRUNELLA CARRIERO	34107	€ 290.000,00
						Data	Numero Raccolta	Superficie (mq)
						21/05/2021	15833	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato
Indirizzo								
CASTELLANETA COMPLESSO RESIDENZIALE LE GINESTRE								
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	<p>Vendita di immobile sito nel comune di Castellaneta e facente parte del complesso le Ginestre e contrassegnato con l'indicazione 4 alfa C e si compone di 3 vani catastali e accessori al piano terra. Precisa la parte venditrice è di ragione condominiale per 2/15 indivisi in quanto destinato al servizio di tutti i villini e gli appartamenti del centro residenziale Le Ginestre il terreno esteso mq. 44.736 non interessato dalle costruzioni così come delimitata nella planimetria allegata sotto la lettera A.</p>		
CASTELLANETA	59	123	2099	1	A/7			
CASTELLANETA	4	123	2099	2	A/7			
CASTELLANETA	1418	123	506		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	810	123	507		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	418	123	508		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	16963	123	2066		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	807	123	188		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	24320	123	2098		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
Natura Atto						Compravendita		

Comparabile C1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MARCO MUSOLINO	1283	€ 20.000,00
						Data	Numero Raccolta	Destinazione
						31/05/2016	881	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato
Indirizzo								
CASTELLANETA LOCALITA' BOSCO PINETO								
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	<p>Terreno sito in Castellaneta (TA) alla località Bosco Pineto, esteso catastalmente are 2 e centiare 0</p>		
CASTELLANETA	96	124	113		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
CASTELLANETA	104	124	114		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato			
Natura Atto						Compravendita		

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile D1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						SALVATORE PANTALEO	71613	€	240.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
VILLAGGIO RIVA DEI TESSALI						21/09/2023	24912	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato	
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Villetta elevata ad un piano fuori terra, oltre piccolo scantinato, composta da soggiorno-pranzo, cucina, quattro vani, doppi servizi e un loggiato porticato, il tutto insistente su terreno della superficie di mq. 2.000 (duemila).			
CASTELLANETA	161	123	1902		A7				
CASTELLANETA	2000	123	33		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato				
CASTELLANETA	539	123	1958		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato				
Natura Atto			Compravendita						

Comparabile E1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						EMILIA MOBILIO	6824	€	9.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
CASTELLANETA LOCALITA' RIVA DEI TESSALI						10/06/2015	5152	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato	
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	piccola zona di terreno della larghezza di metri lineari 2,80 e della lunghezza di ml 11 sita in tenimento del Comune di Castellaneta frazione marina, località Riva dei Tessali			
CASTELLANETA	30,8	123	1957		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato				
Natura Atto			Compravendita						

Comparabile F1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						Salvatore Pantaleo	72924	€	1.290.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Superficie (mq)	Destinazione
via Napoli 100/a Bari Piazza Garibaldi 58 Bari Villaggio Riva dei Tessali						25/05/2024	25676	1457	TURISTICO RESIDENZIALE ESISTENTE O PIANIFICATO
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	1) Porzione del fabbricato in Bari, alla Via Napoli, e precisamente il locale commerciale al piano terra avente accesso dal civico n. 100/A di detta Via Napoli, di altezza costante di metri 3,80 tranne nell'ultimo tratto che è più bassa. 2) porzione del fabbricato sito in Bari, alla Piazza Giuseppe Garibaldi n. 58, e precisamente l'appartamento al piano primo, avente ingresso dalla porta a destra di chi sale per le scale, composto di 22,5 vani catastali. 3) appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 2.000 (duemila) situato nel comune di Castellaneta. 4) piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 539 (cinquecentotrentanove) situato nel comune di Castellaneta.			
Bari	60	87	400	8	C/1				
Bari	592	94	71	28	A/2				
Castellaneta	161	123	1902		A/7				
Castellaneta	165	123	33		URBANO MARINA TURISTICO RESIDENZIALE				
Castellaneta	539	123	1958		CONTESTO URBANO MARINA TURISTICO				
Natura Atto			Scissione societaria						

3.1.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 1

Come prima analisi si è proceduto ad escludere una osservazione con vendita multipla per la difficoltà di definire esattamente la relazione fra il prezzo ed il bene scambiato. Nella tabella di sotto si può vedere l'osservazione che è stata esclusa.

Gruppo 1	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.1	2024
B.1	2021
C.1	2016
D.1	2023
E.1	2015
F.1	2024

Quindi l'attenzione si è focalizzata sui seguenti comparabili: **A.1, B.1, D.1, C.1 ed E.1.**

3.1.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 1

Il calcolo del valore unitario parte dai comparabili selezionati e citati al termine del paragrafo precedente. Essi sono riportati nella tabella che segue, la quale in corrispondenza del prezzo dichiarato, riporta anche la misurazione della superficie catastale coperta e scoperta:

		SUE (mq)	SUI (mq)
C.1	20.000,00 €	200	0
E.1	9.000,00 €	30,8	0
D.1	240.000,00 €	2539	161
A.1	265.000,00 €	99,7	71
B.1	290.000,00 €	5964,8	63

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	C.1	E.1	D.1	A.1	B.1
PRZ	20.000,00 €	9.000,00 €	240.000,00 €	265.000,00 €	290.000,00 €
DAT	105	116	16	7	44

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

Rapporto di Valutazione

Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU

Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

	C.1	E.1	D.1	A.1	B.1
PRZ	20.000,00 €	9.000,00 €	240.000,00 €	265.000,00 €	290.000,00 €
DAT	1.742,78 €	873,25 €	3.120,00 €	1.604,72 €	10.641,39 €
PADJ	21.742,78 €	9.873,25 €	243.120,00 €	266.604,72 €	300.641,39 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà un sistema di ripartizione adattato al caso specifico:

$$\begin{bmatrix} 21.742,78€ \\ 9.873,25€ \\ 243.120,00€ \\ 266.604,72€ \\ 300.641,39€ \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 200mq & 0mq \\ 30,8mq & 0mq \\ 2539mq & 161mq \\ 99,7mq & 71mq \\ 5964,8mq & 63mq \end{bmatrix} \begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix}$$

Ne deriva il seguente calcolo:

$$\begin{bmatrix} 200mq & 0mq \\ 30,8mq & 0mq \\ 2539mq & 161mq \\ 99,7mq & 71mq \\ 5964,8mq & 63mq \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} 21.742,78€ \\ 9.873,25€ \\ 243.120,00€ \\ 266.604,72€ \\ 300.641,39€ \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix}$$

Quindi

$$\begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix} = \left(\begin{bmatrix} 200mq & 0mq \\ 30,8mq & 0mq \\ 2539mq & 161mq \\ 99,7mq & 71mq \\ 5964,8mq & 63mq \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} 21.742,78€ \\ 9.873,25€ \\ 243.120,00€ \\ 266.604,72€ \\ 300.641,39€ \end{bmatrix} \right)$$

Il risultato è

$$\begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 28,86€ / mq \\ 1550,69€ / mq \end{bmatrix}$$

Quindi il valore unitario proposto è pari a **28,86€/mq (ventotto/86)**. Il valore unitario è stato stimato in 10,84€/mq nella precedente delibera IMU per aree edificabili.

3.1.3 Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 1 e Precedenti all'Intervallo di Interesse

Una verifica indiretta del risultato è stata operata allineando il risultato ottenuto con i valori unitari espressi in transazioni precedenti all'intervallo preso in considerazione (2020-2025), come riportato nella tabella di seguito:

Andamento dei Prezzi Rilevati in Precedenza Rispetto all'Intervallo di Riferimento 2020-2025		
Comparabile	Anni	Prezzi Unitari Rilevati
C.1	2015	290,32 €
E.1	2016	100,00 €

Il risultato proposto e' coerente con un trend discendente, allineandosi prudenzialmente al di sotto del valore espresso da transazioni del 2016.

3.2 Il Comparabile del Gruppo 2

Il gruppo 2 è costituito da "Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato" (Art. 60.2 CM.TRI). Il comparabile che ha interessato il contesto è allegato alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propone scheda riassuntiva per l'osservazione che è stata presa in considerazione ai fini della stima dei suoli.

COMPARABILE A2						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FABIO GASPARE PANTE	35900	€ 3.000.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA						04/11/2022	20362	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	L'assemblea della Conferitaria ha deliberato di aumentare a pagamento il capitale sociale per nominali Euro 990.000,00 (novecentonovantamila virgola zero zero) con sovrapprezzo di Euro 2.010.000,00 (duemilionidiecimila virgola zero zero), offrendo in sottoscrizione alla Conferente detto aumento da liberarsi in natura a mezzo conferimento del Complesso Immobiliare.		
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	126	112	2	D/3			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	126	112	3	D/3			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	117	388	1	D/1			
CASTELLANETA	119	121	75	1	A/3			
CASTELLANETA	119	121	75	2	A/3			
CASTELLANETA	110	121	75	3	A/3			
CASTELLANETA	127	121	299	1	A/7			
CASTELLANETA	97	121	299	2	A/7			
CASTELLANETA	78	121	299	3	A/7			
CASTELLANETA	78	121	299	4	A/7			
CASTELLANETA	172	121	299	5	C/2			
CASTELLANETA	190	121	299	6	C/2			
CASTELLANETA	124	121	299	7	C/2			
CASTELLANETA	139	121	299	8	C/2			
CASTELLANETA	367	121	299	9	C/2			
CASTELLANETA	69	121	299	10	C/2			
CASTELLANETA	69	121	299	11	C/2			
CASTELLANETA	68	121	299	12	C/2			
CASTELLANETA	124	121	299	13	C/2			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	121	299	14	D/1			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	121	299	15	BCNC			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	121	363	1	D/7a			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	126	26	1	D/Ba			
CASTELLANETA	174	126	61	1	A/4			
CASTELLANETA	48	126	61	2	A/4			
CASTELLANETA	81	126	61	3	A/4			
CASTELLANETA	118	126	61	4	A/4			
CASTELLANETA	72	126	61	5	A/4			
CASTELLANETA	208	126	61	6	C/2			
CASTELLANETA	236	126	61	7	C/2			
CASTELLANETA	105	126	61	8	A/4			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	126	124	9	D/7a			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	126	61	10	BCNC			
CASTELLANETA	100	126	66	1	C/2			
CASTELLANETA	0	126	71	1	D/7a			
CASTELLANETA	111	126	123	1	C/2			
CASTELLANETA	0	126	124	9	D/7a			
CASTELLANETA	176	127	1410	1	A/4			
CASTELLANETA	58	127	1411	1	A/4			
CASTELLANETA	105	127	1411	2	A/4			
CASTELLANETA	61	127	1411	3	C/2			
CASTELLANETA	8	127	1411	4	C/2			
CASTELLANETA	10	127	1411	5	C/2			
CASTELLANETA	12	127	1411	6	C/2			
CASTELLANETA	16	127	1411	7	C/2			
CASTELLANETA	115	127	1411	8	C/2			
CASTELLANETA	126	127	1411	9	A/4			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	127	1411	10	BCNC			
CASTELLANETA	NON RIPORTATA IN VISURA	127	1411	11	BCNC			

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

CASTELLANETA	29375	117	0	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	30618	121	8	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	46664	121	13	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	42730	121	14	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	13280	121	68	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	27480	121	69	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	1763	121	70	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	9630	121	71	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	29582	121	82	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	9180	121	98	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	776	121	106	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	48448	121	114	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	1835	121	115	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	32	121	117	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	7339	121	209	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	14939	121	211	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	2242	121	213	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	1308	121	244	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					
CASTELLANETA	6042	121	245	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE					

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

CASTELLANETA	1769	121	301	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	129	121	303	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	2506	121	352	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	23879	121	356	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	555	122	17	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	176	122	18	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	872	122	21	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	332	122	262	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	52267	122	446	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	42854	122	448	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	80000	125	2455	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	1865	126	8	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	70742	126	13	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	58984	126	15	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	11382	126	27	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	82264	126	28	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	10617	126	70	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	61417	126	77	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	6040	126	98	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																
CASTELLANETA	520	126	99	CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE																

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

CASTELLANETA	1944	126	100		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	735	126	101		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	5092	126	102		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	2354	126	103		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	33122	126	104		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	18286	126	105		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	2662	126	106		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	4408	126	107		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	1547	126	108		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	9761	126	109		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	24492	126	110		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	10718	126	111		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	116418	127	3		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	4630	127	18		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	7760	127	19		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	25820	127	20		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	53159	127	28		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	7024	127	30		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	4300	127	36		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	49635	127	52		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	16150	127	58		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	44537	127	59		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	1210	127	61		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	46520	127	62		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	27080	127	63		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	10150	127	69		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														
CASTELLANETA	25400	127	70		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE														

CASTELLANETA	1528	127	282		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	105929	127	283		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	18362	127	284		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	13150	127	286		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	844	127	287		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	9994	127	293		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	39236	127	295		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
CASTELLANETA	20103	127	1413		CONTESTO URBANO SERVIZI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE								
Natura Atto	Aumento di capitale												

3.2.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 2

L'osservazione è rilevante perché è alla base di un contenzioso, che è stato concluso con un accordo consensuale allegato alla presente con il **numero 6**, e che costituisce la base imponibile per questa tipologia di azzonamento.

3.2.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 2

Partendo dalla predetta transazione, si determina la base imponibile pari a **10,41€/mq (dieci/41)**. Il valore unitario è stato stimato in 10,84€/mq nella precedente delibera IMU per aree edificabili.

3.3 I Comparabili del Gruppo 3

Il gruppo 3 è costituito da "Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare" (Art. 60.4 CM.TRM). I comparabili che hanno interessato il contesto sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoli relative ai 10 comparabili che sono stati rilevati per la stima del valore unitario.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile A3						Notaio	Numero Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						PAOLA TROISE MANGONI	42199	€	72.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						06/03/2023	10495	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare	
CASTELLANETA VIA BOSCO PINETO						<p>Vendita di appartamento in Castellaneta alla località Bosco Pineto Lotto 359 della lottizzazione comunale, via Bosco Pineto, ubicato al primo piano del fabbricato di cui fa parte, interno 4 (quattro), composto da tre vani e accessori, nonché una piccola porzione di terreno pertinenziale della superficie catastale di 698 (seicentonovantotto) metri quadrati.</p>			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	63	125	1390	3	A/7				
CASTELLANETA	3	125	2589		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
CASTELLANETA	256	125	2590		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
CASTELLANETA	169	125	2591		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
CASTELLANETA	270	125	2592		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
Natura Atto		Compravendita							

Comparabile B3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						FRANCESCO RINALDI	39487	€	127.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						09/09/2020	22494	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare	
CASTELLANETA-VIA OCEANO DELLE TEMPESTE 25						<p>Vendita di casa in Castellaneta, località Bosco Pineto, costituita al piano terra da un vano e accessori e al primo piano da tre vani e accessori, con circostante terreno della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di metri quadrati 637 (seicentotrentasette)...Il prezzo totale è di 127.000€ riferito: per euro 126.000€ alla casa e per euro 1000 al terreno</p>			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	107	125	466		A/7				
CASTELLANETA	530	125	466		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
Natura Atto		Compravendita							

Comparabile C3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						GIUSEPPE DI SABATO	10000	€	119.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						02/08/2022	8510	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare	
CASTELLANETA VIA BOSCO PINETO						<p>Vendita di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, composto di cinque vani catastali, tra cui l'annesso giardino pertinenziale della superficie di circa metri quadrati 529 (cinquecentoventinove).</p>			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	69	125	1553	2	A/7				
CASTELLANETA	529	125	2487		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare				
Natura Atto		Compravendita							

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile D3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						ANTONELLA BASSO	4045	€ 195.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA MARINA						27/07/2022	2917	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita villa sita nel comune di Castellaneta (TA) - località Marina di Castellaneta, avente accesso da un viale condominiale con ingresso da via Soyuz civico 82, composta da un vano, angolo cottura e lavanderia a piano terra, e di due vani e bagno al primo piano cui si accede da scala interna, nonchè pertinenziale giardino della superficie di circa metri quadrati 278 (duecentosestantotto) su cui insistono un locale ripostiglio e un locale adibito a centrale termica.....Quale accessoria pertinenzia della predetta villa i diritti pari ai 2/10 astratti dell'antistante zona condominiale della superficie di metri quadrati 242.		
CASTELLANETA	69	125	1426	6	A/7			
CASTELLANETA	278	125	1426	6	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
CASTELLANETA	242	125	2560		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile E3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MICHELE VENUSIO TAMBURRINO	2688	€ 80.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
VILLAGGIO BORGO PINETO						29/06/2022	2273	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita villino sviluppatosi al piano terra, con accesso dalla detta traversa privata su cui spetta a favore del dettointmobile servitù di passaggio pedonale e carrabile, composto da cinque vani catastali ivi compresi gli accessori, tra cui giardino pertinenziale della superficie di circa metri quadrati 238 (duecentotrentotto) e per quanto effettivamente è, e area di parcheggio privato, estesa circa metri quadrati 15 (quindici).....il prezzo complessivo della presente compravendita è stato convenuto in euro 80.000 di cui euro 78.500 riferiti al villino euro 500 riferiti al giardino pertinenziale ed euro 1000 riferiti all'area di parcheggio pertinenziale		
CASTELLANETA	67	125	1199	2	A/7			
CASTELLANETA	238	125	2629		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
CASTELLANETA	15	125	2630		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile F3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MARCO MONTI	64083	€ 170.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
VILLAGGIO BORGO PINETO VIA SCHIRRA 99						01/06/2022	36398	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita Appartamento composto da un vano ed accessori a piano terreno e di tre vani al piano soprastante con annesso giardino pertinenziale circostante per tre lati di circa metri quadrati mille (mq.1000).		
CASTELLANETA	134	125	1551	1	A/7			
CASTELLANETA	51	125	2664		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
CASTELLANETA	78	125	2666		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile G3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MICHELE VENUSIO TAMBURRINO	1589	€ 125.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA VIA SCHIRRA 3						17/12/2020	1390	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita abitazione posta al piano terra, composta da cinque vani catastali ivi compresi gli accessori, con annesso pertinenziale giardino esteso metri quadrati 499 (quattrocentonovantanove).....prezzo di euro 125.000 euro di cui 124.200€ riferiti all'abitazione ed euro 800€ riferiti al terreno pertinenziale		
CASTELLANETA	84	125	1910	2	A/2			
CASTELLANETA	499	125	2771		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manuteneere e Qualificare			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile H3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						DOMENICO DIGIESI	68233	€ 125.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA MARINA VIA DAVID SCOTT 33						28/06/2017	33069	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita villino sito in Castellaneta, frazione "Castellaneta Marina", località "Bosco Pineto", con accesso dalla via David Scott, n. 33, composto da: -tre vani e accessori al piano terra; - annessa area giardino pertinenziale della superficie di metri quadrati trecentoventicinque (mq 325) circa;		
CASTELLANETA	56	125	1928	1	A/2			
CASTELLANETA	325	125	2784		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare			
Natura Atto								

Comparabile I3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						NICOLA MOBILIO	4369	€ 135.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA MARINA VIA SCOTT 111						28/02/2019	3471	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita casa di abitazione posta ai piani terra e primo, con pertinenziale giardino, composta di cinque vani e mezzo catastali.... Accede a detto bene a titolo di pertinenza la quarta parte indivisa della zona di terreno adibita a parcheggio distinta in catasto terreni con la particella 2819 del foglio 125....		
CASTELLANETA	108	125	2815	1	A/2			
CASTELLANETA	374	125	2815		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare			
CASTELLANETA	206	125	2819		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare			
CASTELLANETA	50	125	2818		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare			
Natura Atto						Compravendita		

Comparabile J3						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	16013	€ 192.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA MARINA VIA DEGLI UMORI 15						19/07/2024	12692	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita unità abitativa in villa composta da sei vani e mezzocatastali, con annessi giardino pertinenziale, come raffigurato in planimetria catastale, localetto deposito al medesimo piano, altro pezzettino di terreno e la metà indivisa dell'intero dell'area di accesso alla proprietà. Il prezzo convenuto di euro 192.000€ di cui euro 475 le parti dichiarano riferirsi al localetto deposito e 475€ alle particelle di terreno		
CASTELLANETA	101	125	3029	3	A/7			
CASTELLANETA	2	125	3452	1	C/2			
CASTELLANETA	1	125	3456		Aree Escluse ai sensi del comma 2 art.142 D.Lvo 42/2004			
CASTELLANETA	47	125	3032		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale da Manutene e Qualificare			
Natura Atto						Compravendita		

3.3.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 3

Come prima analisi si è proceduto ad escludere le osservazioni al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. Nella tabella di sotto, si possono vedere le osservazioni che sono state escluse.

Gruppo 3	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.3	2023
B.3	2020
C.3	2022
D.3	2022
E.3	2022
F.3	2022
G.3	2020
H.3	2017
I.3	2019
J.3	2024

Le transazioni H.3 e I.3 sono state escluse, perché al di fuori dell'arco degli ultimi cinque anni. La transazione A.3 è stata esclusa, perché non è chiaro nell'atto se l'area è pertinenziale esclusivamente dell'appartamento o del condominio di cui fa parte il fabbricato. La transazione J.3 riporta superfici coperte eterogenee. L'osservazione B.3 è stata esclusa perché ai limiti dell'intervallo e lontana dal segmento di mercato. L'attenzione si è focalizzata sui comparabili **C.3;F.3;D.3;E.3;G.3.**

3.3.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 3

Il calcolo del valore unitario parte dai comparabili selezionati e citati al termine del paragrafo precedente. Essi sono riportati nella tabella che segue:

	C.3	F.3	E.3	G.3	D.3
PRZ	119.000,00 €	170.000,00 €	195.000,00 €	80.000,00 €	125.000,00 €
DAT	29	32	31	49	30

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	C.3	F.3	D.3	E.3	G.3
PRZ	119.000,00 €	170.000,00 €	195.000,00 €	80.000,00 €	125.000,00 €
DAT	2.918,81 €	4.462,50 €	4.815,42 €	2.037,78 €	5.125,00 €
PADJ	121.918,81 €	174.462,50 €	199.815,42 €	82.037,78 €	130.125,00 €

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	C.3	F.3	D.3	E.3	G.3
PRZ	119.000,00 €	170.000,00 €	195.000,00 €	80.000,00 €	125.000,00 €
DAT	2.918,81 €	4.462,50 €	4.815,42 €	2.037,78 €	5.125,00 €
PADJ	121.918,81 €	174.462,50 €	199.815,42 €	82.037,78 €	130.125,00 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà un sistema di ripartizione adattato al caso specifico:

$$\begin{bmatrix} 174.462,50€ \\ 121.918,81€ \\ 199.815,42€ \\ 82.037,78€ \\ 130.125,00€ \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 129mq & 134mq \\ 529mq & 69mq \\ 278mq & 69mq \\ 253mq & 67mq \\ 499mq & 84mq \end{bmatrix} \begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix}$$

Ne deriva il seguente calcolo:

$$\begin{bmatrix} 129mq & 134mq \\ 529mq & 69mq \\ 278mq & 69mq \\ 253mq & 67mq \\ 499mq & 84mq \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} 174.462,50€ \\ 121.918,81€ \\ 199.815,42€ \\ 82.037,78€ \\ 130.125,00€ \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix}$$

Quindi

$$\begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix} = \left(\begin{bmatrix} 129mq & 529mq & 278mq & 253mq & 499mq \\ 134mq & 69mq & 69mq & 67mq & 84mq \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 129mq & 134mq \\ 529mq & 69mq \\ 278mq & 69mq \\ 253mq & 67mq \\ 499mq & 84mq \end{bmatrix}^{-1} \begin{bmatrix} 129mq & 529mq & 278mq & 253mq & 499mq \\ 134mq & 69mq & 69mq & 67mq & 84mq \end{bmatrix} \right) \begin{bmatrix} 174.462,50€ \\ 121.918,81€ \\ 199.815,42€ \\ 82.037,78€ \\ 130.125,00€ \end{bmatrix}$$

Il risultato è

$$\begin{bmatrix} VU_{SUE} \\ VU_{SUI} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 77,71€ / mq \\ 1326,35€ / mq \end{bmatrix}$$

Quindi, il valore unitario proposto è pari a **77,71€/mq (settantasette/71)**. Il valore unitario è stato stimato in 159€/mq nella precedente delibera IMU per aree edificabili.

3.4 I Comparabili del Gruppo 4

Il gruppo 4 è costituito da "Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione" (Art.60.5 CM.TRR). I comparabili che hanno interessato il contesto sono allegati alla presente con il numero 2. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoli relativi ai 13 comparabili che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

Comparabile A4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						GIUSEPPE GALIANO	69599	€	123.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Superficie (mq)	Destinazione
						29/03/2022	26876	142	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione
CASTELLANETA MARINA VIA APOLLO						Vendita appartamento in primo piano sul rialzato, composto da quattro vani ed accessori oltre alla pertinenziale area scoperta in piano terra, estesa circa metri quadrati sessantasei (mq.66)...fa parte ivi compresi i diritti pari ad 1/5 indivisi delle pertinenziali stradelle della superficie di circa mq.50 ciascuna riportata nel catasto fabbricati al foglio 125 particella 1141 sub. 13, 12, 11 e nel catasto terreni al foglio 25 particella 2681...Di cui euro 200 riferiti alle pertinenziali strade di accesso			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	76	125	1141	9	A/7				
CASTELLANETA	50	125	1141	13;12;11					
CASTELLANETA	66	125	2681		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione				
Natura Atto		Compravendita							

Comparabile B4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato					
						GIUSEPPE DIGIESI	69	€	15.000,00				
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione					
						08/06/2018	63	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione					
CASTELLANETA MARINA CONTRADA BORGO PINETO LUNGOMARE EROI						Vendita terreno destinato a verde attrezzato sito in CASTELLANETA, località "Castellaneta Marina", contrada "Bosco Pineto".							
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione								
CASTELLANETA	970	124	30		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione								
Natura Atto		Compravendita											

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile C4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	6509	€ 170.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						13/06/2016	5203	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione
CASTELLANETA MARINA VIALE DEI PINI						<p>Vendita fabbricato composto da quattro appartamenti fra loro contigui, ognuno costituito da pianoterra e primo piano fra loro collegati da una scalinerna, e precisamente: - appartamento ad uso abitazione in villa ed esattamente quello restostante posto a destra, guardando il fabbricatodal Viale Dei Pini ed è disposto su due livelli, come detto,collegati tra loro da una scala interna, composto da sette vani catastali....Accede inoltre all'immobile in oggetto la quarta parte indivisa dell'intero della partinenziale superficie scoperto avente accesso diretto tramite cancello da Viale dei Pini...e riportata in catasto al foglio 125 particella 40...are 01.19....Ai fini fiscali le parti ove occorrer possa, attribuiscono euro 500 all'area pertinenziale scoperta.</p>		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	95	125	3202	2	A/7			
CASTELLANETA	488	125	2292		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione			
CASTELLANETA	45	125	2296		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione			
CASTELLANETA	119	125	40		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile D4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	9599	€ 100.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						18/03/2019	7654	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione
CASTELLANETA MARINA LUNGOMARE EROI						<p>Vendita di suolo edificatorio, di circa metri quadrati 650 (metri quadrati seicentocinquanta).</p>		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	650	125	364		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile E4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						ALBERTO D'ABBICCO	32885	€ 111.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						22/05/2017	14841	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione
CASTELLANETA MARINA VILLAGGIO BORGO PINETO						<p>Vendita casa di abitazione al primo piano composta da tre vani,accessori e due balconi con un pertinenziale attiguo giardino esteso circa metri quadrati 320 (trecentoventi).</p>		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	51	125	1898	3	A/7			
CASTELLANETA	320	125	813		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile F4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MASSIMO PLASMATI	4751	€ 115.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						20/02/2017	3116	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA VIA APOLLO 60						appartamento distribuito tra i piani terra e primo, composto ingresso soggiorno con cucina, due camere, bagno, sottotetto, con annesso giardino privato e aree comuni.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	70	125	2480	8	A/7			
CASTELLANETA	23	125	2480	3	Area Urbana			
CASTELLANETA	50	125	2480	9	Area Urbana			
CASTELLANETA	24	125	2480	4	Area Urbana			
CASTELLANETA	23	125	2480	7	Area Urbana			
CASTELLANETA	142	125	1127		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile G4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						CLAUDIO LA SERRA	64100	€ 155.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						15/04/2019	29146	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA LUNGOMARE EROI s.n.c						Vendita unità immobiliare sita in abitato del Comune di Castellaneta (TA), alla località Bosco Pineto o Perrone, avente accesso tramite strada privata che si innesta nel Viale Eroi del Mare n.212, al primo piano superiore, della consistenza di tre vani ed accessori (disimpegno e w.c.), con aree scoperte della estensione complessiva di are due e centiare novantacinque (are 02.95), destinate a giardino....di cui 154.000 imputabili al fabbricato ed euro 1000 imputabili a tutti gli altri cespiti		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	82	125	1275	3	A/7			
CASTELLANETA	255	125	824		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	40	125	1702		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile H4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FRANCESCA BISCOZZI	3592	€ 55.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						30/08/2021	2567	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
LUNGOMARE EROI 222						Vendita Appartamento al pianterreno, composto di due vani ed accessori.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	82	125	1789	1	A/7			
CASTELLANETA	197	125	1789		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	15	125	1790		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Comparabile 14						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MUSOLINO MARCO	476	€ 185.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						10/09/2014	328	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA LUNGOMARE EROI LOTTO 52/E						<p>Vendita di immobili ubicati nel Comune di Castellaneta (TA) località Bosco Pineto Lungomare Eroi del Mare Lotto 52 e precisamente :L'appartamento in Villa posta al primo piano composto di 5,5 vani catastali 2) pertinenziale locale posto al piano seminterrato</p>		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	97	125	1893	2	A/7			
CASTELLANETA	13	125	1893	3	A/7			
CASTELLANETA	55	125	826		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	65	125	1892		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

Comparabile L4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	6509	€ 170.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						13/06/2016	5203	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA MARINA VIA DEI PINI						<p>Vendita di immobile facente parte di fabbricato sito in Comune di Castellaneta (TA), Frazione Marina di Castellaneta, con accesso da piazzola al Viale dei Pini, fabbricato composto da quattro appartamenti fra loro contigui, ognuno costituito da pianoterra e primo piano fra loro collegati da una scala interna...La piazzola di accesso di cui come suddetto viene ceduto la quarta parte indivisa dell'intero appartenendosi le altre tre quarte parti indivise dell'intero agli altri proprietari delle unità che compongono il fabbricato e riportata in catasto al foglio 125 part 40</p>		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	95	125	3202	2	A/7			
CASTELLANETA	488	125	2292		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	119	125	40		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	45	125	2296		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE M4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato			
						EUGENIO SORVILLO	2343	€ 93.000,00			
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione			
Indirizzo						29/11/2017	1902	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA LUNGOMARE EROI DEL MARE 188						<p>Casa di abitazione in Castellaneta (TA), frazione di Castellaneta Marina, facente parte della palazzina con accesso dalla strada privata condominiale che si diparte da via Lungomare Eroi del Mare, civico n. 188, e precisamente la palazzina in fondo a destra di chi entra, composta al primo piano da due vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, e intero terrazzo al secondo piano, al quale si accede da autonoma scala con accesso dal cortile comune.</p>					
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione						
CASTELLANETA	70	125	1144	6	A/7						
CASTELLANETA	151	125	2941		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione						
Natura Atto		Compravendita									

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE N4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FRANCESCA BISCOZZI	4276	€ 172.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						03/11/2022	3014	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA LOC. BOSCO PINETO LUNG. EROI 258						Vendita porzione di villa sita nel Comune di Castellaneta - Località Bosco Marina o Bosco Pineto al Lungomare Eroi del Mare n. 258, posta al piano terra, della consistenza di 2,5 (due virgola cinque) vani catastali con annesso piazzale, della superficie catastale complessiva, compresa l'area di sedime della porzione di fabbricato, di 4 (quattro) are e 70 (settanta) centiare.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	44	125	3417	1	A/7			
CASTELLANETA	470	125	3417		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE O4						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FRANCESCA BISCOZZI	4276	€ 172.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						03/11/2022	3014	Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione
CASTELLANETA LOC. BOSCO PINETO LUNG. EROI 258						Porzione di villa sita nel Comune di Castellaneta località Bosco Marina o Bosco Pineto al Lungomare Eroi del Mare n. 258 posta al piano terra della consistenza di 5 vani catastali con annesso piazzale della superficie catastale complessiva compresa l'area di sedime della porzione di fabbricato di 4 are e comunque come recintato sul posto... Quota indivisa pari ad un mezzo della piena proprietà della piccola striscia della zona di terreno pertinenziale in agro di Castellaneta, località Bosco Marina destinata a strada della superficie di circa metri quadrato 40.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	86	125	3416	1	A/7			
CASTELLANETA	400	125	3416		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
CASTELLANETA	40	125	3084		Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale di Rigenerazione e/o Rifunzionalizzazione			
Natura Atto		Compravendita						

3.4 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 4

Come prima analisi si è proceduto ad escludere le osservazioni che fossero al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni (2020-2025). Nella tabella di sotto di possono vedere le osservazioni che sono state escluse.

Gruppo 4	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.4	2022
B.4	2018
C.4	2016
D.4	2019
E.4	2017
F.4	2017
G.4	2019
H.4	2021
I.4	2014
L.4	2016
M.4	2017
N.4	2022
O.4	2022

Ne consegue che le transazioni B.4; C.4; E.4; F.4; G.4; I.4; L.4; M.4 sono state escluse perché al di fuori dell'arco degli ultimi cinque anni, l'attenzione si è focalizzata sui A.4; H.4; N.4 e D.4. Di questi quattro comparabili si è approfondita l'attenzione sul comparabile **D.4** che, pur essendo al di fuori dell'intervallo di osservazione, offre una genuina stima del valore unitario per un suolo edificabile. Nella precedente relazione si è scelto di definire due distinti valori unitari uno per l'edilizia diretta pari a 174,26€/mq ed uno per l'edilizia convenzionata pari a 165,19€/mq.

3.4.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 4

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue. In corrispondenza del prezzo dichiarato si riporta anche la misurazione della superficie catastale scoperta:

		SUE (mq)
D.4	100.000,00 €	650

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	D.4
PRZ	100.000,00 €
DAT	71

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	D.4
PRZ	100.000,00 €
DAT	5878
PADJ	105.877,78 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		SUE (mq)	Prezzo Unitario
D.4	105.877,78 €	650	162,89 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **162,89€/mq (centossessantadue/89)**, che viene proposto sia per l'edilizia diretta sia per quella convenzionata. Nella precedente delibera il valore era di 174,26€/mq per edilizia diretta e 165,19€/mq per edilizia convenzionata. Il

valore lo si propone sia per la lottizzazione convenzionata sia per l'edilizia diretta, rilevando una sostanziale uniformità dei due livelli attuativi.

3.5 I Comparabili del Gruppo 5

Il gruppo 5 è costituito da "Contesto Urbano Marina Multifunzionale" (Art. 61.4 CR.REF). I comparabili che hanno interessato il contesto sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoi relative ai 10 comparabili che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

COMPARABILE A5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						RAFFAELE QUARANTA	41677	€ 47.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						27/02/2015	19945	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA						Vendita fondo rustico sito in agro di Castellaneta (TA), esteso complessivamente are ottanta e centiare dodici (are 80.12).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	3805	122	601		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	154	122	816		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	4053	122	818		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE B5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	9748	€ 130.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						08/05/2019	7767	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
Castellaneta Località Borgo Perrone denominato Podere n.56						Vendita fondo rustico diviso dalla complanare della S.s. 106 Ionica, con estrosante pertinenziale unità immobiliare ad uso casa rurale, oltre due pertinenziali locali deposito di tipo agricolo, dell'estensione, detto fondo, di circa ettari 4 (quattro) are 40 (quaranta) e centiare 23 (ventitré), ivi inclusa l'area su cui insistono i predetti fabbricati e quella scoperta annessa.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	1490	122	27		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	7160	122	150		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	1310	122	151		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	6190	122	152		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	7810	122	153		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	5540	122	154		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	1200	122	155		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	11373	122	345		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	196	122	933	1	A/4			
CASTELLANETA	68	122	933	2	C/2			
CASTELLANETA	62	122	933	3	A/4			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE C5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						NICOLA MOBILIO	4037	€ 18.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						12/10/2018	3195	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA BORGO PERRONE						Vendita appezzamento di terreno della superficie catastale di are novantaquattro e centiare novantasei (a. 94,96).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	3815	122	33		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	5681	122	169		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE D5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	15133	€ 19.930,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						08/11/2023	12017	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA BORGO PERRONE						Vendita zona di terreno dell'estensione complessiva di circa 12.591 (dodicimilacinquecentonovantuno) metri quadrati.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	4590	122	51		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	8001	122	934		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE E5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	15133	€ 3.640,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						08/11/2023	12017	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA BORGO PERRONE						zona di terreno dell'estensione di circa 1.937 (millenovecentotrentasette) metri quadrati, confinante con la zona di terreno oggetto della prima compravendita su due lati e con la strada, salvo altri; è distinta in catasto al foglio 122, particella 935, are 19.37.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	1937	122	935		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE F5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MARCO MONTI	58052	€ 40.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						04/02/2019	31683	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA BORGO PERRONE VIA CICCARIELLO 209								
						Vendita fondo rustico sito nel Comune di Castellaneta in contrada Borgo Perrone (Cicciariello), della estensione di circa ettari uno are quarantasette e centiare sessantacinque (ha 01.47.65), con sovrastante fabbricato rurale strumentalmente funzionale alle necessità del fondo, composto da casa di abitazione di dieci vani e mezzo catastali, e tre locali deposito della superficie rispettivamente di circa metri quadrati 25 (venticinque), 30 (trenta) e 50 (cinquanta), tutt'posti al piano terra, con accesso dal numero civico 209.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particell.	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	212	122	931	1	A/7			
CASTELLANETA	25	122	931	2	C/2			
CASTELLANETA	30	122	931	3	C/2			
CASTELLANETA	50	122	931	4	C/2			
CASTELLANETA	21241	122	53		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	2836	122	210		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	1647	122	931		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE G5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						RAFFAELE DISABATO	15434	€ 5.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						24/01/2024	12547	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA CONTRADA TAFURI								
						Costituzione a favore della società "SOCIETA' AGRICOLA CLEMENTE S.S del diritto di usufrutto per la durata di trenta anni su alcuni immobili.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	1517	33	16		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale			
CASTELLANETA	1840	122	50		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	3460	117	22		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	3225	122	16		Contesto Rurale Multifunzionale Integrato			
CASTELLANETA	4670	122	59		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	9180	122	68		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	4665	122	85		Contesto Rurale Multifunzionale Integrato			
CASTELLANETA	2170	122	224		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	3400	122	226		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	6340	122	236		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	8140	122	237		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	6090	122	329		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	1040	122	331		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
Natura Atto		USUFRUTTO						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE H5					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					NICOLA MOBILIO	279	€ 102.000,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					14/04/2014	231	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
CASTELLANETA STRADA COMUNALE 122 REGIO DEI PINI							
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita di beni immobili siti in Comune di Castellaneta(TA) alla località "Borgo Perrone - Cicciariello".	
CASTELLANETA	10790	114	145		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	277	120	226	1	A/7		
CASTELLANETA	1550	120	226		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	5370	120	137		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	6968	120	224		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	5460	120	225		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	474	120	346		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	288	120	352		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	320	120	353		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	11360	122	103		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	2752	122	442		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	838	122	443		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	3471	122	444		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
CASTELLANETA	1094	122	445		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione		
Natura Atto		Compravendita					

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE I5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						RAFFAELE QUARANTA	41677	€ 47.500,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
						27/02/2015	19945	Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione
						Fondo Rustico sito in Agro di Castellaneta esteso complessivamente per are 80 e centiare 12.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	3805	122	601		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	154	122	816		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	4053	122	818		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto						Compravendita		

COMPARABILE L5						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FRANCESCO PIZZUTI	75502	€ 87.300,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
						15/06/2018	15775	
CASTELLANETA CONTRADA BORGO PERRONE s.n.c						Vendita di antico fabbricato semidiruto e fatiscante, al piano terra, con annessa zona di terreno agricolo pertinenziale destinata permanentemente a servizio del detto fabbricato, sulla quale incidono due altri piccoli vani al piano terra, anch'essi semidiruti e fatiscanti. Il tutto, tra coperto e scoperto, occupa una superficie complessiva di circa are sessantotto e centiare settantacinque.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	0	122	920	1	F/2b			
CASTELLANETA	2030	122	920		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	4750	122	36		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	6180	122	89		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	20055	122	92		Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche			
CASTELLANETA	3220	122	302		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
CASTELLANETA	4845	122	921		Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione			
Natura Atto						Compravendita		

3.5.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 5

Come prima analisi si è proceduto ad escludere le osservazioni che fossero al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni (2020-2025). Nella tabella di sotto di possono vedere le osservazioni che sono state escluse.

Gruppo 5	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.5	2015
B.5	2019
C.5	2018
D.5	2023
E.5	2023
F.5	2019
G.5	2024
H.5	2014
I.5	2018
L.5	2022

Ne consegue che le transazioni A.5; B.5; C.5; E.5; F.5; G.5; L.5 sono state escluse, perché al di fuori dell'arco degli ultimi cinque anni, l'osservazione L.5 riguarda un aumento di capitale sociale per un compendio immobiliare, che include non solo suoli, ma anche immobili con differenti destinazioni e ricadenti in differenti e plurimi segmenti di mercato. L'attenzione si sofferma sui comparabili **D.5; E.5** uno dei quali, peraltro, ha allegata una perizia giurata.

3.5.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 5

Il calcolo del valore unitario, parte dai comparabili selezionati e citati al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue, la quale in corrispondenza del prezzo dichiarato, riporta anche la misurazione della superficie catastale scoperta:

		Sup (mq)
D.5	19.930,00 €	12591
E.5	3.640,00 €	1937

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della

stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	D.5	E.5
PRZ	19.930,00 €	3.640,00 €
DAT	14	14

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	D.5	E.5
PRZ	19.930,00 €	3.640,00 €
DAT	233	233
PADJ	20.162,52 €	3.872,52 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
D.5	20.162,52 €	12591	1,60 €
E.5	3.872,52 €	1937	2,00 €
			1,80 €

Quindi il valore unitario è pari a 1,80€/mq (uno/80). Il precedente valore unitario attribuito ai suoli che ricadono nel gruppo 5 era di 23,00€/mq. Si adotta, pertanto, come riferimento il Valore Minimo di Riferimento rilevato fra tutti i gruppi in un'ottica di crescita futura dei valori unitari.

3.5.3 Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 5 e Precedenti all'Intervallo di Interesse

Una verifica indiretta del risultato è stata operata allineando il risultato ottenuto con i valori unitari espressi in transazioni precedenti all'intervallo preso in considerazione (2020-2025), come riportato nella tabella di seguito:

Andamento dei Prezzi Rilevati in Precedenza Rispetto all'Intervallo di Riferimento 2020-2025		
Comparabile	Anni	Prezzi Unitari Rilevati
A.5	2015	5,93 €
C.5	2018	1,90 €
H.5	2018	2,13 €

Il risultato proposto e' coerente con un trend discendente dal 2015 al 2018, confermato anche dalle transazioni al di fuori dell'intervallo osservato.

3.6 I Comparabili del Gruppo 6

Il gruppo 6 è costituito da "Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione" (Art.36.2 CUF.RI) . I comparabili ricadenti nel contesto, sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive, per la determinazione del valore dei suoi relative ai 4 comparabili, che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

COMPARABILE A6						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	14491	€ 7.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						10/05/2023	11539	Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione
CASTELLANETA CONTRADA PECORELLO						Vendita di terreno di circa are 52 (cinquantadue) e centiare 25 (venticinque).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	3308	58	28		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione			
CASTELLANETA	1917	58	29		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE B6						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	6431	€ 3.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						18/05/2016	5142	Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione
CASTELLANETA CONTRADA MATER CHRISTI LAMIONE TAFURI						App ezzamento di terreno, dell'estensione di circa are 18 (diciotto) e centiare 34 (trentaquattro).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	1834	59	25		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione			
Natura Atto		Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE C6					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					GIADA MOBILIO	6094	€ 23.200,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					14/01/2016	4858	Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione
CASTELLANETA CONTRIADA MATER CHRISTI LAMIONE TAFURI							
					Vendita di terreno ricadente di circa ettari 5 (cinque), are 1 (uno) e centiare 99 (novantanove), ivi inclusa l'area di sedime dei detti fabbricati.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	4225	59	114		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	1854	59	194		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	546	59	249		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	11726	59	625		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	31702	59	26		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	146	59	696		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	77	59	696	1	A4		
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE D6					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					MARCO MONTI	62255	€ 10.000,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					15/06/2021	34963	Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione
CASTELLANETA CONTRADA LAZZAZZERA							
					Zona di terreno sita in Castellaneta alla contrada Lazzazzerà, della superficie complessiva di mq 8.893 (metri quadrati ottomilaottocentonovantatré).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	2618	59	617		Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione		
CASTELLANETA	1182	59	618		Contesto Rurale del Sistema Botanico Complesso con Valore Ecologico		
CASTELLANETA	3196	59	619		Contesto Rurale del Sistema Botanico Complesso con Valore Ecologico		
CASTELLANETA	1897	59	620		Contesto Rurale del Sistema Botanico Complesso con Valore Ecologico		
Natura Atto		Compravendita					

3.6.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 6

Come prima analisi, si è proceduto ad escludere le osservazioni che fossero al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. Nella tabella di sotto, si possono vedere le osservazioni che sono state escluse

Gruppo 6	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.6	2023
B.6	2016
C.6	2016
D.6	2021

Ne consegue che le transazioni B.6; C.6 sono state escluse perché al di fuori dell'arco degli ultimi cinque anni (2020-2025) e l'attenzione si è focalizzata sui comparabili **D.6; A.6**. Il valore unitario è stato stimato in 12,45€/mq nella precedente delibera IMU per aree edificabili.

3.6.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 6

Il calcolo del valore unitario parte dai comparabili selezionati e citati al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue. In corrispondenza del prezzo dichiarato si riporta anche la misurazione della superficie catastale dell'area:

		Sup (mq)
A.6	7.500,00 €	5225
D.6	10.000,00 €	8893

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati:

	A.6	D.6
PRZ	7.500,00 €	10.000,00 €
DAT	20	43

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	A.6	D.6
PRZ	7.500,00 €	10.000,00 €
DAT	125	360
PDJ	7.625,42 €	10.360,00 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
A.6	7.625,42 €	5225	1,45941
D.6	10.360,00 €	8893	1,16496
			1,31219

Quindi il valore unitario è pari a 1,31€/mq (uno/31). Il precedente valore unitario attribuito ai suoli che ricadono nel gruppo 5 era di 12,45€/mq. Si adotta, pertanto, come riferimento il valore minimo rilevato fra tutti i gruppi in un'ottica di crescita futura dei valori unitari.

3.6.3 Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 6 e Precedenti all'Intervallo di Interesse

Una verifica indiretta del risultato, è stata operata allineando il risultato ottenuto, con i valori unitari espressi in transazioni precedenti all'intervallo preso in considerazione (2020-2025), come riportato nella tabella di seguito:

Andamento dei Prezzi Rilevati in Precedenza Rispetto all'Intervallo di Riferimento 2020-2025		
Comparabili	Anni	Prezzi Unitari Rilevati
B.6	2016	1,64 €
C.6	2016	0,46 €

Il risultato proposto e' coerente con un trend discendente dal 2015 al 2018 confermato anche dalle transazioni al di fuori dell'intervallo osservato.

3.7 I Comparabili del Gruppo 7

Il gruppo 7 è costituito da "Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato" (Art.60.6 CM.VEA). I comparabili che hanno interessato tale contesto, sono allegati alla presente con il numero 2. Di seguito, si propongono le schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoi relative ai 2 comparabili, che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A7						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						IANARO VINCENZO	11950	€ 140.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA VIA VALENTINA TERESKOVA						11/12/2020	8590	Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	<p>Vendita di villa ad uso residenziale uni-familiare in Castellaneta Marina, frazione del Comune di Castellaneta (TA), con autonomo e diretto accesso dal numero civico 45 di Via Valentina Tereskova, composta da nn.4 (quattro) vani ed accessori al piano rialzato (catastalmente piano terra), con circostante scoperto di mq. 480 (metri quadrati quattrocentottanta) circa di esclusiva pertinenza interamente recintato.</p>		
CASTELLANETA	82	125	2460		A/4			
CASTELLANETA	482	125	2459		Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato			
Natura Atto		Compravendita						

3.7.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 7

Come prima analisi, si è proceduto ad escludere le osservazioni al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni (2020-2025). Sebbene entrambe le osservazioni siano state considerate utilizzabili, la B.7 si riferisce a immobili ricadenti in differenti e plurimi segmenti di mercato.

Gruppo 7	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.7	2020
B.7	2022

Il che determina la necessità di focalizzare l'attenzione solo sulla **A.7**.

3.7.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 7

La determinazione del valore unitario del suolo nel gruppo 7, si basa su una sola osservazione riferibile sia a suolo sia ad immobile per civile ad abitazione. La prima operazione richiede l'adeguamento del prezzo unitario rilevato alla data della stima massiva. Seguendo quanto effettuato in precedenza e, computando retrospettivamente i mesi necessari per arrivare alla data della stima (01/01/2025), si avrà

	A.7
PRZ	140.000,00 €
DAT	49

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	A.7
PRZ	140.000,00 €
DAT	5763
PADJ	145.763,33 €

Al fine di determinare un valore che possa essere rappresentativo dei suoli nell'area ci si è riferito al rapporto fra suoli e fabbricati precedentemente individuati sia nel gruppo 1 sia nel gruppo 3. Di seguito le due tabelle che riportano l'incidenza del suolo esterno rispetto al valore complessivo

Gruppo 1			
	Valori Unitari	Valore Complessivo	Incidenza Suolo Esterno
SUE	28,86 €	1.579,56 €	0,018268908
SUI	1.550,70 €		
Gruppo 3			
	Valori Unitari	Valore Complessivo	Incidenza Suolo Esterno
SUE	52,71 €	1.365,33 €	0,038603462
SUI	1.312,62 €		
		Media	0,028436185

La media offre la percentuale di incidenza dell'area esterna su un ideale somma dell'euro a metro quadrato fra prezzi unitari delle superficie coperte e quello delle superfici scoperte. Ne deriva:

		Incidenza Suolo Esterno	Valore Suolo Esterno
A.7	145.763,33 €	0,028436185	4.144,95 €
		Superficie Suolo	Valore Unitario
		482,00	8,60 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **8,60€/mq (otto/46)**. Il valore proposto nella precedente delibera IMU è pari a 6,97€/mq.

3.8 I Comparabili del Gruppo 8

Il gruppo 8 è costituito da "Contesto Periurbano di Nuovo Impianto" (Art.58.4 CPM.NI) i cui comparabili sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoli relative ai 4 comparabili, che sono stati utilizzati per la stima del valore unitario.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A8						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						NICOLA MOBILIO	9091	€	27.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						31/01/2025	7310	Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	
CASTELLANETA CONTRADA QUARANZANA						Zona di terreno della superficie catastale di are 20 (venti) e centiare 57 (cinquantasette) e strada privata, della superficie catastale complessiva di trecentonovantatre metri quadrati.			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	2057	40	83		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	194	40	253		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	177	40	257		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	22	40	300		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
Natura Atto			Compravendita						

COMPARABILE B8						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						NICOLA MOBILIO	7220	€	99.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						28/08/2022	5762	2049	CONTESTO PERIURBANO DI NUOVO IMPIANTO
CASTELLANETA CONTRADA QUARANZANA						Fabbricato composto da un'abitazione di tre vani e mezzo catastali al piano terra, pertinenziale locale garage sempre al piano terra della consistenza catastale di 38 (trentotto) metri quadrati e sovrastante pertinenziale locale deposito al primo piano della consistenza catastale di 33 (trentatre) metri quadrati, con annessa area scoperta, anch'essa pertinenza dell'abitazione, della superficie catastale di are 19 (diciannove) e centiare 14 (quattordici), compresa l'area di sedime del fabbricato...sono compresi nella presente vendita le 6/72 parti indivise della striscia di terreno adibita a strada, della superficie di 393 mq.			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	64	40	264	1	A/7				
CASTELLANETA	38	40	264	2	C/6				
CASTELLANETA	33	40	264	3	C/2				
CASTELLANETA	1655	40	84		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	152	40	298		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	107	40	264		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	194	40	253		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	177	40	257		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	22	40	300		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
Natura Atto			Compravendita						

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE C8						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						ANGELO TURCO	3038	€	30.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Superficie (mq)	
Indirizzo						15/03/2019	2179	Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	
CASTELLANETA CONTRADA SAN MARTINO									
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	zona di terreno edificabile sita in agro di Castellaneta alla Contrada "San Martino", della superficie catastale di are 6 (sei) e centiare 40 (quaranta) e zona di terreno edificabile sita in agro di Castellaneta alla Contrada "San Martino", della superficie catastale di are 3 (tre) e centiare 32 (trentadue).			
CASTELLANETA	640	41	108		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
CASTELLANETA	332	41	258		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto				
Natura Atto		Compravendita							

COMPARABILE D8						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						GIADA MOBILIO	14318	€	7.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						22/03/2023	11389	Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfologico Complesso a Valore Paesaggistico	
CASTELLANETA CONTRADA SAN MARTINO									
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Vendita terreno dell'estensione complessiva di circa are 7 (sette) e centiare 65 (sessantacinque).			
CASTELLANETA	717	41	303		Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfologico Complesso a Valore Paesaggistico				
CASTELLANETA	48	41	304		Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfologico Complesso a Valore Paesaggistico				
Natura Atto		Compravendita							

3.8.1 Analisi Critica dei Comparabili del Gruppo 8

Come prima analisi, si è proceduto ad escludere le osservazioni posizionate al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. Nella tabella di sotto, si può osservare come vengano escluse due osservazioni la C.8 perché al di fuori dell'intervallo di osservazione fra il 2020 ed il 2025, e l'osservazione B.8 perché si tratta di una vendita che interessa una pluralità di segmenti di mercato

Gruppo 8	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.8	2025
B.8	2022
C.8	2019
D.8	2023

L'attenzione si è focalizzata sul comparabile **A.8**. Il D.8 viene ulteriormente escluso perché caratterizzato da una trascurabile percentuale di terreno avente la destinazione urbanistica di riferimento del gruppo 8.

3.8.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 8

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue, la quale in corrispondenza del prezzo dichiarato riporta anche la misurazione della superficie catastale scoperta:

		Sup (mq)
A.8	27.000,00 €	2089,75

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	A.8
PRZ	27.000,00 €
DAT	-1

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	A.8
PRZ	27.000,00 €
DAT	-23
PADJ	26.977,50 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
A.8	26.977,50 €	2089,75	12,91 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **12,91€/mq (dodici/91)**. Il valore unitario espresso nella delibera IMU precedente è pari a 31,11€/mq.

3.9 I Comparabili del Gruppo 9

Il gruppo 9 è costituito da “Contesto Periurbano di Nuovo Impianto Già Pianificato” (Art.58.3 CPM.P). I comparabili che hanno interessato il contesto sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive delle 2 transazioni rilevate:

COMPARABILE A9						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	7359	€ 8.350,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						05/04/2017	5859	Contesto Periurbano di Nuovo Impianto Già Pianificato
CASTELLANETA CONTRADA FONTANELLE						Scioglimento di comunione tra germani e successiva divisione di beni immobili		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	3344	57	306		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	2088	57	307		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	2070	57	308		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	2072	57	309		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	2101	57	310		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	265	57	311		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
Natura Atto						Divisione		

COMPARABILE B9						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						MARCO MONTI	62953	€ 50.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						04/11/2021	35511	Contesto Periurbano di Nuovo Impianto Già Pianificato
CASTELLANETA CONTRADA FONTANELLE								
						Vendita di zona di suolo sita nel comune di Castellaneta, c.da Fontanelle dell'estensione catastale di are 21 (ventuno) e centiare 1 (uno) nonché la comproprietà nella ragione di 1/5 (un quinto) indiviso della striscia adibita a strada della estensione catastale di are 2 (due) e centiare 65 (sessantacinque).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	2101	57	310		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
CASTELLANETA	265	57	311		Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato			
Natura Atto		Compravendita						

3.9.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 9

Si è proceduto ad escludere le osservazioni che fossero al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni.

Gruppo 9	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.9	2017
B.9	2021

L'attenzione si è focalizzata sul comparabile **B.9**

3.9.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 9

La determinazione della incidenza del suolo nel gruppo 9 è desunta da un'osservazione.

		Sup (mq)
B.9	50.000,00 €	2101

Seguendo quanto effettuato in precedenza e, computando retrospettivamente i mesi necessari per arrivare alla data della stima, si avrà

	B.9
PRZ	50.000,00 €
DAT	38

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	B.9
PRZ	50.000,00 €
DAT	1603
PADJ	51.602,78 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
B.9	51.602,78 €	2101	24,56 €

Quindi, il valore unitario proposto è pari a **24,56€/mq (ventiquattro/56)**. Il valore unitario espresso nella delibera IMU precedente è pari a 37,33€/mq.

3.10 I Comparabili del Gruppo 10

Il gruppo 10 è costituito da "Contesto Periurbano per Servizi da Rifunionalizzare" (Art. 58.1 CPM.R). I comparabili ricadenti nel contesto, sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoli relativi ai 4 comparabili utilizzati per la determinazione del valore unitario.

COMPARABILE A10					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					MARCO MONTI	59702	€ 56.658,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					13/01/2020	32987	
CASTELLANETA LOCALITA' SAN FRANCESCO							
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	4380	50	36		Contesto Urbano Consolidato		
CASTELLANETA		50	33		Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfologico Complesso a valore Paesaggistico		
CASTELLANETA	20184	50	35	1			
Natura Atto					Compravendita		

A) Terreno agricolo sito in Castellaneta alla località "SAN FRANCESCO", della estensione di circa ettari due are uno e centiare ottantaquattro (ha 02.01.84), con sovrastanti ruderi di locale della superficie di circa metri quadrati 40 (quaranta)
 B) Zona di terreno sito in Castellaneta alla località "SAN FRANCESCO", della estensione di circa are quarantatre e centiare ottanta (are 43.80), ubicata in parte in zona agricola "E" ed in parte in zona "B" (Contesto Urbano consolidato contemporaneo)

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE B10					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato		
					GIADA MOBILIO	12143	€	24.000,00	
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione		
Indirizzo					16/06/2021	9652	Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfológico Compleso a Valore Paesaggistico		
CASTELLANETA CONTRADA FRISINI					Vendita di appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di circa ettari 1 (uno) e centiare 43 (quarantatre), ricadente nel vigente P.U.G. del Comune di Castellaneta.				
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub					Destinazione
CASTELLANETA	9837	50	485						Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfológico Compleso a Valore Paesaggistico
CASTELLANETA	206	50	71						Contesto Rurale del Sistema Idrogeomorfológico Compleso a Valore Paesaggistico
Natura Atto		Compravendita							

COMPARABILE C10					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato		
					ANGELO TURCCO	3610	€	161.200,00	
					DATA	Numero Raccolta	Superficie(mq)	Destinazione	
Indirizzo					28/02/2020	2595	Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare		
CASTELLANETA S. FRANCESCO ZONA CONVENTO					Vendita alla società "PRIMA S.R.L." del diritto di proprietà di un terreno edificabile sito a Castellaneta alla località S. Francesco zona Convento della superficie complessiva di ettari 1 (uno) are 29 (ventinove) centiare 25 (venticinque).				
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub					Destinazione
CASTELLANETA	4221	50	94						Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare
CASTELLANETA	2005	50	97						Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare
CASTELLANETA	6699	50	218		Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare				
Natura Atto		Compravendita							

COMPARABILE D10					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato		
					GIANLUCA FUSCO	11583	€	2.580,00	
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione		
Indirizzo					28/12/2022	8310	2658		
CASTELLANETA					Assegnazione di immobile sito nel Comune di Castellaneta - meglio descritto, confinato e catastato al successivo art.1 - di cui era proprietaria la società "RESTA COSTRUZIONI S.R.L. "IN LIQUIDAZIONE", deve ritenersi di fatto assegnato ai soci in proporzione alle quote sociali ad esse spettanti, in quanto titolari dell'intero capitale sociale in misura pari ad 1/3 (un terzo) ciascuna.				
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub					Destinazione
CASTELLANETA	2658	56	264						Contesto Urbano Consolidato Contemporaneo
Natura Atto		ASSEGNAZIONE DI IMMOBILE A SOCI							

3.10.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 10

Si è proceduto ad escludere le osservazioni al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni (2020-2025). Nella tabella di sotto, si può osservare come sia stata esclusa l'osservazione D.10 il cui valore risponde al valore di liquidazione (degenerazione della base del valore di mercato)

Gruppo 10	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.10	2020
B.10	2021
C.10	2020
D.10	2022

L'attenzione si è focalizzata, quindi, sul comparabile **C.10**, essendo l'A.10 caratterizzato da destinazioni disomogenee come il B10.

3.10.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 10

Si è partiti, quindi dalle due transazioni. La prima A.10 contiene ne due. La seconda, indicata in atto come B, riguarda un'area edificabile, rientrante nella tipologia del gruppo 10. Di seguito i dati che emergono dall'atto:

		Sup (mq)
C.10	161.200,00 €	12925

Seguendo quanto effettuato in precedenza e, computando retrospettivamente i mesi necessari per arrivare alla data della stima, si avrà

	C.10
PRZ	161.200,00 €
DAT	59

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	C.10
PRZ	161.200,00 €
DAT	7921
PADJ	169.121,19 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale. Conseguentemente,

		Sup (mq)	P.Unitario
C.10	169.121,19 €	12925	13,08 €
			13,08 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **13,08€/mq (tredici/08)** Il valore unitario espresso nella delibera IMU precedente è pari a 12,44€/mq.

3.10.3 Comparabili con Piano Urbanistico Esecutivo approvato

E' rilevante differenziare il valore delle aree genericamente edificabili da quelle che sono caratterizzate da un Piano Urbanistico Esecutivo approvato. A tal fine si è proceduto alla rilevazione di comparabili che avessero queste caratteristiche, indagando il differenziale di prezzo rispetto ai suoli sprovvisti di Piano Urbanistico Esecutivo. E' rilevante il comparabile A.10.1, riportato nell'allegato 2 e descritto nella scheda che segue:

COMPARABILE A10.1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	16553	€ 35.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						16/01/2025	13151	Mista
						sito in tenimento di Castellaneta (TA), alla località San Francesco e, precisamente: - suolo dell'estensione di circa 5.289 (cinquemiladuecentottantanove) metri quadrati,		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
Castellaneta	735	50	532		Contesto Rurale			
Castellaneta	2647	50	533		Contesto Rurale			
Castellaneta	32	50	534		Contesto Rurale			
Castellaneta	695	50	535		Contesto Rurale			
Castellaneta	1180	50	537		CPM.R			
Natura Atto			Compravendita					

E' stato anche rilevato il comparabile B.10.1 ma la sua dimensione non era significativa ai fini della formazione del prezzo, presentando un valore da destinazione agricola.

COMPARABILE B10.1						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	15569	€ 4.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						14/03/2024	12364	CPM.R
						sito in Comune di Castellaneta (TA) alla Zona San Francesco, e precisamente: - zonetta di terreno ricadente in contesto periurbano per servizi da rifunzionalizzare,		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
Castellaneta	271	50	536		CPM.R			
Natura Atto			Compravendita					

Osservando il comparabile A.10.1 esso si evince una destinazione mista. Quattro particelle presentano la stessa destinazione del comparabile B.10 che presenta una incidenza euro a

metro quadrato pari a 2,39€/mq e una particella presenta una destinazione coerente con il gruppo 10 ma con piano urbanistico esecutivo approvato. Al fine di isolare il prezzo del suolo edificabile con strumento esecutivo approvato si è proceduto attraverso un semplice sistema due equazioni che segue:

$$\begin{cases} PM_{SUP_AGR} \times 4109 + PM_{SUP_ED_PUE} \times 1180 = 35.000€ \\ PM_{SUP_AGR} = 2,39€ / mq \end{cases}$$

La prima equazione divide la superficie a destinazione agricola da quella edificabile evidenziando due differenti prezzi medi. La seconda, partendo dal comparabile B.10, determina il prezzo medio che verrà poi sostituito nella prima equazione ottenendo il prezzo unitario del suolo a destinazione CPM.R ma con piano urbanistico esecutivo approvato. Risolvendo per sostituzione si avrà che il prezzo ricercato darà pari a:

$$PM_{SUP_ED_PUE} \times 1180mq = 35.000€ - 4109mq \times 2,39€ / mq$$

E quindi

$$PM_{SUP_ED_PUE} = 21,33€ / mq$$

Considerando che il prezzo dei suoli non inseriti in PUE dello stesso gruppo è pari a 13,08€/mq il differenziale sarà calcolato attraverso il seguente saggio di variazione:

$$d = \frac{21,33€ / mq - 13,08€ / mq}{13,08€ / mq} = 0,63$$

Quindi si rileva che l'incremento dovuto all'approvazione del PUE incide per il 63%. L'informazione consente di definire la percentuale di incremento dei suoli edificabili per i vari livelli attuativi.

3.11 I Comparabili del Gruppo 11

Il gruppo 11 è costituito da "Contesto Rurale Speciale per la Logistica" (Art. 30.2 CRS.LO). Il contesto è passato dalla strumentazione urbanistica programmatica a quella previsionale. I comparabili che hanno interessato il contesto sono allegati alla presente con il numero 2. Di seguito, si propongono schede riassuntive per la determinazione del valore dei suoi relative ai 2 comparabili che sono stati utilizzati per la determinazione del valore unitario.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A 11						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						MARCO MONTI	50843	€ 30.000,00	
						DATA	Numero Raccolta	Superficie(mq)	Destinazione
Indirizzo						09/12/2014	26117	12683	Zona E
CASTELLANETA GROTTA LUPARA						Vendita di terreni agricoli in Castellaneta (TA) della estensione di 12683 mq.			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	4461	10	63		Zona E				
CASTELLANETA	5628	10	79		Zona E				
CASTELLANETA	2594	10	89		Zona E				
Natura Atto						Compravendita			

COMPARABILE B 11						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						GIUSEPPE GALIANO	145	€ 540.000,00	
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo						44742	105		
CASTELLANETA CONTRADA SIGNORINELLA						Divisione patrimonio societario tra soci. Trattasi di fondi rustici in Castellaneta alla contrada " Signorinella" della estensione di 245023 mq.			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	55531	8	10		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	30430	8	58		Contesto Rurale del Sistema Botanico Complesso con Valore Ecologico				
CASTELLANETA	2290	8	61		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	4330	8	62		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	17121	8	63		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	3309	8	64		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	1838	8	66		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	1363	8	68		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA		8	56	1	D/10				
CASTELLANETA	156	8	56	2	A/3				
CASTELLANETA	9497	8	11		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	2020	8	27		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	1680	8	29		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	22698	8	59		Contesto Rurale del Sistema Botanico Complesso con Valore Ecologico				
CASTELLANETA	55166	8	60		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	275	8	65		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	422	8	67		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	28597	8	69		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
CASTELLANETA	8300	8	30		Contesto Rurale a Prevalente Funzione Agricola Normale				
Natura Atto						DIVISIONE			

3.11.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 11

Non avendo altri comparabili di considera l'A.11

	A.11
PRZ	30.000,00 €
DAT	123

Seguendo quanto effettuato in precedenza e, computando retrospettivamente i mesi necessari per arrivare alla data della stima, si avrà

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	A.11
PRZ	23.000,00 €
DAT	2349
PADJ	25.348,56 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale. Conseguentemente,

	Superficie Totale (mq)	Prezzo A.11	Prezzo Unitario
A.11	12683	25.348,56 €	2,00 €

Quindi il valore unitario proposto è pari al Valore Minimo di Riferimento pari a 4,00€/mq.

3.12 I Comparabili del Gruppo 12

Il gruppo 12 è costituito da "Contesto Rurale Speciale per la Produzione" (Art.30.1 CRS.PR). Il comparabile rilevato è allegato alla presente con il numero 2. Di seguito, si propone scheda riassuntiva della transazione:

COMPARABILE A12					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
					GIADA MOBILIO	11783	€ 1.500,00	
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo					10/03/2021	9345	Contesto Rurale Prevalente Funzione Agricola Normale	
CASTELLANETA CONTRADA RENELLA					Vendita di Suolo Agricolo in Contrada Renella			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub				Destinazione
CASTELLANETA	2169	22	18					Contesto Rurale Prevalente Funzione Agricola Normale
Natura Atto								Compravendita

3.12.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 12

In questo gruppo l'unico comparabile rilevato A.12 presenta una percentuale molto bassa di incidenza dell'area con la destinazione riferibile al gruppo 12 ovvero Contesto Rurale Speciale per la Produzione.

Gruppo 12	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.12	2021

3.12.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 12

Ai fini della determinazione della base imponibile del gruppo 12 si partirà dal valore del gruppo 11 (che comunque è escluso dalla delibera della stima dei suoli edificabili) incrementando il suddetto valore del 100% per le specifiche caratteristiche del bene.

Prezzo Unitario Gruppo 11	Coefficiente Incrementativo	Prezzo Unitario Gruppo 12
2,00 €	2	4,00 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **4,00€/mq (quattro/00€)** Il valore unitario espresso nella delibera IMU precedente è pari a 19,55€/mq.

3.13 I Comparabili del Gruppo 13

Il gruppo 13 è costituito da "Contesto Rurale Speciale per la Produzione e Distribuzione" (Art.30.4 CRS.DI). I comparabili rilevati, sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive delle transazioni:

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A13						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
						NICOLA MOBILIO	1340	€	1.910.139,40
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Superficie(mq)	Destinazione
CASTELLANETA CONTRADA TERZO DIECI						29/06/2015	1065	734669	Zona E
						Vendita di fondo rustico sito in agro di Castellaneta (TA) alla contrada "Frisini" o "Terzo Dieci", della superficie catastale di ettari 73.46.69 (ettari settantatre, arequarantasei e centiare sessantanove).			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione				
CASTELLANETA	16491	119	155		Zona E				
CASTELLANETA	963	119	342		Zona E				
CASTELLANETA	201	119	344		Zona E				
CASTELLANETA	853	119	346		Zona E				
CASTELLANETA	4286	119	430		Zona E				
CASTELLANETA	987	119	431		Zona E				
CASTELLANETA	227040	119	33		Zona E				
CASTELLANETA	38337	119	548		Zona E				
CASTELLANETA	19575	119	549		Zona E				
CASTELLANETA	82315	119	156		Zona E				
CASTELLANETA	11383	119	157		Zona E				
CASTELLANETA	1150	119	323		Zona E				
CASTELLANETA	1139	119	324		Zona E				
CASTELLANETA	1786	119	341		Zona E				
CASTELLANETA	1000	119	385		Zona E				
CASTELLANETA	81123	119	601		Zona E				
CASTELLANETA	13683	119	605		Zona E				
CASTELLANETA	6484	119	160		Zona E				
CASTELLANETA	7634	119	603		Zona E				
CASTELLANETA	67092	119	8		Zona E				
CASTELLANETA	61727	119	4		Zona E				
CASTELLANETA	72640	119	7		Zona E				
CASTELLANETA	16780	119	10		Zona E				
CASTELLANETA	19575	119	122		Zona E				
CASTELLANETA	38337	119	119		Zona E				
CASTELLANETA	38337	119	119		Zona E				
CASTELLANETA	83843	120	13		Zona E				
CASTELLANETA	8869	120	162		Zona E				
CASTELLANETA	13596	120	42		Zona E				
CASTELLANETA	6484	120	160		Zona E				
Natura Atto						Compravendita			

COMPARABILE B13					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato		
					SALVATORE CONSOLO	11423	€	8.119.443,20	
					DATA	Numero Raccolta	Superficie(mq)	Destinazione	
Indirizzo					05/04/2024	8347	247544	CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE	
CASTELLANETA contrada DIECI									
					<p style="text-align: center;">Concessione trentennale di diritto di Superficie su fondi rurali per una estensione pari a 247544 mq.</p>				
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub					Destinazione
CASTELLANETA	64998	119	164						CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE
CASTELLANETA	30300	119	165						CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE
CASTELLANETA	76761	119	626						CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE
CASTELLANETA	27480	119	628						CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE
CASTELLANETA	48005	119	629		CONTESTO RURALE SPECIALEPER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE				
Natura Atto					Costituzione di diritto di superficie				

3.13.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 13

Si è proceduto ad escludere le osservazioni, al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. Tuttavia, sia il comparabile A.13 non può essere utilizzato perché è al di fuori dell'intervallo di osservazione, nel secondo caso la transazione ha come oggetto un diritto di superficie.

3.13.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 13

Ai fini della determinazione della base imponibile, si potrà fare riferimento alla base imponibile del gruppo 12 incrementandone il valore per le maggiori possibilità del 0,5. Infatti, mentre nel gruppo 12 il contesto rurale è dedito alla sola produzione, nel gruppo 13 il contesto rurale è dedito non solo alla produzione ma anche alla distribuzione.

Prezzo Unitario Gruppo 12	Coefficiente Incrementativo	Prezzo Unitario Gruppo 13
4,00 €	1,5	6,00 €

Quindi il prezzo unitario proposto è pari a **6,00€/mq**. Il valore unitario espresso nella delibera IMU precedente è pari a 11,20€/mq.

3.14 I Comparabili del Gruppo 14

Il gruppo 14 è costituito da "Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato" (Art.57.2 CUF.RI). Non sono stati reperiti comparabili in questo gruppo.

3.14.1 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 14

Per la determinazione del prezzo unitario ci si è riferiti alle quotazioni del gruppo 6.

3.15 I Comparabili del Gruppo 15

Il gruppo 15 è costituito da "Contesto Urbano in Formazione per i Servizi alla Residenza" (Art.57.1 CUF.SR) . Il comparabile rilevato è allegato alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propone scheda riassuntiva della transazione

COMPARABILE A15					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato	
					GIADA MOBILIO	11807	€ 300.083,00	
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione	
Indirizzo					17/03/2021	9365	Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	
CASTELLANETA CONTRADA SAN MARTINO					zona di suolo sita in località "San Martino", ricadente nel vigente P.U.G. del detto Comune nel Contesto Urbano per i Servizi e la Residenza, dell'estensione complessiva di circa 2630 (duemilaseicentotrenta) metri quadrati			
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub				Destinazione
CASTELLANETA	500	41	128					Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza
CASTELLANETA	2130	41	129		Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza			
Natura Atto					Compravendita			

3.15.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 15

Il riferimento per la determinazione della base imponibile è il comparabile **A.15**.

3.15.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 15

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue, la quale in corrispondenza del prezzo dichiarato riporta anche la misurazione della superficie catastale scoperta:

		Sup (mq)
A.15	300.083,00 €	2630

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	A.15
PRZ	300.083,00 €
DAT	46

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	A.15
PRZ	300.083,00 €
DAT	11553
PADJ	311.636,20 €

Per determinare il valore unitario delle aree si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale dell'area, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
A.15	311.636,20 €	2630	118,49 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **118,49€/mq (centodiciotto/49)** sia per l'edilizia diretta sia per quella convenzionata. La precedente delibera determinava il valore unitario pari a 62,23€/mq.

3.16 I Comparabili del Gruppo 16

Il gruppo 16 è costituito da "Contesto Urbano Marina per i servizi Collettivi per il Turismo" (Art.61.1 CR.SCT). I 4 comparabili rilevati sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono schede riassuntive delle transazioni

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A16						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FABIO GASPARE PANTE'	37634	€ 2.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						14/06/2023	21434	Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo
CASTELLANETA						Vendita fondo rustico di mq 67000		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	67000	121	10		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
Natura Atto						Compravendita		

COMPARABILE B16						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						NICOLA MOBILIO	279	€ 102.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						14/04/2014	231	Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo
CASTELLANETA BORGO PERRONE- CICCARIELLO						Vendita di immobili siti in Comune di Castellaneta (TA) alla località "Borgo Perrone - Ciccariello".		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	10790	114	145		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	277	120	226	1	A/7			
CASTELLANETA	1550	120	226		Ente Urbano			
CASTELLANETA	5370	120	137		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	6968	120	224		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	5460	120	225		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	474	120	346		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	288	120	352		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	320	120	353		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	11360	122	103		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	2752	122	442		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	838	122	443		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	3471	122	444		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	1094	122	445		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
Natura Atto						Compravendita		

COMPARABILE D16						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	6343	€ 14.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						08/04/2016	5062	Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo
CASTELLANETA BORGO PERRONE								
						Doppia vendita:		
						1) appezzamento di terreno di natura seminativo, dell'estensione di circa are 41 (quarantuno) e centiare 24 (ventiquattro).		
						2) appezzamento di terreno di natura seminativo, dell'estensione di circa are 74 (settantaquattro) e centiare 11 (undici).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	4124	122	910		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	7411	122	915		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
Natura Atto						Compravendita		

COMPARABILE E16						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	14208	€ 22.500,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						22/02/2023	11303	
CASTELLANETA BORGO PERRONE								
						Terreno dell'estensione complessiva di circa mq 5.095 (cinquemilanovantacinque).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	2211	122	911		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
CASTELLANETA	2884	122	916		Contesto Urbano Marina per i Servizi Collettivi per il Turismo			
Natura Atto						Compravendita		

3.16.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 16

Si è proceduto ad escludere le osservazioni che fossero al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. L'attenzione si è focalizzata sul comparabile **E.16** escludendo B.16; C.16; D.16; A.16.

3.16.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 16

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue, la quale in corrispondenza del prezzo dichiarato riporta anche la misurazione della superficie catastale:

		Sup (mq)
E.16	22.500,00 €	5095

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	E.16
PRZ	22.500,00 €
DAT	36

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	E.16
PRZ	22.500,00 €
DAT	8083
PADJ	30.583,33 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
E.16	30.583,33 €	5095	6,00 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **6€/mq**. La precedente delibera determinava il valore unitario pari a 43,13€/mq.

3.17 I Comparabili del Gruppo 17

Il gruppo 17 è costituito da “Contesto Urbani Marina per i Servizi e attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche”. I 5 comparabili rilevati sono allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propongono le schede riassuntive delle transazioni.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A17					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					NICOLA MOBILIO	279	€ 102.000,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					14/04/2014	231	Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E
CASTELLANETA BORGO PERRONE- CICCARIELLO							
					Vendita di immobili siti in Comune di Castellaneta (TA) alla località "Borgo Perrone - Ciccariello".		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	10790	114	145		Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E		
CASTELLANETA	277	120	226	1	A/7		
CASTELLANETA	1550	120	226				
CASTELLANETA	1616	120	137				
CASTELLANETA	6968	120	224				
CASTELLANETA	5460	120	225				
CASTELLANETA	474	120	346				
CASTELLANETA	288	120	352				
CASTELLANETA	320	120	353				
CASTELLANETA	11360	122	103		Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E		
CASTELLANETA	2752	122	442				
CASTELLANETA	838	122	443				
CASTELLANETA	3471	122	444				
CASTELLANETA	1094	122	445				
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE B17					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					ERMANN0 LECCESE	7133	€ 60.000,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					13/07/2017	5622	Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E
CASTELLANETA BORGO PERRONE							
					il diritto in piena proprietà per la quota complessiva di 26/30 (ventisei trentesimi)... indivisi Vendita terreno agricolo sito in agro di Castellaneta (Ta) alla Contrada "Borgo Perrone".		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	6290	122	60				
CASTELLANETA	20300	122	71		Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E		
CASTELLANETA	5620	122	227				
CASTELLANETA	8320	122	287				
Natura Atto		Compravendita					

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE C17						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						GIADA MOBILIO	7344	€ 60.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						03/04/2017	5846	Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E
CASTELLANETA						Vendita di fondo rustico di natura mista attraversato dalla strada Ciccariello, dell'estensione complessiva di circa ettari 3 (tre), are 64 (sessantaquattro) e centiare 10 (dieci).		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	7870	122	63		Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona			
CASTELLANETA	5860	122	230					
CASTELLANETA	14950	122	74					
CASTELLANETA	7730	122	80		Contesto Rurale Multifunzionale Integrato			
Natura Atto						Compravendita		

COMPARABILE D17						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						Francesco Pizzuti	75502	€ 87.300,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						15/06/2018	15775	Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E
CASTELLANETA CONTRADA BORGO PERRONE s.n.c.						Vendita di antico fabbricato semidiruto e fatiscente, al piano terra, con annessa zona di terreno agricolo pertinenziale destinata permanentemente a servizio del detto fabbricato, sulla quale incidono due altri piccoli vani al piano terra, anch'essi semidiruti e fatiscenti. Il tutto, tra coperto e scoperto, occupa una superficie complessiva di circa are sessantotto e centiare settantacinque.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	0	122	920	1	F/2b			
CASTELLANETA	2030	122	920		Contesto Multifunzionale Esistente e/o in Formazione			
CASTELLANETA	4750	122	36		Contesto Urbano Marina per i Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche /Zona E			
CASTELLANETA	6180	122	89					
CASTELLANETA	20055	122	92					
CASTELLANETA	3220	122	302		Contesto Multifunzionale Esistente e/o in Formazione			
CASTELLANETA	4845	122	921					
Natura Atto						Compravendita		

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE E17					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
					DI SABATO RAFFAELE	15434	€ 5.000,00
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					24/01/2024	12547	Contesto Rurale Multifunzionale Integrato
					CASTELLANETA CONTRADA TAFURI		
					Costituzione a favore della società "SOCIETA' AGRICOLA CLEMENTE S.S." di un diritto di usufrutto per la durata di trenta anni su alcuni immobili siti in Castellaneta.		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		
CASTELLANETA	10714	33	16		Contesto Rurale Multifunzionale Integrato		
CASTELLANETA	18040	33	50				
CASTELLANETA	14025	117	22				
CASTELLANETA	3225	122	16				
CASTELLANETA	4670	122	59				
CASTELLANETA	9180	122	68				
CASTELLANETA	1151	122	85				
CASTELLANETA	2170	122	224				
CASTELLANETA	3490	122	226				
CASTELLANETA	1192	122	236				
CASTELLANETA	6847	122	237				
CASTELLANETA	195	122	329				
CASTELLANETA	834	122	331				

3.17.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 17

Come prima analisi si è proceduto ad escludere le osservazioni al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni.

Gruppo 17	
Comparabile	Anno di Rilevazione
A.17	2014
B.17	2017
C.17	2017
D.17	2018
E.17	2024

L'attenzione si è focalizzata sul comparabile **D.17**, escludendo A.17; B.17; C.17; E.17. Si consideri che l'unica osservazione del 2024 è relativa ad un diritto di usufrutto con destinazione differente da quella oggetto di valutazione, conseguentemente si decide di utilizzare l'osservazione più vicina all'intervallo di riferimento, ovvero quella del 2018.

3.17.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 17

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue. In essa, in corrispondenza del prezzo dichiarato riporta anche la misurazione della superficie catastale:

		Sup (mq)
D.17	87.300,00 €	41080

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	D.17
PRZ	87.300,00 €
DAT	80

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	D.17
PRZ	87.300,00 €
DAT	5801
PADJ	93.100,60 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale dell'area, ovvero:

		Sup (mq)	P.Unitario
D.17	93.100,60 €	41080	2,27 €

Il valore unitario proposto è pari a 2,27€/mq (due/27). Si attribuisce a questo gruppo la quotazione più bassa fra i gruppi o Valore Minimo di Riferimento. La precedente valutazione era di 17,25€/mq.

3.17.3 Verifica con Transazioni Riferibili al Gruppo 17 e Precedenti all'Intervallo di Interesse

Una verifica indiretta del risultato è stata operata allineando il risultato ottenuto con i valori unitari espressi in transazioni precedenti all'intervallo preso in considerazione (2020-2025), come riportato nella tabella di seguito:

Andamento dei Prezzi Rilevati in Precedenza Rispetto all'Intervallo di Riferimento 2020-2025	
Anni	Prezzi Unitari Rilevati
2014	2,15 €
2017	1,48 €
2017	1,65 €

Il risultato proposto e' coerente con un trend discendente.

3.18 Il Comparabile del Gruppo 18

Il gruppo 18 è costituito da "Contesto Urbano Servizi Esistenti da Riqualicificare" (Art.61.2 CR.ERR). Il comparabile rilevato e' allegato alla presente con il numero 2. Di seguito, si propone scheda riassuntiva della transazione:

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE A18						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						FABIO GASPARE PANTE'	35900	€ 3.000.000,00
Indirizzo						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
CASTELLANETA						04/11/2022	20362	Destinazione Mista
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	L'assemblea della Conferitaria ha deliberato di aumentare a pagamento il capitale sociale per nominali Euro 990.000,00 (novecentonovantamila virgola zero zero) con sovrapprezzo di Euro 2.010.000,00 (duemilionidiecimila virgola zero zero), offrendo in sottoscrizione alla Conferente detto aumento da liberarsi in natura a mezzo conferimento del Complesso Immobiliare.		
CASTELLANETA	126	112	2	D/3				
CASTELLANETA	126	112	3	D/3				
CASTELLANETA	117	388	1	D/1				
CASTELLANETA	119	121	75	A/3				
CASTELLANETA	119	121	75	A/3				
CASTELLANETA	110	121	75	A/3				
CASTELLANETA	127	121	299	A/7				
CASTELLANETA	97	121	299	A/7				
CASTELLANETA	78	121	299	A/7				
CASTELLANETA	78	121	299	A/7				
CASTELLANETA	172	121	299	C/2				
CASTELLANETA	190	121	299	C/2				
CASTELLANETA	124	121	299	C/2				
CASTELLANETA	139	121	299	C/2				
CASTELLANETA	367	121	299	C/2				
CASTELLANETA	69	121	299	C/2				
CASTELLANETA	69	121	299	C/2				
CASTELLANETA	68	121	299	C/2				
CASTELLANETA	124	121	299	C/2				
CASTELLANETA		121	299	D/1				
CASTELLANETA		121	299					
CASTELLANETA		121	363	D/7a				
CASTELLANETA		126	26	D/8a				
CASTELLANETA	174	126	61	A/4				
CASTELLANETA	48	126	61	A/4				
CASTELLANETA	81	126	61	A/4				
CASTELLANETA	118	126	61	A/4				
CASTELLANETA	72	126	61	A/4				
CASTELLANETA	208	126	61	C/2				
CASTELLANETA	236	126	61	C/2				
CASTELLANETA	105	126	61	A/4				
CASTELLANETA		126	124	D/7a				
CASTELLANETA		126	61	A/4				
CASTELLANETA	100	126	66	C/2				
CASTELLANETA	0	126	71	D/7a				
CASTELLANETA	111	126	123	C/2				
CASTELLANETA	0	126	124	D/7a				
CASTELLANETA	176	127	1410	A/4				
CASTELLANETA	58	127	1411	A/4				
CASTELLANETA	105	127	1411	A/4				
CASTELLANETA	61	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	8	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	10	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	12	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	16	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	115	127	1411	C/2				
CASTELLANETA	126	127	1411	A/4				
CASTELLANETA		127	1411	10				
CASTELLANETA		127	1411	11				

3.18.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 18

Come prima analisi si è proceduto ad escludere le osservazioni al di fuori dell'arco temporale degli ultimi cinque anni. L'unica compravendita individuata è del 2022, pertanto può essere utilizzata e si riferisce a terreni su cui si è attivato un contenzioso che ha portato successivamente ad un valore congruo di 10,84€/mq.

3.18.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 18

In seguito a contenzioso allegato alla presente con il numero 6 si è proceduto alla determinazione del valore unitario pari a 10,84€/mq (dieci/84)

3.19 I Comparabili del Gruppo 19

Il gruppo 19 è costituito dal Contesto Turistico Ricettivo Puntuale (CM.TRP1- CM.TRP2). Sono stati rilevati una serie di comparabili allegati alla presente con il numero 2. Di seguito, si propone scheda riassuntiva delle transazioni:

COMPARABILE A19						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato
						DOMENICO DIGIESI	68893	
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo						14/03/2018	33596	Non Riportata in Atto
CASTELLANETA						con decisione dei soci del 22 dicembre 2017, di cui al verbale a mio rogito in pari data, rep. n. 68683, registrato a Gioia del Colle il 28 dicembre 2017, al n. 12.538, è stata decisa la scissione totale, asimmetrica e non proporzionale		
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA		122	23		Non riportata in Atto			
CASTELLANETA		122	101					
CASTELLANETA		122	119					
CASTELLANETA		122	134					
CASTELLANETA		122	135					
CASTELLANETA		122	308					
CASTELLANETA		122	398					
CASTELLANETA		122	399					
CASTELLANETA		122	404					
CASTELLANETA		122	406					
CASTELLANETA		122	407					
CASTELLANETA		122	408					
CASTELLANETA		122	409					
CASTELLANETA		122	410					
Natura Atto						Atto di Scissione		

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE B19						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato Terreni
						FRANCESCO PIZZUTI	75502	€ 58.800,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
						15/06/2018	15775	Mista
Indirizzo						1) antico fabbricato semidiruto e fatiscante, al piano terra, con annessa zona di terreno agricolo pertinenziale destinata permanentemente a servizio del detto fabbricato, sulla quale incidono due altri piccoli vani al piano terra, anch'essi semidiruti e fatiscanti...2) zona di terreno agricolo della superficie di circa ettari tre, are quarantadue e centiare cinque		
CASTELLANETA								
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA		122	920	1	CR.REF			
CASTELLANETA	4004	122	921					
CASTELLANETA	2020	122	920					
CASTELLANETA	4750	122	36		CR.AST			
CASTELLANETA	6180	122	89					
CASTELLANETA	20055	122	92					
CASTELLANETA	3220	122	302		IS			
Natura Atto		Compravendita						

COMPARABILE C19						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato Terreni			
						GIADA MOBILIO	7344	€ 60.000,00			
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione			
						03/04/2017	5846	CR.AST			
Indirizzo						fondo rustico di natura mista attraversato dalla strada Ciccariello, dell'estensione complessiva di circa ettari 3 (tre), are 64 (sessantaquattro) e centiare 10 (dieci), confinante con la strada, con canale di Bonifica					
CASTELLANETA											
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione						
CASTELLANETA	5270	122	63		CR.AST						
CASTELLANETA	5860	122	230								
CASTELLANETA	14950	122	74								
CASTELLANETA	7730	122	80								
Natura Atto		Compravendita									

COMPARABILE D19						Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo Dichiarato Terreni
						NICOLA MOBILIO	279	€ 60.000,00
						DATA	Numero Raccolta	Destinazione
						14/04/2014	231	Zona E
Indirizzo						appezzamento di terreno, alla contrada Tafuri, della superficie di circa un ettaro, quindici are e diciassette centiare, confinante con strada da due lati e con altra proprietà della parte venditrice.		
CASTELLANETA								
Comune	Sup cat	Foglio	Particella	Sub	Destinazione			
CASTELLANETA	10790	114	145		E			
CASTELLANETA	11360	122	103					
CASTELLANETA	2752	122	442					
CASTELLANETA	838	122	443					
CASTELLANETA	3471	122	444					
CASTELLANETA	1094	122	445					
Natura Atto		Compravendita						

3.19.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 19

Le compravendite rilevate non presentano una destinazione non coerente con la destinazione CM.TRP 1 e 2 anche se sono state rilevate nella loro immediata prossimità.

3.19.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 19

Non avendo ulteriori informazioni si attribuisce a questa destinazione lo stesso valore del gruppo 2 ovvero **10,41 €/mq.**

3.20 I Comparabili del Gruppo 20

Il gruppo 20 è costituito dal "Contesto Urbano Consolidato" (Art.34.1; Art.34.2;Art.34.3/S CUT.NS; CUT.CN; CUT.PS) in tre distinte voci CUT.NS Art.34.1/S Contesto Urbano Consolidato Nucleo Storico, CUT.CN Art.34.2/S Contesto Urbano Tutelato Consolidato e CUT.PS Art.34.3/S Contesto Urbano di Interesse Paesaggistico. Sono stati rilevati una serie di comparabili allegati alla presente con il **numero 2**. Di seguito, si propone scheda riassuntiva delle transazioni:

COMPARABILE A20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					GIADA MOBILIO	12532	500,00 €
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					20/10/2021	9955	Contesto Urbano di Interesse Paesaggistico
Località Assunta							
					immobile sito in agro di Castellaneta (TA) alla località "Assunta" e, precisamente: - striscia di terreno adibita a strada,		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
Castellaneta	59	140	450	CUT.PS			
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE B20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					GIADA MOBILIO	12532	600,00 €
					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Indirizzo					20/10/2021	9955	Contesto Urbano di Interesse Paesaggistico
Località Assunta							
					alla località "Assunta" e, precisamente: - striscia di terreno adibita a strada, dell'estensione di circa 803 (ottocentotre) metri quadrati		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
Castellaneta	59	139	803	CUT.PS			
Natura Atto		Compravendita					

Rapporto di Valutazione
 Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
 Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

COMPARABILE C20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					GIADA MOBILIO	11519	4.000,00 €
Indirizzo					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Località Assunta					16/12/2020	9116	Mista
					alla località "Assunta", e precisamente: - zona di terreno dell'estensione di circa 1.100 (millecento) metri quadrati, ricadente in ambito di rigenerazione urbana,		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
Castellaneta	59	150	1100	CUT.PS			
	59	139	803	CUT.PS/CUT.CN			
	59	140	450	CUT.PS			
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE D20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					GIADA MOBILIO	11330	10.000,00 €
Indirizzo					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Località Assunta					16/12/2020	8978	
					proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Castellaneta (TA) alla località "Assunta", e precisamente: - zona di terreno dell'estensione di circa 4.888 (quattromilaottocentottantotto) metri quadrati		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
Castellaneta	59	151	4888	CUT.PS			
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE E20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					GIADA MOBILIO	11329	9.000,00 €
Indirizzo					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Località Assunta					16/10/2020	8977	Mista
					Comune di Castellaneta (TA) alla località "Assunta", e precisamente: - zona di terreno dell'estensione di circa 2.866		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
	59	156	2866	CUT.PS			
	59	139	803	CUT.PS/CUT.CN			
	59	140	450	CUT.PS			
Natura Atto		Compravendita					

COMPARABILE F20					Notaio	Numero di Repertorio	Prezzo
					ANTONELLA FERRARA	1887	20.000,00 €
Indirizzo					DATA	Numero Raccolta	Destinazione
Località Assunta					06/02/2020	1631	CUT.PS/CUT.CN
					terreno non agricolo e non edificabile sito in agro del Comune di Castellaneta alla Contrada "Assunta" dell'estensione complessiva catastale di are 41.92 (are quarantuno e centiare novantadue), confinante nel insieme con Strada Vic. Madonna del Soccorso, con proprietà Fazio-Rucci e con proprietà D'Eredità Cosimo, salvo altri o più recenti confini; il tutto censito nel Catasto Terreni		
Comune	Foglio	Particella	Sup	Destinazione			
	59	524	1238	CUT.PS/CUT.CN			
	59	526	1347	CUT.PS/CUT.CN			
	59	622	1507	CUT.PS/CUT.CN			
	59	623	100	CUT.PS/CUT.CN			
Natura Atto		Compravendita					

3.20.1 Analisi Critica dei Comparabili Gruppo 20

L'analisi dei comparabili evidenzia una rarefazione degli atti in tempi recenti. I comparabili A.20; B.20; C.20; D.20; E.20 presentano problemi di significatività in quanto di dimensioni ridotte oppure aree che sono soggette a procedimenti di espropriazione per pubblica utilità. L'unico comparabile, quantunque distante nel tempo, che presenta carattere di validità è la transazione indicata come F.20.

3.20.2 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 20

Il calcolo del valore unitario parte dal comparabile selezionato e citato al termine del paragrafo precedente. Esso è riportato nella tabella che segue. In essa, in corrispondenza del prezzo dichiarato riporta anche la misurazione della superficie catastale:

		Sup (mq)
F.20	20.000,00 €	4192

Una prima operazione è quella di adeguare i prezzi alla dinamica del mercato locale che, come è stato riportato, presenta una moderata crescita approssimabile al 0,01 annuo. Computando la variazione dei prezzi in mesi, contati retrospettivamente dalla data della stima massiva (01/01/2025) fino alla data della transazione di ogni comparabile, si avrà la seguente tabella dei dati

	F.20
PRZ	20.000,00 €
DAT	60

Partendo dal prezzo marginale della data computata retrospettivamente in mesi:

$$p'(DAT) = -\frac{0,01}{12} = -0,0008333$$

Si avrà la seguente tabella di valutazione:

	F.20
PRZ	20.000,00 €
DAT	991
PADJ	20.991,02 €

Per determinare il valore unitario delle aree, si imposterà il rapporto fra il prezzo rilevato e la superficie catastale dell'area, ovvero:

		Sup (mq)	Prezzo Unitario
F.20	20.991,02 €	4192	5,01 €

Quindi il valore unitario proposto è pari a **5,01€/mq** (cinque/01). Data la commistione delle destinazioni si propone il valore per le tre aree CUT che compongono il gruppo 20.

3.21 I Comparabili del Gruppo 21

Il gruppo 21 è costituito dai seguenti Contesti Urbani da Mantenere e Pianificare: CUC.CC Contesto Urbano Consolidato, CUC.CR Contesto Urbano Consolidato Recente, CUC.CO Contesto Urbano Consolidato Contemporaneo e CUC.PR, Contesto Urbano Consolidato per la Produzione CUC.PR. In questo contesto non è stato possibile individuare compravendite si è determinata l'incidenza del suolo partendo dal prezzo di compravendite di immobili applicando un rapporto di complementarità. Sono state prese in considerazione quattro recenti compravendite riportate nella tabella di sotto:

Acronimo	Definizione	Data Atto	Indirizzo
CUC.CC	Contesto Urbano Consolidato	mar-25	Via Vittorio Emanuele,176
Foglio	Mappale	Prezzo	Sup
128	622	68.000,00 €	79
Prezzo Medio	Rapporto di Complementarità	Incidenza Suolo	
860,76 €	0,2	172,15 €	

Acronimo	Definizione	Data Atto	Indirizzo
CUC.CR	Contesto Urbano Consolidato Recente	mag-25	Via Garibaldi 11
Foglio	Mappale	Prezzo	Sup
128	1343	65.000,00 €	143,6
Prezzo Medio	Rapporto di Complementarità	Incidenza Suolo	
452,65 €	0,2	90,53 €	

Acronimo	Definizione	Data Atto	Indirizzo
CUC.CO	Contesto Urbano Consolidato Contemporaneo	mag-25	Via Francesco 56
Foglio	Mappale	Prezzo	Sup
128	1694	87.000,00 €	81
Prezzo Medio	Rapporto di Complementarità	Incidenza Suolo	
1.074,07 €	0,15	161,11 €	

Acronimo	Definizione	Data Atto	Indirizzo
CUC.PR	Contesto Urbano Consolidato Per la Produzione	ott-19	Strada Statale Appia 7
Foglio	Mappale	Prezzo	Sup
59	648	115.000,00 €	800
Prezzo Medio	Rapporto di Complementarità	Incidenza Suolo	
143,75 €	0,2	28,75 €	

3.21.1 Determinazione della Base Imponibile del Gruppo 21

Non avendo ulteriori informazioni si attribuiscono i seguenti valori

CUC.CC	Contesto Urbano Consolidato	172,15 €
CUC.CR	Contesto Urbano Consolidato Recente	90,53 €
CUC.CO	Contesto Urbano Consolidato Contemporaneo	107,41 €
CUC.PR	Contesto Urbano Consolidato Per la Produzione	28,75 €

Ad essi si applica un incremento maggiormente moderato per i livelli di attuazione dei piani, in quanto il valore incorpora parzialmente il livello di attuazione della pianificazione.

4. Determinazione del Valore Minimo di Riferimento (VMR) infragruppi

Alcuni gruppi presentano un prezzo unitario prossimo al valore dei terreni agricoli pur avendo una destinazione urbanistica che consente utilizzi economici che, nel tempo, possono risultare profittevoli. Non si può escludere che la limitatezza del numero dei comparabili abbia influito in una rappresentazione della dinamica dei prezzi all'interno del singolo gruppo influenzando indirettamente nella formazione del prezzo. Se è vero che la stima comparativa è il riferimento ineludibile per la valutazione a fini della base imponibile IMU è, altresì innegabile che i valori che possono essere desunti da tali atti e che presentano prezzi approssimabili ai terreni agricoli, non incorporano perfettamente le possibili utilità derivanti da utilizzi futuri. Il riferimento è ai gruppi 5,6,11 e 17. Per questa ragione si è proceduto prima ad un'analisi statistica descrittiva dei risultati ottenuti nell'analisi e l'elaborazione delle informazioni sugli altri gruppi. L'esito è riportato nella tabella che segue:

Codice	Numero Gruppo	Prezzi Unitari
CM.TRE	1	28,86 €
CM.TRI	2	10,41 €
CM.TRM	3	77,72 €
CM.TRR	4	162,89 €
CR.REF	5	
CUF.RI	6	
CM.VEA	7	8,60 €
CPM.NI	8	12,91 €
CPM.P	9	12,91 €
CPM.R	10	12,91 €
CRS.LO	11	
CRS.PR	12	4,00 €
CRS.DI	13	6,00 €
CUF.RI	14	
CUF.SR	15	118,49 €
CR.SCT	16	6,00 €
CR.AST	17	
CR.ERR	18	10,84 €
CM.TRP1-2	19	10,41 €
CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	20	5,01 €
		172,15 €
		90,53 €
		107,41 €
CUC.CO-CR-PR-CC	21	28,75 €

Con le seguenti statistiche descrittive:

Minimo	4,00 €
Massimo	172,15 €
Media	46,67 €
Deviazione	56,41 €
Coeff Variazione	1,2085758

Tali dati possono essere utili per un raffronto con le future delibere IMU. Il dato importante è quello che deriva dal minimo dei valori unitari, ovvero 4€/mq derivante dal gruppo 12 che si estende quindi anche ai gruppi 5, 6, 11, 14 e 17, rappresentando una significativa diminuzione rispetto a quanto riportato nella delibera IMU precedente.

5. Stabilità dei Valori nel Tempo

Per quanto riguarda la stabilità nel tempo dei valori è opportuno sottolineare come le valutazioni effettuate siano state realizzate in una fase del mercato di rallentamento, come è possibile osservare dalle conclusioni del paragrafo 1.2. Quindi, se da un lato il nuovo quadro impositivo presenta un più stretto legame con la realtà del mercato dei suoli, d'altro canto è osservabile in diversi gruppi un trend discendente dei prezzi unitari. A titolo di esempio si richiamano i valori precedenti all'intervallo di osservazione 2020-2025 *del gruppo 3, del gruppo 5, del gruppo 6, del gruppo 8, del gruppo 16, del gruppo 13, del gruppo 14, del gruppo 16 e del gruppo 17 dove questo trend decrescente si è mostrato più evidente*. Ne deriva, la necessità di monitorare l'andamento del mercato, anche con esplorazioni su singoli gruppi, riadeguando l'intero quadro impositivo se si dovessero osservare incrementi, sia nel numero delle transazioni, sia nei prezzi unitari oggetto delle compravendite.

6. Quadro delle Metodologie

Le metodologie utilizzate sono tutte market oriented e sono basate su dati reali di compravendita. In alcuni casi è stato utilizzato il Valore Minimo di Riferimento come indicazione di valore che tenga conto delle possibili variazioni future del valore nel tempo, man mano che la strumentazione urbanistica abbia la sua attuazione. Nella tabella che segue sono riportate le metodologie considerate.

Rapporto di Valutazione
Valutazione Massiva dei Suoli Edificabili per la Stima del Base Imponibile IMU
Prof. Maurizio d'Amato, FRICS, REV

Gruppi	Denominazione	Metodologia
1	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale esistente o pianificato	Sistema Ripartizione
2	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico ricettivo esistente o pianificato	Accordo
3	PUG S Contesto Urbano marina Turistico residenziale da mantenere e qualificare	Sistema Ripartizione
4	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione	Monoparametrica
5	PUG S Contesto Urbano Marina multifunzionale esistente o in formazione	VMR
6	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione	VMR
7	PUG S Contesto Marina Naturale esistente per verde attrezzato	Rapporto Complementarità
8	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	Monoparametrica
9	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già pianificato	Monoparametrica
10	PUG S Contesto Periurbano per servizi da rifunionalizzare	Monoparametrica Sistema Ripartizione
11	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	VMR
12	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione	VMR
13	PUG S Contesto Rurale speciale per la produzione e distribuzione	Punti di Merito
14	PUG S Contesto Urbano in Formazione della rigenerazione condizionato	Comparazione Infragruppi
15	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i servizi per la residenza	Monoparametrica
16	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi collettivi per il turismo	Monoparametrica
17	PUG S Contesto Urbano Marina per servizi e attrezzature di supporto alle attività turistiche	Monoparametrica
18	PUG S Contesto Urbano Marina servizi esistenti da riqualificare	Accordo
19	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale 1 - 2	Comparazione Infragruppi
20	PUG S Contesto Urbano Consolidato	Monoparametrica
21	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare	Rapporto Complementarità

I gruppi 1, 3 e 10 hanno visto l'applicazione di sistemi di ripartizione. I gruppi 21 e 7 presentano un prezzo unitario determinato attraverso il rapporto di complementarità dell'area esterna e dell'area di sedime sul prezzo totale. L'introduzione del Valore Minimo di Riferimento tiene conto degli sviluppi futuri dell'area.

7. Confronto Comparativo con la Delibera 2016

Si propone una tabella di raffronto fra i valori della delibera del 2016, e quelli prospettati nel presente rapporto di valutazione come è possibile vedere di seguito

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	Valore Unitario €/mq Del.2016	Nuovo Valore Unitario €/mq	Variazione Percentuale
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	10,84 €	28,86 €	1,6620636
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	10,84 €	10,41 €	-0,0396679
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	159,00 €	77,72 €	-0,5112032
				174,26 € (2)	162,89 €	-0,0652537
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione	165,19 € (3)	162,89 €	-0,0139301
						-0,8262066
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	23,00 €	4,00 €	
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione	12,45 €	4,00 €	-0,6789358
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	6,97 €	8,60 €	0,2337859
						-0,5850389
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	31,11 €	12,91 €	
						-0,3420558
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	37,33 €	24,56 €	
			PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	12,44 €	13,08 €	0,0518337
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare con PUE Approvato		21,34 €	
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	26,07 €	2,00 €	
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	19,55 €	4,00 €	-0,7955371
13	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	26,07 €	6,00 €	-0,7700087
14	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	11,20 €	4,00 €	-0,6431028
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	62,23 €	118,49 €	0,9041114
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	43,13 €	6,00 €	-0,8608250
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	17,25 €	4,00 €	-0,7682754
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilificare	10,84 €	10,84 €	0,0000000
19		CM.TRP1-2	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale		10,41 €	
20	Art.34.1,2,3/5	CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	PUG S Contesto Urbano Consolidato		5,01 €	
		CUC.CC	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato		172,15 €	
		CUC.CR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Recente		90,53 €	
		CUC.CO	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Contemporaneo		107,41 €	
21		CUC.PR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Per la Produzione		28,75 €	
(1)	Riva dei Tessali, Peronello, il Catalano					
(2)	Edilizia Diretta					
(3)	Lottizzazione Convenzionata					

I cambiamenti sono per lo più determinati dalla emersione di valori e prezzi unitari derivanti da effettive compravendite rilevate. Nella tabella di seguito, vengono elencate le variazioni incrementative e decrementative maggiormente rilevanti.

Variazioni Decrementative Rilevanti	Gruppo	Percentuale	Variazioni Incrementative Rilevanti	Gruppo	Percentuale
CM.TRM	3	-0,5112032	CM.TRE	1	1,6620636
CR.REF	5	-0,8262066	CM.VEA	7	0,2337859
CUF.RI	6	-0,6789358	CUF.SR	15	0,9041114
CPM.NI	8	-0,5850389	CPM.R	10	0,0518337
CRS.LO	11	0,0000000			
CRS.DI	13	-0,7700087			
CUF.RI	14	-0,6431028			
CR.SCT	16	-0,8608250			
CR.AST	17	-0,7682754			

E' da notare l'entità della riduzione soprattutto per i gruppi 5,6,11 e 17 a cui è stata applicato il Valore Minimo di Riferimento infragruppi indicato nel paragrafo 4.

8. Conclusioni

Il quadro finale delle nuove basi impositive è riportato nella tabella finale che segue, e rappresenta la conclusione del percorso conoscitivo basato sulla rilevazione ed elaborazione delle 84 compravendite nel mercato dei suoli del Comune di Castellaneta.

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	Nuovo Valore Unitario €/mq
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	28,86 €
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	10,41 €
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	77,72 €
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione	162,89 €
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	4,00 €
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione	4,00 €
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	8,60 €
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	12,91 €
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	24,56 €
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	13,08 €
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	4,00 €
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	4,00 €
13	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	6,00 €
14	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	4,00 €
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	118,49 €
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	6,00 €
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	4,00 €
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilificare	10,84 €
19		CM.TRP1-2	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale	10,41 €
20	Art.34.1 ,2,3/5	CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	PUG S Contesto Urbano Consolidato	5,01 €
Contesti Consolidati				
21		CUC.CC	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato	172,15 €
		CUC.CR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Recente	90,53 €
		CUC.CO	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Contemporaneo	107,41 €
		CUC.PR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Per la Produzione	28,75 €

Il quadro è una informazione essenziale che necessita di essere adeguata e modificata al termine della fase discendente del ciclo di mercato a cui assistiamo. Essa, come si è visto nel paragrafo 4, interessa diversi gruppi, ma non si può escludere che altri gruppi siano interessati dallo stesso trend. Tuttavia, il mercato dei suoli segue anche le aspettative degli attori economici, i quali possono essere riattivate attraverso investimenti addizionali esterni,

oppure attraendo investimenti immobiliari con azioni di marketing territoriale. In tal caso, l'adeguamento della base imponibile potrebbe rendersi necessaria. Gli adeguamenti possono riguardare anche una sola parte dei gruppi indicati senza necessariamente coinvolgere la totalità del quadro impositivo. Lo strumento urbanistico è relativamente giovane e la presenza di strumenti urbanistica attuativi è ancora limitata rispetto alla variegata tipologie di aree edificabili. Attraverso la rilevazione di comparabili si è osservato un sensibile incremento del 63% sul valore dei terreni con PUE approvato nel gruppo 10 (pagina 60). Si è pensato, quindi, di considerare anche gli incrementi direttamente o indirettamente legati all'attuazione dei piani urbanistici. Ne deriva una nuova tabella, che considera anche gli incrementi per l'inserimento in piano urbanistici esecutivi o per i suoli interessati dal rilascio del permesso di costruire con relativo incremento. E' stato considerato un limite massimo con incrementi del 50% per l'inserimento in piani attuativi e del 70% per la presenza del permesso di costruire. Per i contesti consolidati questi incrementi si sono rivelati più moderati, in quanto l'infrastrutturazione del contesto consente di incorporare gli incrementi derivanti dalla attuazione del piano nel valore dei suoli, indipendentemente dal livello di pianificazione attuativa. Ne deriva la seguente integrazione alla precedente tabella finale:

Gruppi	Articolo	Codice	Denominazione	Nuovo Valore Unitario €/mq	Inserimento in Lottizzazione 50%	Permesso Rilasciato 70%
1	Art.60.1	CM.TRE	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale Esistente o Pianificato (1)	28,86 €	43,29 €	49,06 €
2	Art.60.2	CM.TRI	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Ricettivo Esistente o Pianificato	10,41 €	15,62 €	17,70 €
3	Art.60.4	CM.TRM	PUG S Contesto Urbano marina Turistico Residenziale da Mantenere e Qualificare	77,72 €	116,58 €	132,12 €
4	Art.60.5	CM.TRR	PUG S Contesto Urbano Marina Turistico residenziale di rigenerazione e/o rifunzionalizzazione		162,89 €	162,89 €
5	Art.61.4	CR.REF	PUG S Contesto Urbano Marina Multifunzionale Esistente o in Formazione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
6	Art.36.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione e/o della Rifunzionalizzazione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
7	Art.60.6	CM.VEA	PUG S Contesto Marina Naturale Esistente per Verde Attrezzato	8,60 €	12,90 €	14,62 €
8	Art.58.4	CPM.NI	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto	12,91 €	19,36 €	21,95 €
9	Art.58.3	CPM.P	PUG S Contesto Periurbano di Nuovo Impianto già Pianificato	24,56 €	36,84 €	41,75 €
10	Art.58.1	CPM.R	PUG S Contesto Periurbano per Servizi da Rifunzionalizzare	13,08 €	19,63 €	22,24 €
11	Art.30.2	CRS.LO	PUG S Contesto Rurale speciale per la Logistica	4,00 €	6,00 €	6,80 €
12	Art.30.1	CRS.PR	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione	4,00 €	6,00 €	6,80 €
13	Art.30.4	CRS.DI	PUG S Contesto Rurale speciale per la Produzione e Distribuzione	6,00 €	8,99 €	10,19 €
14	Art.57.2	CUF.RI	PUG S Contesto Urbano in Formazione della Rigenerazione Condizionato	4,00 €	6,00 €	6,80 €
15	Art.57.1	CUF.SR	PUG S Contesto Urbano in Formazione per i Servizi per la Residenza	118,49 €	177,74 €	201,44 €
16	Art.61.1	CR.SCT	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi Collettivi per il Turismo	6,00 €	9,00 €	10,20 €
17	Art.61.3	CR.AST	PUG S Contesto Urbano Marina per Servizi e Attrezzature di Supporto alle Attività Turistiche	4,00 €	6,00 €	6,80 €
18	Art.61.2	CR.ERR	PUG S Contesto Urbano Marina Servizi Esistenti da Riquilibrare	10,84 €	16,26 €	18,43 €
19		CM.TRP1-2	PUG S Contesto Marina Turistico Ricettivo Puntuale	10,41 €	15,62 €	17,70 €
20	Art.34.1 2,3/5	CUT.CN - CUT.PS CUT.NS	PUG S Contesto Urbano Consolidato	5,01 €	7,51 €	8,51 €
Contesti Consolidati					Inserimento in Lottizzazione 10%	Permesso Rilasciato 20%
21		CUC.CC	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato	172,15 €	189,37 €	206,58 €
		CUC.CR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Recente	90,53 €	99,58 €	91,73 €
		CUC.CO	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Contemporaneo	107,41 €	118,15 €	108,61 €
		CUC.PR	PUG S Contesto Urbano Consolidato da Mantenere e Pianificare - Urbano Consolidato Per la Produzione	28,75 €	31,63 €	29,95 €

Giova richiamare nuovamente la sentenza della Corte di Cassazione n. 23206 del 18 settembre 2019, pronunciata dalla Sezione Tributaria, che riguarda l'applicabilità dell'ICI

(Imposta Comunale sugli Immobili) ai terreni ricompresi in un piano regolatore generale (PRG), ma assoggettati a vincoli assoluti di inedificabilità. La Cassazione ha stabilito che, in tema di ICI, un terreno inserito in un PRG come edificabile non è soggetto all'imposta se su di esso grava un vincolo di inedificabilità assoluta, anche se imposto da un provvedimento regionale. Il vincolo, pur non estinguendo l'eventuale potenziale edificatorio futuro, rende il terreno non edificabile a tutti gli effetti di legge. La presente relazione di 90 pagine e 6 allegati, è stata elaborata sulla base delle informazioni rese disponibili dalle parti e rilevate attraverso indagine diretta. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate. E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore che firma il presente elaborato. L'elaborato è stato redatto nel rispetto delle Guidance Notes della Royal Institution of Chartered Surveyors e degli European Valuation Standards dei Recognised European Valuers appartenenti al capitolo italiano del TeGOVA e dell'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare. Si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed integrazioni.

Bari 13/02/2026

