



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA RELATIVE AL COMUNE DI PONTOGLIO
(BS)
ANNO 2020

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato	Pag. 3
4. Dati desunti da indagini territoriali	Pag. 3
5. Criteri di valutazione	Pag. 3
6. Potenzialità edificatoria I ₁	Pag. 3-4-5-6
7. Conclusioni	Pag. 6

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA.

La presente perizia di stima prende in considerazione, per la valutazione delle aree fabbricabili riferite all'anno 2020, la perizia di stima dell'anno 2017. Si tiene a precisare che i criteri di valutazione applicati nella precedente perizia, per stabilire il valore delle aree, non sono cambiati.

2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE.

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, richiamati nella presente perizia vengono dedotti dal "Piano delle Regole" – Norme di Governo del Territorio che si trovano all'interno delle stesse al Titolo II "Definizioni Urbanistiche" del Piano delle Regole appena accennato.

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Un altro fattore che viene tenuto in considerazione è l'andamento del mercato immobiliare, che sta vivendo una fase riflessiva, iniziata ormai alcuni anni e che sta producendo, di conseguenza, un rallentamento del numero delle transazioni eseguite ed un ridimensionamento, dei prezzi delle compravendite, sia in alcune aree del Comune di Pontoglio che in alcuni centri della provincia di Brescia.

4. DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI.

Sulla base dell'indagine territoriale e delle indagini di relative documentazioni, richiamate nelle precedenti perizie, si era ricavato un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a 102,00 €/mc che si intende anche per questa perizia tenere in considerazione.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE.

I criteri per la presente perizia sono gli stessi applicati nella perizia anno 2017.

A tal proposito si è deciso di applicare l'aumento dell'indice ISTAT Rivaluta, comportando un minimo aumento al valore attualmente applicato.

Pertanto si ritiene che i valori di stima siano i seguenti:

- per le aree residenziali il valore medio è pari ad €/mc 84,15 per le nuove aree produttive/industriali/commerciali €/mq 162,34;
- per le aree in zona Piano Insediamenti Produttivi €/mq 131,81;
- per le aree F aree standard "Attrezzature per la mobilità" €/mq 24,61.

6. POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁.

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro cubo, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzata la Densità Fondiaria (I_f) espressa in mc/mq. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria da utilizzare per ogni Zona Territoriale disciplinata dal Piano delle Regole (Norme di Governo del Territorio).

Residenziale if (mc/mq)

	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
AMBITO NAF	1,00
AMBITO RC	1,00
AMBITO VP	1,00
AMBITO P1	1,00
AMBITO P2	1,00
AMBITO ER	1,00
AMBITO AM	1,00
AMBITO S1-S2-S3-S4	1,00
AMBITO ATR-ATP-P.A.-PCC	1,00

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

	Residenziale I ₂	Produttivo I ₂
E1 – E2	1,06	0,96

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile – sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive a partire dalla data della richiesta di Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

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 prevalente produttiva.

ESEMPIO:

A costruzione adibita a residenza:

- $mc\ 300,00 \times \text{€}/mq\ 84,15 = 25.245,00 \times 1,06 = \text{€}\ 26.759,70$ Base Imponibile mc per la costruzione casa $300,00 \times \text{€}/mq\ 84,15$ valore venale area residenziale $\times 1,06$ indice residenziale per le zone agricole I₂.

B costruzione produttiva:

- $mq\ 500,00 \times \text{€}/mq\ 162,34 = \text{€}\ 81.170,00 \times 0,96 = \text{€}\ 77.923,20$ Base Imponibile $mq\ 500,00$ per la costruzione produttiva $\times \text{€}/mq\ 162,34$ valore venale aree produttive $\times 0,96$ indice produttivo per le zone agricole I₂.

INDICE SI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I3.

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

	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I3
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,50
Permesso di Costruire			1
Aree Urbanizzate, Piani Attuativi	Convenzionato (urbanizzato*)	Volume mc	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi	Non convenzionato (non urbanizzato)	Volume mc	0,90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi, Piano Insedimenti produttivi P.I.P.	Convenzionato	Superficie fondiaria (Sf)	0,70
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00

*Una zona si deve considerare completamente urbanizzata quando risulta compiutamente e definitivamente collegata e integrata con le già esistenti opere di urbanizzazione (strade, servizi, piazze, giardini); la valutazione della congruità del grado di urbanizzazione del grado di urbanizzazione spetta unicamente al comune e in ogni caso un'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e quindi, allorché la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici.

COEFFICIENTI 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 (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) citato anche dalla normativa: viene introdotto un indice **I4= 0,90**;
- **presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice **I4 = 0,80**;

- **vicinanza di elettrodotti:** viene introdotto un indice **I4= 0,90**;
- nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente abbattimento di **I4= 0,65**;
- nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di alcuni limiti di distanza**, si introduce un coefficiente abbattimento **I4= 0,60**;
- vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole: nel caso delle **zone agricole** il coefficiente di riduzione **I4** è stato fissato pari a **0,05**. 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 preordinati all'esproprio:** nella fattispecie per le aree destinate ad **attrezzature collettive** è stato fissato un coefficiente **I4=0,10**;
- **aree a rischio esondazione**, ricadenti all'interno dell'ansa del fiume Oglio si introduce un coefficiente abbattimento **I4=0,70**.

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.

7. CONCLUSIONI.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore identificativo di un'area fabbricabile.

Avendo quindi un'area con dimensioni pari a V_{mc} o SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 82,42€/mc per le aree residenziali, in 159,00 €/mq per quelle produttive/industriali/commerciali e in 129,10 €/mq per le aree ricadenti in zona P.I.P., il calcolo per il valore IMU sarà:

SE FAI SOLO AUMENTO ISTAT E NON CAMBI i MC/MQ

Valore Venale Area (€) = 84,15 €/mc X V_{mc} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 (aree residenziali);

Valore Venale Area (€) = 162,34 €/mq X SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 (aree prod./edific.);

Valore Venale Area (€) = 131,81 €/mq X SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 (aree in zona PIP);

Valore Venale Area (€) = 24,61 €/mq X SUP .

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO.

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

Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	84,15 €/mc,
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	162,34 €/mq,
	aree edificabili urbanizzate in zona soggetta a P.I.P.	131,81 €/mq,
	aree F aree standard “attrezzature per la mobilità”	24,61 €/mq

Residenziale if (mc/mq)

	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
AMBITO NAF	1,00
AMBITO RC	1,00
AMBITO VP	1,00
AMBITO P1	1,00
AMBITO P2	1,00
AMBITO ER	1,00
AMBITO AM	1,00
AMBITO S1-S2-S3-S4	1,00
AMBITO ATR-ATP-P.A.-PCC	1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

	Residenziale I ₂	Produttivo I ₂
E1 – E2	1,06	0,96

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile – sulla volumetria richiesta per l'edificazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e sulla superficie coperta (mq) per le attrezzature e le infrastrutture produttive a partire dalla data della richiesta di Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I3

	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I3
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0,50
Permesso di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.			1
Aree Urbanizzate, Piani Attuativi	Convenzionato (urbanizzato*)	Volume mc	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi	Non convenzionato (non urbanizzato)	Volume mc	0,90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi, Oiano Insedimenti produttivi P.I.P.	Convenzionato	Superficie fondiaria (Sf)	0,70
Piano Insedimenti Produttivi P.I.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1,00

*Una zona si deve considerare completamente urbanizzata quando risulta compiutamente e definitivamente collegata e integrata con le già esistenti opere di urbanizzazione (strade, servizi, piazze, giardini); la valutazione della congruità del grado di urbanizzazione del grado di urbanizzazione spetta unicamente al comune e in ogni caso un'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e quindi, allorchè la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici.

Indice per situazioni particolari I4

INDICE

	Coefficiente I4
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,05
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,10
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza servitù	0,80
Vicinanza elettrodotti	0,90
Zone non edificabili non rientranti nei terreni agricoli (verde privato inedificabile)	0,30

Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,65
Zone a rischio di esondazione	0,70
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85*

*nel caso di ristrutturazione produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp.