



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
RELATIVE AL COMUNE DI
SAN GERVASIO BRESCIANO - (BS)

Febbraio 2010



INDICE

1. <u>Premessa</u>	Pag. 3
2. <u>Scopo della analisi valutativa</u>	Pag. 4
3. <u>Inquadramento generale</u>	Pag. 5
4. <u>Prescrizioni urbanistiche</u>	Pag. 5
5. <u>Andamento del mercato</u>	Pag. 6
6. <u>Criteri di valutazione</u>	Pag. 7
7. <u>Stima analitica in base al valore di trasformazione</u>	Pag. 10
8. <u>Stima sintetico - comparativa</u>	Pag. 18
9. <u>Determinazione valore base di riferimento</u>	Pag. 24
10. <u>Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni</u>	Pag. 25

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento Pag. 26
- Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili Pag. 28



1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2010, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "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 (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;".¹ Il comune di San Gervasio Bresciano ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo emanando il "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale Immobili" approvato originariamente con Delibera C.C. n. 33 del 19/12/2000, divenuto esecutivo in data 20/12/2000 e successivamente modificato con D.C.C. n. 3 del 08/02/2002.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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."²

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce 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

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali", art. 59.

² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", art. 5.

antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che “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.”³

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale al 2000, valori rideterminati con successive Delibere G.C. e Delibere C.C. per gli anni successivi.

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: “il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita”.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di San Gervasio Bresciano (vigenti negli anni 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010).

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di San Gervasio Bresciano (BS) adottato con D.C.C. n. 20 del 16/04/2003 (e approvato con D.G.R. n. VII/17201 del 16/04/2004);
- 2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene

³ Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di San Gervasio Bresciano confina a Nord con il Comune di Bassano Bresciano e il Comune di Manerbio, a Nord-Est con il Comune di Cigole, a Sud-Est con il Comune di Milzano, a Sud con il Comune di Alfianello, a Ovest con il Comune di Ponteviso.

Il Comune di San Gervasio Bresciano è attraversato da Nord a Sud dalla Autostrada A21-Torino Piacenza-Brescia, alla sinistra della quale lo sviluppo urbanistico è prevalentemente produttivo. La zona residenziale si concentra nella parte centrale del territorio comunale, a est della Autostrada A21.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G (Parte I Titolo III art. 11-12):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria (...).

2. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico (...).

3. DENSITA' FONDIARIA If (mc/mq)

Rapporto tra Volume edificabile V e Superficie Fondiaria Sf

4. DENSITA' TERRITORIALE It (mc/mq)

Si applica ai piani urbanistici esecutivi. E' il rapporto tra Volume realizzabile e la Superficie del Comparto interessato del Piano Esecutivo.

5. RAPPORTO DI COPERTURA Rc (mq/mq)

Rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria

6. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Ut (mq/mq)

Rapporto tra la Slp e la Superficie Territoriale

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf (mq/mq)

Rapporto tra la Slp e la Superficie Fondiaria

8. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO Slp (mq)

Per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive (...).

9. VOLUME V (mc)

Viene determinato moltiplicando per ogni piano la superficie lorda di pavimento per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto (...).

Il Prg si attua mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati,..), permessi di costruire/DIA.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A (Parte II Titolo II:

- Zona omogenea A: Centro Storico
- Zona omogenea B1: Residenziale intensiva esistente e di completamento
- Zona omogenea B2: Residenziale semintensiva esistente e di completamento
- Zona omogenea B3: Residenziale estensiva esistente e di completamento
- Zona omogenea B4: di ristrutturazione urbanistica
- Zona omogenea C1: Residenziale di espansione
- Zona omogenea C2: Residenziale di espansione in corso di attuazione
- Zona omogenea D1: Produttiva esistente e di completamento
- Zona omogenea D2: Produttiva di espansione
- Zona omogenea D3: Produttiva di espansione in atto

Si sottolinea che le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate a zone SP1-SP2-SP3-SP4-ST

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di seguito si riporta una citazione desunta dalla sintesi relativa ai dati sulle compravendite presentata nel “Listino dei valori immobiliari di Brescia e Provincia” organo ufficiale di Fimaa Brescia:

Il mercato immobiliare sta conoscendo da tempo una fase di crescita sia nelle dimensioni che in termini di valori. Tale crescita è dovuta essenzialmente alla discesa dei tassi di interesse che dal 1996 ad oggi sono diminuiti di oltre il 65%. Negli ultimi anni tale crescita è stata influenzata anche da fattori di natura fiscale. Il balzo in avanti del numero di transazioni registrato nel 2002 dalla edilizia residenziale è da attribuirsi all'abolizione dell'INVIM (Imposta sull'incremento di valore degli immobili) che ha influenzato i tempi di acquisti degli immobili da parte delle famiglie le quali hanno rinviato l'acquisto o il rogito nel 2002.

Sul versante delle transazioni commerciali l'influenza è stata determinata, nello stesso periodo, dall'incentivo all'acquisto di beni di investimento previsti nella "Tremonti-bis" vigente fino al 2002: ciò spiega il balzo in avanti del 2002 ed il decremento del 2003.

Nel 2005 e nei primi mesi dell'anno 2006, il mercato immobiliare ha continuato a mettere a segno incrementi sostenuti nei valori di compravendita in tutti i segmenti analizzati, con riferimento sia ai maggiori mercati nazionali, sia alle piazze secondarie, pur evidenziando disomogeneità a livello locale.

Nel secondo semestre del 2006, dopo le straordinarie performance degli ultimi anni, si assiste ad un rallentamento ma non recessione: il settore infatti cresce ancora, seppure a un ritmo più lento: le variazioni semestrali dei prezzi si attestano al 2,6%, 2,5% e 2,7% rispettivamente per abitazioni, uffici e negozi; mentre quelle annuali sono del 6,4%, 5,6%, 6,0% e 7,7% rispettivamente per abitazioni uffici, negozi e capannoni industriali. I tempi di vendita sono più lunghi, la redditività si sta riducendo e c'è un graduale (ma non allarmante) aumento dei tassi di interesse. Questi aspetti, unitamente ad inasprimenti fiscali e buone performance di altre forme di investimento, rendono meno appetibile il mattone.

L'analisi evidenzia che, nel periodo 2001-2008 il rendimento del mercato dei fabbricati residenziali, ha avuto una variazione percentuale annuale media (r.A.M.) del 2,36%, quello delle aree residenziali un indice r.A.M. del 4,67%, quello dei fabbricati produttivi un r.A.M. del 1,34%, quello delle aree produttive un r.A.M. del 2,72%.

Il mercato indica nel 2009 una flessione dei valori immobiliari stimabile nel 8% rispetto all'anno precedente per le aree residenziali e per quelle produttive; tali indici verranno utilizzati ai fini della perizia in oggetto come rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di San Gervasio Bresciano, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

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

- che l’edificabilità non è subordinata all’esistenza di piani particolareggiati, ma all’inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d’incertezza più o meno ampi sull’effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- 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 attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell’anno d’imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
 3. della destinazione d’uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato(€/ mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	1600	1500
Magazzini/Negozi/Uffici /Capannoni (zona terziario produttiva)	500	460

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1550
Magazzini / Negozi / Uffici / Capannoni (zona terziario produttiva)	480

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

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

La superficie lorda che scaturisce dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K = 1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi,terrazze,logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto Finito	Incidenza Raggiugliata
Locali a servizio attività	5 %	1	5 %
		Totale incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = $\Sigma K + I_p + P_l$)

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

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

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

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

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli Ingegneri di Brescia	Villette/schiera
Abitazioni	€/mq.800,00
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq.722,00
valore medio	€/mq.761,00
incrementato del 2,5% per la sistemazione esterna	
	€/mq. 780,00

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria varori medi (€/mq)
Residenziale	10,00 €/mq
Terziario - Produttiva	7,00 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria ($r_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICIA			
Sup area (S.f.) mq.	800,00	Indice di densità fondiaria (If) mc/mq	1,5
mc edificabili (S.f. x If)	1200,00		
		Prezzo di mercato (Pr)	€ 1.550,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	400,00	Sup. lorda vendibile totale	473,60
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,40%)	73,60		
Sup. lorda vendibile totale	473,60		
		Valore medio fabbricato Vf	€ 734.080,00
Costo tecnico di costruzione K1	€ 369.408,00		
Oneri professionali K2	€ 88.657,92	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 131,71
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 12.000,00		
	tot costi	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€ 107,52 *
Profitto Imprenditore PI	€ 117.516,48	* capitalizzato al 7% per 3 anni	
Interessi passivi Ip (7%)	€ 587.582,40		
	€ 41.131		
	totale		
	€ 628.713,17		
Valore del terreno (V.T.)	€ 105.366,83		
incidenza %	14,35		
ZONA TERZIARIA - PRODUTTIVA GENERICIA			
Sup area (S.f.) mq.	2000,00	Rapporto di copertura (Rc) mq/mq	0,5
mq edificabili (S.f. x Rc)	1000,00		
		Prezzo di mercato (Pr)	€ 480,00
Sup. lorda vendibile (capannoni..)	1000,00	Sup. lorda vendibile totale	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5,00%)	50,00		
Sup. lorda vendibile totale	1050,00		
		Valore medio fabbricato Vf	€ 504.000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€ 199.500,00		
Oneri professionali K2	€ 47.880,00	Valore unitario (V.T./S.F.)	€ 81,65
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 7.350,00		
	tot costi	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€ 66,65 *
Profitto Imprenditore PI	€ 63.682,50	* capitalizzato al 7% per 3 anni	
Interessi passivi Ip (7%)	€ 318.412,50		
	€ 22.289		
	totale		
	€ 340.701,38		
Valore del terreno (V.T.)	€ 163.298,63		
incidenza %	32,40		

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **107,50 €/mq** ed un valore medio dell'area **edificabile produttiva/industriale** pari a **66,00 €/mq**.

8. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo: a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di San Gervasio Bresciano integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di San Gervasio Bresciano è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio **TER**ritorio - visure catastali relative al comune di San Gervasio Bresciano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio **TER**ritorio - ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

- Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali - interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui al punto precedente.

relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima (ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale, per il Comune di San Gervasio Bresciano, è l'indice di Densità (mc/mq): Fondiaria (If) e Territoriale (It).

Per quanto riguarda l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari, l'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria è l'indice di Utilizzazione (mq Slp/mq).

Si precisa che, essendo gli indici If e It (e Uf e Ut) rispettivamente fondiari e zonali non omogenei (riferiti a Superfici differenti: fondiaria e territoriale), l'indice If fondiario, in zona residenziale verrà tradotto come (It territoriale/0,7) (considerando che il 30% della St viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria) mentre in zona produttiva verrà tradotto come (Ut territoriale/0,9) (considerando che il 10 % della St viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria).

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

RANGE VALORI If (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I ₁
< 0,50	0,50
≥ 0,50 ≤ 1,00	0,90
> 1,00 ≤ 1,10	1.00
> 1,10 ≤ 1,40	1.05
> 1,40 < 1,80	1.10
≥ 1,80	1,15

La tabella dei coefficienti per le zone produttive industriali e terziarie è la seguente:

RANGE VALORI Uf PRODUTTIVE - INDUSTRIALI	INDICE I_1
0,75 (D2)	1.00
0,85 (D1-D3)	1.05

Con l'eventuale adozione di nuovi strumento urbanistici così come definiti dalla L.R.12/2005 che introduce il nuovo strumento di programmazione denominato Piano di Governo del Territorio (PGT), le presenti elaborazioni dovranno essere riadattate al nuovo assetto normativo.

La struttura di un nuovo PGT si articola in tre atti distinti: il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole. Il Piano delle Regole assume le caratteristiche di strumento a durata indeterminata in riferimento agli ambiti individuati, mentre il Documento di Piano indica le linee guida da attuare attraverso la pianificazione attuativa. In specifico, una delle finalità del Piano delle Regole è la definizione del livello operativo delle prescrizioni urbanistiche per il tessuto urbano consolidato (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso, ecc.).

Quindi, in base ai criteri definiti nel documento di piano è possibile ripartire nei P.A. tra tutti i proprietari i diritti edificatori e gli oneri relativi alla formazione dei servizi tramite un identico indice di edificabilità territoriale e, in base al Piano delle Regole, attribuire a tutte le aree del territorio comunale (escluse le aree agricole e quelle non trasformabili) un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per ambiti territoriali.

Rispetto quindi alla disciplina urbanistica precedente, il calcolo degli indici urbanistici e gli indici urbanistici non cambia di molto (Ut, It, If, Rc, Densità abitativa, Densità di popolazione fondiaria, Densità edilizia territoriale, Densità edilizia fondiaria, Sf, St, Sc, Slp, Quota zero, Volume, Unità edilizia....): si pone sicuramente più attenzione al concetto di perequazione nella definizione di ogni singolo parametro. Ad esempio viene introdotto l'Utp (diritto edificatorio in perequazione): indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica.

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

E1	agricola	→	Agricola
E2	agricola di salvaguardia	→	Agricola
E3	agricola speciale Industria Zootecnica	→	Agricola
SP1	attrezzature per istruzione	→	Servizi pubblici
SP2	attrezzature di interesse comune	→	Servizi pubblici
SP3	verde pubblico	→	Servizi pubblici
SP4	parcheggi	→	Servizi pubblici
ST	impianti tecnologici	→	Servizi pubblici

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale I_2	Produttivo/Commerciale I_2
Agricola E1 - E2	0.25	0.47
Agricola E3	0,17	0,31
Servizi Pubblici	0.96	1,79

Il valore al metro quadrato, nel solo caso delle zone agricole, è da calcolare sulla superficie vincolata utile al raggiungimento della volumetria interessata

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa)
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti

- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

la L.R. n. 12 del 11 Marzo 2005 “Legge per il governo del territorio” al Titolo III art. 59 (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) stabilisce che *“nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, serre, magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli; i relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:*

1. *0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica*
2. *0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente*
3. *0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli”*

Nel caso delle zone agricole E1, E2, E3 il coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del “valore venale in comune commercio” (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie per le aree SP1-SP2-SP3-SP4-ST è stato fissato un coefficiente I_4 pari a 0,25.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4=0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_4=0,80$)
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico (...) viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,20 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.
- Nel caso di zone o ambiti particolarmente degradati, viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 0,80 che tenga in debita considerazione di tale caratteristica
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali verrà applicato un indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo delle zone A
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato rispetto alla S_{lp}

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area

fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **82,50 €/mq** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **53,00 €/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 107,50 €/mq per le aree residenziali e 66,00 €/mq per quelle produttive;
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di San Gervasio Bresciano integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio, è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica e dalla stima sintetica comparativa;
- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 82,50 €/mq per le aree edificabili residenziali e 40,00 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
aree residenziali €/mq	107,50
aree produttive/industriali €/mq	66,00

INDAGINI TERRITORIALI	
aree residenziali €/mq	82,50
aree produttive/industriali €/mq	53,00

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **95,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e **53,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/industriali.

10. VALORIZZAZIONE PER GLI ANNI PREGRESSI E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'ICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per gli anni dal 2004 al 2010.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I_1 , alla destinazione urbanistica I_2 , alla modalità attuativa di intervento prevista I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 95,00 per le aree residenziali e in €/mq 53,00 per quelle produttive/industriali si calcola:

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 95,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \text{ (aree residenziali)}$$

$$\text{ValoreVenaleArea (€)} = 53,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \text{ (aree prod./edific.)}$$

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

La progressione annuale è basata sugli indici r.A.M. rappresentativi della variazione percentuale annuale media, per il periodo 2004-2009, del mercato delle aree edificabili, desunto dall'Analisi Valori Immobiliari effettuata dalla Camera di Commercio di Brescia.

Anno 09-10	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	95,00 € /mq. 53,00 € /mq.
Anno 2008	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	103,00 € /mq. 57,00 € /mq.
Anno 2007	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	98,00 € /mq. 55,50 € /mq.
Anno 2006	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	93,00 € /mq. 54,00 € /mq.
Anno 2005	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	89,00 € /mq. 53,00 € /mq.
Anno 2004	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	85,00 € /mq. 51,00 € /mq.

Potenzialità edificatoria I₁ RESIDENZIALE E PRODUTTIVA-INDUSTRIALE

RANGE VALORI I _f (mc/mq) RESIDENZIALE	INDICE I ₁
< 0,50	0,50
≥ 0,50 ≤ 1,00	0,90
> 1,00 ≤ 1,10	1.00
> 1,10 ≤ 1,40	1.05
> 1,40 < 1,80	1.10
≥ 1,80	1,15

RANGE VALORI U _f PRODUTTIVE - INDUSTRIALI	INDICE I ₁
0,75 (D2-D3)	1.00
0,85 (D1)	1.05

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
Agricola E1 - E2 (0,03 mc/mq)	0.25	0.47
Agricola E3 (0,02mc/mq)	0,17	0,31
Servizi Pubblici	0.96	1.79

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₃
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (<u>rispetto alla Superficie Fondiaria</u>)	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (<u>rispetto alla Superficie Territoriale St</u>)	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

Riduzioni per situazioni particolari I₄

da applicare al valore al metro quadrato

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,20
Ambiti - zone degradate	0,80
Presenza di servitù	da definire caso per caso
Vicinanza ad elettrodotti	da definire caso per caso
Lotti interclusi	da definire caso per caso
Presenza di limiti/vincoli di specie	da definire caso per caso



*** In Caso si ristrutturazione in zona residenziale si applica un indice pari a 0,85 rispetto al valore al metro cubo della zona A, mentre in caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla SIp**

ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Classe	Descrizione		2009-2010
	Zona di P.R.G.	Modalità attuativa	€ / mq
B1	residenziale intensiva esistente e di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	52,25
		Permesso di Costruire/DIA	104,50
B2	residenziale semintensiva esistente e di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	49,88
		Permesso di Costruire/DIA	99,75
B3	residenziale estensiva esistente e di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	47,50
		Permesso di Costruire/DIA	95,00
C1	residenziali di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	47,50
		Permesso di Costruire/DIA	95,00
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	57,00
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	95,00
C2	residenziali di espansione in corso di attuazione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	47,50
		Permesso di Costruire/DIA	95,00
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	57,00
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	95,00
D1	produttiva esistente e di completamento	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	27,83
		Permesso di Costruire/DIA	55,65
D2	produttiva di espansione	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	26,50
		Permesso di Costruire/DIA	53,00
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	31,80
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	53,00
D3	produttiva di espansione in atto	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	26,50
		Permesso di Costruire/DIA	53,00
		Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)	31,80
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	53,00
SP1-2-3-4 ST	istruzione primaria attrezz. di interesse comune parcheggi, attrezz. Tecnol.	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	26,00
		valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	26,00
E1 - E2 dest. Resid. 0,03 mc/mq	agricola	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	1,19
		Permesso di Costruire/DIA	2,37
E1 - E2 dest. Prod. 0,03 mc/mq	agricola	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	1,19
		Permesso di Costruire/DIA	2,37
E3 dest. Resid. 0,02 mc/mq	agricola speciale	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	0,79
		Permesso di Costruire/DIA	1,58
E3 dest. Prod. 0.02 mc/mq	agricola speciale	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione totale	0,79
		Permesso di Costruire/DIA	1,58

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili: è opportuno che, per ogni zona esaminata, vengano comunque applicati ai valori medi di riferimento, gli indici citati nella perizia di stima.

Per la zona A, nei casi di interventi di recupero ovvero Piani di Recupero, nei casi di ristrutturazione in zone residenziali, parametrizzando le potenzialità edificatorie di zone residenziali di completamento equivalenti e sulla base dei risultati desunti dalla valutazione oggetto della presente relazione di stima, vengono fissati i seguenti valori unici al metro cubo, (ai quali dovranno applicarsi eventualmente i parametri I₄):

Valori unici al mc	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006	Anno 2007	Anno 2008	Anno 09-10
€ / mc	71,00	74,00	78,00	81,50	85,50	79,00

