



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI CASTELCOVATI (BS)

ANNO 2017

## INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag.	3
2. Valorizzazione per l'anno 2017	pag.	4
3. Andamento del mercato immobiliare	pag.	6
4. Conclusione dell' incarico estimativo	pag.	7
5. Applicazione degli indici parametrici	pag.	7
- Indice di zona territoriale		
- Indice di zona urbanistica		
- Indice di stadio urbanistico - edilizio		
- Indice di riduzione per casi particolari		

## ALLEGATI

Allegato 1: TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La professionista architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti di Brescia, ha accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima delle aree edificabili del comune di Castelvati anno 2017 per la società Fratemità Sistemi Società Cooperativa Sociale Onlus con sede in Brescia, via Rose di Sotto.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili nel comune Castelvati (BS) per l'anno 2017 previste all'interno dello strumento urbanistico, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2016, si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) 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

La 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.

Il criterio peritale scelto dalla sottoscritta è stato quello del *Metodo del Valore di Trasformazione*, ritenuto come più adatto all'individuazione del valore di mercato di un terreno edificabile.

Per VALORE DI TRASFORMAZIONE di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Il metodo del valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

Casi pratici più frequenti:

1. Determinazione del valore di un'area edificabile
2. Determinazione del valore di un fabbricato da ristrutturare
3. Determinazione del valore di un opificio dismesso

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.

Valore Area (Va)= Ricavi (generati dal bene immobile – Costi (necessari per la trasformazione del bene immobile)

$$Va = VmT - K.$$

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 realizzazione.

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

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, che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 18 mesi per le aree residenziali o miste.

## 2 Valorizzazione per l'anno 2017

L'analisi immobiliare del valore venale in comune commercio per area fabbricabile viene formulata, come richiesto dagli uffici competenti, per l'anno di imposta 2016 su un lotto tipo che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, per destinazione urbanistica, per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali; è stato così identificato:

1. 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,  $U_f = 0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (assimilabile agli ambiti residenziali di ZONA B1 -EDILIZIA RESIENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA).
2. 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  $U_f = 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$   $R_c = 0.6$  (assimilabile alla zona D2).

Nell'analisi sono valutate le seguenti voci:

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

costi diretti (quali costi di realizzazione nuove costruzioni - oneri di urbanizzazioni primari e secondarie – smaltimento rifiuti e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni), costi indiretti (quali costi di imprevisti e varianti- oneri professionali - oneri finanziari –costi ipotetici di vendita e intermediazione), utile promotore e ricavi dell'intervento ipotizzati.

Si descrivono di seguito alcuni parametri sopra citati.

✓ **Accertamento costi di costruzione:**

premesso che è difficile per la definizione del Costo di Costruzione proporre un modello di fabbricato capace di accorpate tutte le modalità costruttive del territorio, per l'accertamento del costo di costruzione la sottoscritta si è basata sul listino dei prezzi delle tipologie edilizie edito dalla Dei Tipologia del Genio Civile, per la tipologia più affine al territorio comunale, sulle proprie esperienze professionali di progettista e direttore lavori, sulle percentuali di variazioni annue del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

Tipologia: immobile plurifamiliare di qualità media – € 1.000,00

✓ **Accertamento del valore di mercato del costruito**

Per tale accertamento la sottoscritta ha svolto opportune indagini di natura tecnico-economica allo scopo di individuare lo specifico mercato entro il quale far ricadere i potenziali immobili realizzabili, studiando il mercato immobiliare della zona, approfondendo con operatori del settore agenti sul territorio comunale e trovando un supporto ed un riscontro nel Listino Prezzi Pro Brixia della Camera di Commercio di Brescia (anno 2016), nei dati OMI (Agenzia del Territorio anno 2016).

Si riportano i dati rilevati:

OMI 1 semestre 2016

Abitazioni civili	NORMALE	890,00	1150,00
Abitazioni civili	Ottimo	1150,00	1450,00
Ville e Villini	NORMALE	1050,00	1350,00
Capannoni industriali	NORMALE	420,00	570,00
Capannoni tipici	NORMALE	450,00	630,00

PROBRIXIA 2-2016	5anni	0 anni
Abitazioni Civili	1.450,00	1.575,00
terreni R min-max (€/mc)	90,00	120,00
Capannoni tipici	615,00	700,00
terreni P min-max (€/mq)	90,00	115,00

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
 Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712  
 Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

L'indagine di mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice, valuta un valore medio base di vendita del costruito con vetustà 2-5 anni e una classe B-C pari a : €1.250,00

- ✓ **Determinazione dei contributi per gli oneri di Urbanizzazione primaria - secondaria e smaltimento rifiuti.**  
Nell'analisi di tale costo la sottoscritta ha preso visione degli importi indicati come dovuti dall'Ufficio Tecnico del comune di Castelvovati.
  
- ✓ **Determinazione degli oneri finanziari (Ip)**  
Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare un calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'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. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6.5% in un tempo "n" espresso in anni, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.
  
- ✓ **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" (rispetto all'8% valutato per gli anni di crisi passati poiché la nuova normativa simica in vigore della regione Lombardia, richiede nuovi depositi documentali e autorizzazioni).
  
- ✓ **L'utile del promotore ordinario**  
Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari a 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti.  
Tenendo in considerazione il trend negativo del mercato immobiliare di questi ultimi anni, si valuta per l'anno 2016 un profitto pari al 8% del ricavo.

Altra voce necessaria da valorizzare è il Saggio di attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale (WACC), stabilito pari al 10,10% per la residenza e 6% per il produttivo.

Mediante l'applicazione del metodo di trasformazione, con i parametri sopra esposti, il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Castelvovati si esprime nei valori di circa 133,50€/mq (89,00€/mc) per le aree residenziali e 105,00 €/mq per le aree produttive.

VALTORTA ARCHITETTO CHIARA 

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

Oltre al metodo analitico sopra citato la sottoscritta ha analizzato il mercato immobiliare delle aree edificabili tenendo in considerazione le riflessioni emerse con agenti immobiliari operanti nel territorio di Castelvati oltre alla valutazione redatta di recente –dicembre 2016- dal Comune stesso di un'area edificabile nei pressi del Cimitero ricadente in zona B2 Residenziale di Completamento pari a 133,00€/mq redatta al fine di un bando di alienazione del bene stesso e aggiudicata al valore indicato in perizia.

### 3. Andamento del mercato Immobiliare

leggendo "Analisi valori immobiliari" edito da Pro-Brixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), relativi il periodo 2006-16 si legge ancora un calo del valore in provincia delle aree fabbricabili

Nell'anno 2016 si è confermata la stabilità dei valore medi del mercato immobiliare

Dalla tabella delle variazioni percentuali della provincia di Brescia si legge che dal 2015 al 2016 il valore delle aree medio varia per le aree residenziali del -2,29% e per le aree produttive: -1.41 %

Per il Comune di Castelvati nell'ultimo bollettino Pro-Brixia (n.2 aprile-ottobre 2016), non vi sono scostamenti di valore (lotto tipo urbanizzato espresso in 1mc/mq per residenziale e mq fondiario con slp al 50% per il produttivo) :

2016	Min	Max	
<u>aprile 2016- ottobre 2016</u>			
Aree residenziali Castelvati	90	120	€/mc
Aree produttive Castelvati	90	115	€/mq
2015	Min	Max	
<u>aprile 2015- ottobre 2015</u>			
Aree residenziali Castelvati	90,00	120,00	€/mc
Aree produttive Castelvati	90,00	115,00	€/mq
2014	Min	Max	
<u>aprile 2014- ottobre 2014</u>			
Aree residenziali Castelvati	100,00	130,00	€/mc
Aree produttive Castelvati	95,00	120,00	€/mq

Si conferma un leggero interesse all'acquisto; il "nuovo" sul mercato si riferisce a immobili con un paio d'anni di vita costruiti in classe B e C.

Per quanto riguarda l'analisi condotta sul mercato produttivo è risultato assente di domanda e stabile; c'è movimento soltanto nel mercato degli affitti dei capannoni esistenti.

VALTORTA ARCHITETTO CHIARA 

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

#### 4. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di Castelvovati (BS) nell'anno 2017

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 5%.

*Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come **valutazione a corpo** ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.*

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

**valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 136,00€/mq (90,67€/mc)**

**valore venale in comune commercio per le aree produttive: 110,00 €/mq**

#### 5. Applicazione degli Indici

Confermando la matrice della perizia condivisa con il Comune di Castelvovati negli anni precedenti ed attualmente in uso negli accertamenti tributari, al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale

Si ritiene di dover precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima ha validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

VALTORTA ARCHITETTO CHIARA 

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com



**Valore Venale Area residenziale = 136,00 €/mq X I1 X I2 X I3**

**Valore Venale Area Produttiva = 110,00 €/mq 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 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

B2 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA

B3 – EDILIZIA RESIDENZIALE RADA CON VERDE PRIVATO

C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

### ZONE "D"

D1 - COMMERCIALE 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

### ZONE "E"

E1- AGRICOLTURA STRATEGICA

E2- AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

E3 SERRE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

  
VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

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

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

VALTORTA ARCHITETTO CHIARA 

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I2

Modalità di attuazione	STADIO	Costruibili
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

VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 112

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

Piano Insempiamenti 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 Insempiamenti 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	0,40
	Non convenzionati Produttivi	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, OVERTO ESPRESSA IN SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SPL) E SULLA BASE DEI RISULTATI DESUNTI DALLA PRESENTE STIMA SI VALUTA PARI A: 260,00 €/MQ di slp

### 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.*

- *Possano 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-*

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-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 rimboscimento), 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 .

**RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento) leggere la descrizione estesa sopra riportata**



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

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

Lotti con superfici inferiori a 300mq	0.25
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza	0.20

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

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

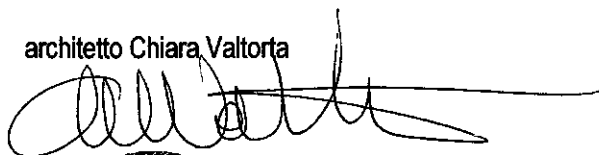
In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative.

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

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Brescia, 17/03/17

architetto Chiara Valtorta




**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 N°: 01-IT-6011600019 - Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Via Malta, 7 Galleria Kennedy 25124 Brescia - Info@architettovaltorta.com

ALLEGATO 1

Classe	Descrizione	anno 2017		
		€ / mq	€/mq SLP	
	Zona di P.G.T	Modalità attuativa		
A1	CENTRO STORICO	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	95,20	
		Permesso di Costruire/DIA	136,00	
		PIANO di Recupero convenzionato (URBANIZZATO)		260,00
		PIANO di Recupero convenzionato (NON URBANIZZATO)		234,00
		PIANO di Recupero NON convenzionato		208,00
B1	EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	95,20	
		Permesso di Costruire/DIA	136,00	
		PIANO di Recupero convenzionato (URBANIZZATO)		260,00
		PIANO di Recupero convenzionato (NON URBANIZZATO)		234,00
		PIANO di Recupero NON convenzionato		208,00
B2	EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	90,44	
		Permesso di Costruire/DIA	129,20	
		PIANO di Recupero convenzionato (URBANIZZATO)		247,00
		PIANO di Recupero convenzionato (NON URBANIZZATO)		222,30
		PIANO di Recupero NON convenzionato		197,60
ZONE B	lotti ricadenti in "disposizioni particolari" descritti nelle NTA art.25.2	Permesso di Costruire previa demolizione	81,40	
		Permesso di Costruire	116,28	
ZONE B	lotti soggetti a vincoli di atti d'obbligo con La P.A.	non convenzionati	68,54	
		convenzionato (non urbanizzato)	77,11	
B3	EDILIZIA RESIDENZIALE RADA E CON VERDE PRIVATO	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	33,32	
		Permesso di Costruire/DIA	47,60	
C1	EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO con piano attuativo in atto	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	122,40	
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	136,00	
		P.E.E.P - convenzionato (non urbanizz.)	110,16	
		P.E.E.P - convenzionato (urbanizz.)	136,00	
		vedasi zona B		
D1	COMMERCIALE TERZIARIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO	Permesso di Costruire/ DIA previa demolizione totale	61,60	
		Permesso di Costruire/ DIA	88,00	
		Piano attuativo - NON convenzionato	70,40	
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	79,20	
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	88,00	
D2	PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO	Permesso di Costruire/ DIA previa demolizione totale	77,00	
		Permesso di Costruire/ DIA	110,00	
		Piano attuativo - NON convenzionato	88,00	
		Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	99,00	
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	110,00	
D3	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO con piano attuativo in atto	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)	94,05	
		Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)	104,50	
		P.I.P - convenzionato (non urbanizz.)	94,05	
		P.I.P - convenzionato (urbanizz.)	104,50	
		Vedasi zona D2		
A.T	AMBITI DI TRASFORMAZIONE residenziali	NON convenzionato	54,40	
		convenzionato	108,80	
		produttivi (e "F")	44,00	
		convenzionato	88,00	
A.T	AMBITI DI TRASFORMAZIONE "E"	NON convenzionato	17,00	
SP	istruzione primaria attrezzature di interesse comune parcheggi	valore medio per pubblica utilità: DEST.RESIDENZIALE	17,00	
		valore medio per pubblica utilità: DEST.PRODUTTIVA	13,75	
E1-E2 dest. R	AGRICOLA	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	2,38	
		Permesso di Costruire/DIA	3,40	
E1-E2 dest. P	AGRICOLA	Permesso di Costruire/DIA previa demolizione	1,93	
		Permesso di Costruire/DIA	2,75	

SI RICORDA CHE LA SEGUENTE TABELLA CONTEMPLA SOLO I COEFFICIENTI I1-I2 E NON LE RIDUZIONI I3