



# COMUNE DI TORRICELLA

## PROVINCIA DI TARANTO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. n. ...3033

Torricella, li 19 aprile 2007

*Alunaro 4 B 4*

Oggetto: Individuazione valori medi delle aree fabbricabili per zone territoriali del Comune di Torricella.

AI RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO - SEDE -

Con nota prot. n. 2440 in data 23/3/2007, lo scrivente con apposita relazione comunicava alla S.V. il valore di mercato attualmente in comune commercio delle diverse zone omogenee del vigente Piano regolatore Generale.

In detta relazione è stato comunicato il valore venale desunto da un'indagine di mercato effettuata con gli operatori, senza tenere conto di alcune considerazioni, che rivestono particolare importanza sulla quantificazione complessiva finale, che di seguito si elencano:

- a) presenza di strumentazione urbanistica esecutiva (piano particolareggiato e/o piano di lottizzazione);
- b) presenza di urbanizzazioni primarie (viabilità, rete fognante, rete idrica ecc.);
- c) la distanza dalla battigia del mare nelle località balneari;
- d) la verifica effettuata con atti pubblici di trasferimento ed eventuali accertamenti effettuati dalla Agenzia delle Entrate;
- e) la distanza di ogni singola zona omogenea dal centro dell'abitato;
- f) la differenza di mercato nelle compravendite tra il centro capoluogo e la frazione di Monacizzo;
- g) la differenza fra le frazioni balneari per la presenza di più urbanizzazioni nella località di Torre Ovo.

Pertanto a modifica di quanto in precedenza comunicato si riportano le descrizioni delle zone, a cui è stato attribuito il valore di mercato, tenendo conto delle suddette considerazioni, attualmente in comune commercio:

TORRICELLA				
ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	INDICE F.F.	DESTINAZIONE D'USO	VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO C./mq.
A				
A	<i>Centro Storico</i>		Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,...	180,00 <sup>(1)</sup>
Ba	<i>Aree edificate e di significato storico</i>	5 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	170,00 <sup>(1)</sup>

B1	Aree edificate	5 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	140,00
B2	Aree edificate e di completamento	5 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	60,00
C1	Zone di espansione semi - estensiva	3,50 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	1) 50,00 (al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione. 2) 30,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione.
C2	Zona di espansione estensiva	0,80 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	1) 30,00 (al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione. 2) 15,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione.

**FRAZIONE MONACIZZO**

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	INDICE F.F.	DESTINAZIONE D'USO	VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO C./mq.
A	Centro storico		Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	160,00 <sup>(1)</sup>
B1	Area totalmente edificata	5 mc/mq.	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	120,00
B2	Area edificata e di completamento	5 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	50,00
C1	Zone di espansione semi-estensiva	3,50 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	1) 40,00 (al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione. 2) 25,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione.

C2	Zone di espansione estensiva	1,40 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	<p>1) 25,00 (al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione.</p> <p>2) 14,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Lottizzazione.</p>
----	------------------------------	------------	---	--

**LOCALITA' MARINE**

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	INDICE F.F.	DESTINAZIONE D'USO	VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO C./mq.
Bt e Btra (Trullo di Mare)	<p><i>Bt = Aree turistico residenziali edificate e di completamento</i></p> <p><i>Btra = Aree turistico residenziali parzialmente edificate di ristrutturazione urbanistica</i></p>	1,50 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	<p>Fino a mt. 100 dalla battigia:</p> <p>1) 40,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p> <p>Da mt. 100 a mt. 200 dalla battigia:</p> <p>1) 30,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p> <p>Oltre i 200 mt. dalla battigia</p> <p>1) 20,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p>
Btb-Btc-Btrc (Torre Ovo)	<p><i>Bt = Aree turistico residenziali edificate e di completamento</i></p> <p><i>Btr = Aree turistico residenziali parzialmente edificate di ristrutturazione urbanistica</i></p>	1,50 mc/mq	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	<p>Fino a mt. 100 dalla battigia:</p> <p>1) 65,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p> <p>Da mt. 100 a mt. 200 dalla battigia:</p> <p>1) 45,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p> <p>Oltre i 200 mt. dalla battigia</p> <p>1) 25,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)</p>
Ct (Torre Ovo)	Area turistico-residenziali di espansione	0,60 mc/mq	Case albergo - centro commerciale	<p>Zna CTC</p> <p>1) 45,00 (al netto delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di ottizzazione.</p> <p>2) 30,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di ottizzazione.</p> <p>Zona CTe</p> <p>1) 25,00 (al netto delle</p>

				urbanizzazioni primarie e secondarie) - In presenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di lottizzazione.  2) 15,00 (al lordo delle urbanizzazioni primarie e secondarie) - In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di lottizzazione
<b>Ctr</b>	<i>Area turistico-residenziale di espansione e di ristrutturazione</i>	0,5 mc/mq estensione turistico-residenziale;  0,6 mc/mq alberghiera	Abitazioni, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali,.....	Fino a mt. 150 dalla battigia: 1) 45,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)  Da mt. 150 a mt. 300 dalla battigia: 1) 35,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)  Oltre i 300 mt. dalla battigia 1) 25,00 (zone già oggetto di tavola piano esplicativa e particolareggiata delle zone di completamento)
<b>Dt</b>	<i>Area turistico-alberghiera</i>	0,4 mc/mq.	Alberghi - residence	50,00

(1) Non essendoci lotti liberi nell'ambito di detta zona, il valore si riferisce nel caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta e/o nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c,d,e della legge n. 457/1978, sino alla ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato. La base imponibile è data dal solo valore dell'area. (art. 8, comma 7, Regolamento Comunale per la gestione della Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Giovanni D'Ippolito

