PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
DEL COMUNE DI CASTELCOVATI (BS)

Giugno 2013

INDICE

1. Premessa pag. 3
2. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione pag. 3
3. Valorizzazione per l'anno 2013 pag. 8
   3.1 Stima Metodo valore di trasformazione su lotto tipo pag. 8
   3.2 Stima Sintetica pag. 11
4. Conclusioni pag. 12
5. Applicazione degli indici parametrici pag. 13
   - Indice di zona urbanistica pag. 13
   - Indice di stadio urbanistico edilizio pag. 15
   - Indice di riduzione per casi particolari pag. 16

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

1. Premessa

Il lavoro peritale di valutazione delle aree fabbricabili dell'anno 2013 per il Comune di Castelcovati, avviene in qualità di aggiornamento dei valori venali delle aree edificabili periziati lo scorso anno e fa riferimento allo strumento urbanistico vigente PGT *(Piano di Governo del Territorio)*, che i*n data 20/07/2011 con* Delibera del Consiglio Comunale n. 27 è stato adotto dall'Amministrazione Comunale *e in seguito approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 26/11/2011 e pubblicato sul BURL del 21/03/2012 serie avvisi e concorsi n. 12.*

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mq" (metri quadrati) realizzabili su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria.

Le principali definizioni degli indici e parametri urbanistico-edilizi del PGT del Comune di Castelcovati, utilizzati nella presente perizia di stima non vengono nuovamente riportati poiché invariati rispetto all'elencazione già contenuta nella relazione di stima delle aree fabbricabili redatta per l'anno 2012.

Al momento si segnala l'esistenza di un Progetto di variante al PGT (riferimento DGC n. 34 del 27.02.12013 di avvio del procedimento) inerente il SUAP di una ditta che intende ampliare la propria attività ma essendo solo in fase di "start-up" vige ancora l'attuale Piano di Governo del Territorio.

2. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Calstelcovati, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) sugli Immobili (exICI).

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, ad aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con delibera c.c. n.48 del 26 novembre 2011 e pubblicato sul BURL del 21/03/2012.

L'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

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 IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

"Ai sensi dell'articolo 2,comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che la caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, 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.

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del Dl 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della Corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

"*Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge* (D.L. n. 223/06), *non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore."*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del 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 similari.**

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione (Cost Approach)
- Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach)
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il **"valore di mercato"** è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito ad un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell'analisi del mercato (Comparative Approach).

A. Il **Metodo del valore di trasformazione,** o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.
La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa (Va= VmT-K).

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

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:

$$Va = [VmT - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

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.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana (assenza d'idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da

organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.
Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

B. Il **Metodo comparativo di mercato** (Comparative Approach) o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di mercato ed è basato 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
Si ricorre a questo metodo ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

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, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia

I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea d'incertezza sopra richiamata.

<u>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.</u>

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

3. Valorizzazione per l'anno 2013

3.1 Stima attraverso Metodo di trasformazione in Comune di Castelcovati su lotto tipo

Richiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una stima sintetica, o Comparative Approach - Approccio di Mercato, che ha trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) del Bollettino della Camera di Commercio di Brescia e Provincia e dei valori desunti da eventuali atti notarili e/o annunci di compravendita recenti (2012-2013).

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie 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 e dal listino prezzi della Probrixia (Camera di Commercio di Brescia).

Si riportano di seguito i dati rilevati per il comune di Castelcovati, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/ mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo di analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI 2012)	Valore Mercato (€/ mq) (fonte Listino ProBrixia n.1 e 2-2012)
Abitazioni (zona residenziale)	1800,00	1500,00	1700,00
Magazzini/ /Capannoni (zona produttiva)	740,00	570,00	750,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1670,00
Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)	685,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + Ip + PI$)

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

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, cord. sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore.

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 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.
Preziario tipologico Maggioli – Residenziale	€/mq 884,41
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 900,00-1.000,00
Valore utilizzato	€/mq 900,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

FONTE	Costo di costruzione di S.l.v.
Preziario tipologico Maggioli – Produttivo	€/mq 341,37
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 340-350
Valore utilizzato	€/mq 340,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Castelcovati.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed del contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi (residenziale € / mc - € / mq slp commerciale)
Residenziale	11.17 €/mc
Industriale	16.30 €/mq

Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative (D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977), e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

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.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella TRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

PI - 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 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato

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

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, Uf = 0.50 m^2/m^2 (assimilabile agli ambiti residenziali di ZONA B1 - EDILIZIA RESIENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA).
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria UF = 1,2 m^2/m^2 Rc =0.6 (assimilabile alla zona D2).

Secondo il Cost Approach (metodo dei costi) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Castelcovati si esprime nei valori: **€172,80/mq (o €115,22/mc)** per le aree residenziali e **€120,46/mq (o €167,31/mq di Slp)** per le aree produttive.

3.2 Stima sintetica

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.

Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Sul mercato immobiliare, al momento è stato possibile trovare un recente annuncio (maggio 2013) relativo alla vendita di un terreno residenziale edificabile in posizione centrale a Castelcovati di 3750 mq in vendita a 375.000 €, con destinazione B2 (edilizia residenziale convenzionata) Uf= 0,40 mq/mq, Rc= 0,50 mq/mq. L'area soggetta a Piano Attuativo Convenzionato porta ad un valore venale del terreno per la destinazione residenziale pari a 100 €/mq.

Nell'anno 2012 non sono stati forniti ne reperiti atti di compravendita "utili" ai fini comparativi.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

La fonte ufficiale dell'Agenzia ProBrixia della Camera di Commercio di Brescia per il comune di Castelcovati ha pubblicato i seguenti parametri di valori di mercato per l'anno 2012:

Aree a destinazione residenziale *(calcolato con un indice fondiario mc/mq uguale a 1 e su un lotto di circa1000mq)*

min	*max*	
115,00	**145,00**	**€/mc**

Aree a destinazione produttiva *(espresso in X/mq in funzione di una slp pari a 50% della superficie fondiaria)*

min	*max*	
100,00	**125,00**	**€/mq**

Dall'analisi dei valori immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia, emerge un lieve decremento del valore medio di mercato nel 2012 (r.a = rendita annua) sia per il mercato delle aree residenziali (-0,43%) che per quello delle aree produttive (- 0,66%).

Il 2012 ricalca ancora la tendenza di crisi generale della provincia di Brescia, anche se specificatamente per Castelcovati si può parlare di prezzi in fase di stallo.

Il Listino Immobiliare Probrixia 2012 mostra, rispetto a quanto pubblicato nel 2011, un aumento dei valori minimi per le abitazioni mentre restano invariati i valori massimi del costruito; la forbice dei valori delle aree residenziali registra anch'esso un rialzo del prezzo minimo ma un leggero calo del prezzo massimo.

Per quanto attiene il produttivo il Listino Immobiliare Probrixia 2012, rispetto all'anno precedente, rimane invariato nei prezzi del costruito, mentre il range delle aree edificabili sale (anche se non significativamente) sia nei valori minimi che massimi.

4.Conclusioni:

Dalla Nota territoriale I semestre 2012 dell'Agenzia del Territorio relativa all'andamento del mercato residenziale in Lombardia, emerge che *"tutte le province lombarde manifestano una decisa contrazione del mercato", ciò nonostante "si può affermare come la quota media rilevata nel I semestre 2012[...] abbia tenuto subendo un calo limitato al solo 0,8% rispetto la quotazione media del semestre precedente"(pag.4).*

La Variazione percentuale delle quotazioni del I sem. 2012 rispetto al I sem. 2011 registra per le province di Brescia un – 0,9% (Tab. 1 pag.4), per il capoluogo -0,5% (Tab. 2 pag. 5), mentre le province non capoluogo di Brescia si attestano sul – 1% (Tab. 3 pag.5)

La Nota trimestrale sull'andamento del mercato immobiliare IV trimestre 2012 e sintesi annua redatto (pubblicazione 14 marzo 2013) dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio del mercato Immobiliare, riporta il monitoraggio delle quotazioni nei medi centri urbani tra cui Brescia, con una variazione tra I e II semestre 2012 pari allo 0,00% (pagg.24-25), quindi senza sottovalutare il clima di flessioni del mercato generale in tutti i comparti, in questo caso la lettura del mercato può essere quantomeno quella di un "timido" accenno di stabilità.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
dott.
Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

Considerando che i valori desunti dai metodi di stima in virtù della loro natura non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina un peso diverso all'investimento immobiliare, quindi all'interesse del mercato per l'area ed inoltre l'indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra ripostati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Castelcovati è pari a:

175,00 €/mq per le aree residenziali
119,00 €/mq per le aree produttive

5. Applicazione degli Indici

Riprendendo la metodologia proposta nella stima 2012, al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.
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).

ValoreVenale Area residenziale = **175,00 €/mq** X SUP x I1 X I2 X I3
ValoreVenale Area Produttiva = **119,00 €/mq** X SUP x I1 X I2 X I3

INDICE DI ZONA URBANISTICA **I1**
Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano delle Regole del PGT rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato.
Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.
Il PGT vigente norma le seguenti zone, per le quali si indicano le seguenti destinazioni d'uso:

ZONA "A"
A1 – CENTRO STORICO
A2 – EDIFICI CON VALENZA TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA
ZONE "B"
B1 - EDILIZA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMETNO SEMINTENSIVA
B2 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMETNO ESTENSIVA
B3 – EDILIZA RESIDENZIALE RADA CON VERDE PRIVATO
C – EDILIZA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO
ZONE "D"
D1 - COMERCIALE TERZIARIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO
D2 – PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO
D3 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO
PIANI DI RECUPERO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALI E TERZIARI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

ZONE "E"
E1- AGRICOLTURA STRATEGICA
E2- AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
E3 SERRE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita secondo la classificazione del territorio comunale :

zona	Indice I_1
ZONE A	1
ZONE B1	1
ZONE B2	0.90
ZONE B3	0.35
ZONE C Con piano attuativo convenzionato Con piano attuativo scaduto o terminato (ritorna assim. Zona B2)	 1 0.90
ZONE D1	0.80
ZONE D2	1
ZONE D3 Con piano attuativo convenzionato Con piano attuativo scaduto o terminato (ritorna assim. Zona D2)	 0.95 1

Note:

1) Le zone C di espansione residenziale sono giuridicamente edificabili a mezzo di P.A. (che sono in atto o che possono scadere) e si è ritenuto opportuno diversificarle secondo una dimensione temporale.

L'indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale / commerciale. Nel caso dell' "area per l'esercizio della attività estrattiva", l'edificazione è consentita per una durata limitata di tempo, si applica la stessa procedura seguita per i terreni agricoli.

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 interessata e richiesta per la costruzione;

zona	RESID.	PRODUT.
ZONE E - aree agricole	0.25	0.85
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici	0.50	0.50

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO **I2**

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I_2
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0,70
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero *	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero*	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali : Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero *	Non Convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non convenzionato	0,80
Ambiti di trasformazione	Non convenzionati Residenziali Non convenzionati Produttivi	0,40 0,40
Ambiti di trasformazione (P.P – P.L. – P.I.)	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica	0,80
Ambiti di trasformazione "E"	Non convenzionati	0.25

*PER I PIANI DI RECUPERO LA SUPERFICIE SI INTENDE CALCOLATA COME NELLE NTA DEL PGT, OVVERO ESPRESSA IN SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) CHE SULLA BASE DEI RISULTATI DESUNTI DALLA PRESENTE STIMA SI VALUTA PARI A: *325 €/MQ DI SLP*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Gabriele CASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI **I3**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. 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: nei casi di zone B fissato una percentuale di abbattimento del 70% (0,30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 10% al 30% (0.90-0.70) per i vincoli generici infrastrutturali e igienico sanitari (risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotto-risp.stradale); riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesistiche del PTCP di alcune zone agricole .
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente $I_3 = 0,25$.
- Caso dei lotti destinati a bosco (e rimboschimento), vincolati a inedificabilità per una certa durata di tempo (30 anni).
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_3 = 0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_3 = 0,80$)
- Caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (inteso applicato ad un intervento su esistente, oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) verrà applicato un indice I_3 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento calcolato sulla slp. In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato rispetto alla Slp .

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento) ***leggere la descrizione estesa sopra riportata***	**Riduzioni I_3**
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche)	0.90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0.10
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	1,15
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,90-0,60
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,30
Presenza di vincoli di specie (leggere specifica)	-
Ristrutturazione residenziale (leggere specifica)	0,85
Lotti con superfici inferiori a 300mq	0.25
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza	0.20

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi L.R. 12/05).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili.

E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

Ospitaletto, 13/06/13

Arch. Gabriella Frassine

FRATERNITA SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Gabriella FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2556