



Codice Ente 10341

# COMUNE DI LOGRATO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 63 del 14.10.2021

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: Approvazione perizia di stima aree edificabili 2015-2021**

L'anno **duemilaventuno** addì **quattordici** del mese di **ottobre** alle ore **17.15** nella Sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge si sono riuniti i componenti della Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

<i>Nominativo</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente/Assente</i>
1. – TELÒ GIANANDREA	SINDACO	Presente
2. – PADERNO FEDERICA	ASSESSORE	Presente
3. – SAVOLDINI MANUELA	ASSESSORE	Presente
4. - PELATI IVAN	ASSESSORE	Presente
5. - MAGRI GIUSEPPE	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti		5
Totale Assenti		0

Riconosciuto il numero legale dei presenti il sig. Gianandrea Telò assume la Presidenza nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Dott.ssa Caterina Barni, che provvede alla redazione del presente verbale.

## PROPOSTA N. 98

**OGGETTO: Approvazione perizia di stima aree edificabili 2015-2021**

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/1992 che dispone *“la base imponibile delle aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

Richiamate le deliberazioni di Consiglio comunale n.14 del 21/04/2015 di approvazione del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), n.8 del 28/05/2020 di approvazione del regolamento per l'applicazione della nuova Imposta Unica Comunale (IUC) e n.16 del 21/04/2015 di approvazione del Regolamento per l'applicazione del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) - Imposta Unica Comunale (IUC);

Verificato che, ai fini IMU e TASI, la base imponibile per le aree fabbricabili è la medesima;

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 14.6.2010 è stata istituita l'Unione dei Comuni Lombarda Bassa Bresciana Occidentale con approvazione dello statuto e dell'atto costitutivo;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 28.2.2013 è stata approvata la convenzione per il trasferimento e l'esercizio associato di funzioni relative ai tributi comunali;
- che l'esercizio associato di funzioni relative ai tributi comunali è venuto meno con decorrenza 1.1.2020, a seguito della revisione delle attività svolte tramite Unione BBO;
- che con deliberazione di Giunta di Unione n. 2 del 3.2.2020 *“Approvazione nuova organizzazione dell'Unione dei Comuni lombarda bassa bresciana occidentale”* sono stati ridefiniti i rapporti con i Comuni aderenti, per quanto riguarda le funzioni svolte ed il personale incaricato;
- sono stati salvaguardati i contratti in essere e stipulati da Unione BBO per quanto riguarda il servizio di supporto all'Ufficio tributi tramite cooperativa RST per aggiornamento banca dati, accertamenti IMU TARI TASI, mediazione/contenzioso, segnalazioni qualificate, perequazione catastale;

Considerato che questa Amministrazione Comunale intende considerare i diversi parametri riguardanti la valutazione dei valori delle aree sul territorio, considerata la continua e difficile situazione del mercato immobiliare, al fine di definire riferimenti per i contribuenti quanto più

aderenti a quanto viene applicato nel comune commercio;

Vista la perizia di stima predisposta dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, e acclarata al prot. comunale n. 8625 del 04/10/2021, finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Lograto ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica - ai sensi del comma 5, art.5 del d.lgs.504/92 - Anni 2015 – 2016 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021, che forma parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

Dato atto della gratuità di tale attività, come da prot. del 8625 del 04/10/2021 della Cooperativa RST Tributi, in quanto rientrante nel servizio di supporto all'Ufficio tributi per aggiornamento banca dati, in particolare per l'attività di accertamenti IMU TARI TASI;

Dato atto che ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006 “un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

Visto pertanto che la suddetta stima intende fornire all'Ufficio tributi ed ai contribuenti uno strumento di lavoro con l'obiettivo di meglio definire la base imponibile ai fini IMU e TASI, considerata la complessità degli elementi che possono determinare il valore delle aree fabbricabili così come definito dalla normativa sopra citata;

Ritenuto quindi di approvare l'allegato “A” alla presente deliberazione;

Acquisito il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica del responsabile dell'area tecnica Arch. Bruno Foresti e il parere di regolarità contabile espresso da parte del Responsabile dell'Area Servizi Finanziari Rag. Francesca Vassallo ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL.;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

1. di approvare l'allegato “A” “Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Lograto ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica - ai sensi del comma 5, art.5 del d.lgs.504/92 - Anni 2015 – 2016 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021, che forma parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
2. di dare atto che detta “Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Lograto ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica” ha effetto per l'anno di imposta 2021 e per le verifiche delle annualità precedenti non prescritte e, qualora non intervengano modifiche, anche per gli anni successivi;
3. di dare atto che il Responsabile del procedimento è il Responsabile area servizi finanziari Francesca Vassallo e che la stessa non si trova in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6/bis della Legge 241/1990 e s.m.i.;

4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. della Regione Lombardia - seconda sezione staccata di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine di legittimità, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 1199/1971";

Successivamente, ravvisata la necessità di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento, onde procedere celermente con l'attuazione dei programmi previsti in bilancio;

### **LA GIUNTA COMUNALE**

con voti favorevoli unanimi, espressi dagli aventi diritto nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE  
*Gianandrea Telò*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Dott.ssa Caterina Barni*



PERIZIA DI STIMA  
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE  
DELLE AREE EDIFICABILI  
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI LOGRATO  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs.504/92  
Anni 2015 – 2016 – 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 8
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 19
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 20
10. Applicazione degli indici	Pag. 21

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## **1. PREMESSA**

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferite alle annualità 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 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.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

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."*

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 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."*

## **2. SCOPO DELL'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 Lograto.

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 di Governo del Territorio Variante n.1 adottata con D.C.C. n.33 del 19/12/2012 e approvata con D.C.C. n° 6 del 23/04/2013 e successive varianti;

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 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, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

### **3.INQUADRAMENTO GENERALE**

Il comune di Lograto si estende a sud-ovest rispetto a Brescia, lungo l'ex strada statale 235, ed ha una superficie di 12,1 chilometri quadrati. È situato nella pianura della Provincia di Brescia all'interno di un paesaggio agricolo, ancora notevolmente contrassegnato da elementi ereditati dalla storia; tuttavia, si trova nell'immediata prossimità sia di territori afferenti ai paesaggi delle valli fluviali (anch'essi collocati nella fascia della bassa pianura), sia di territori appartenenti ai paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta (ricadenti nella fascia dell'alta pianura).

Lograto ha una sola frazione, Navate; confina con Azzano Mella, Berlingo, Maclodio, Mairano, Torbole Casaglia e Travagliato.

### **4.PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione (TITOLO III, Art. 15, Art.16):

#### **1. LOTTO FONDIARIO EDIFICABILE**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area interessata dall'intervento, al netto della viabilità e spazi pubblici, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T.

#### **2. AREE DI PERTINENZA**

Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla "res principalis" e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale tra due beni, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio. (art.15.8.1 – 15.9.1 e seguenti)

### 3. INDICE DI DENSITA' FONDIARIA IF

L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria, attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto.

### 4. INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE IT

L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto.

### 5. SUPERFICIE TERRITORIALE ST (mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e ricompresa nel perimetro del P.A.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

In tale superficie sono quindi computabili le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già in uso pubblico o desinate ad uso pubblico.

### 6. SUPERFICIE FONDIARIA SF (mq)

È costituita dall'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. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (if) o di utilizzazione fondiaria (Uf) per gli ambiti produttivi.

### 7. INDICE DI COPERTURA IC (mq/mq)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto fondiario edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

### 8. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE UT (mq/mq)

È il coefficiente moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto.

### 9. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF (mq/mq)

È il coefficiente moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile.

Il Piano di Governo del Territorio si attua ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, mediante il ricorso ad attività edilizia libera, SCIA, titolo abilitativo diretto (PdC), PdCc, Pianificazione Attuativa di iniziativa pubblica e privata (PA, PP, PII, PR, SUAP, PEEP, PIP). Ai Piani Attuativi è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle Regole.

I Piani Attuativi devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di

urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

#### AMBITI

Ambiti residenziali ad alta densità
Ambiti residenziali a bassa densità
Ambiti residenziali a media densità sottoposti a normativa specifica
Ambiti sottoposti a normativa specifica
Ambiti produttivi artigianali
Ambiti produttivi terziari e commerciali
Ambito produttivo agroalimentare
Aree agricole produttive
Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
Aree in ambito agricolo sottoposti a normativa speciale
Ambiti della Trasformazione

## 5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Primo semestre positivo per la crescita economica italiana nel 2021, confermata anche dall'andamento del settore immobiliare. Da febbraio, l'indice di fiducia delle imprese continua a superare le attese degli analisti.

Al di là del miglioramento in atto e delle prospettive positive rispetto al 2020, la crisi ha modificato lo scenario produttivo, stanno cambiando i modelli e le abitudini di vita e di consumo e, con essi, anche l'utilizzo di spazi, abitazioni e uffici.

Va evidenziato come il mercato dell'abitazione sia in evoluzione, un cambiamento guidato dalla ricerca di quegli elementi abitativi che si sono rivelati carenti durante la forzata permanenza in casa, portando nuova linfa al settore residenziale.

Il settore non residenziale non ha potuto evitare un calo nel 2020 pari a quasi un terzo del volume annuale delle transazioni, seppure con una tendenza meno negativa nel secondo semestre dell'anno rispetto al primo. Ciò è stato in parte dovuto al calo degli investimenti stranieri che ha ridato centralità alla componente interna. A riattivare la vivacità del mercato è stato soprattutto il comparto dei magazzini, le cui transazioni hanno mostrato una crescita del secondo semestre del 2020 e che, da solo, rappresenta oltre la metà del mercato non residenziale al dettaglio.

Lo strumento del Superbonus, varato con il decreto Rilancio nel maggio 2020, è stato, nel corso degli scorsi mesi oggetto di importanti dibattiti. Una fotografia concreta dello stato dell'arte viene dalla

mappatura fornita da Enea sulle pratiche ad oggi avviate. A circa un anno e mezzo dall'avvio teorico dello strumento, sono state generate pratiche per 14.000 interventi su territorio nazionale, equivalenti ad un ammontare ammesso in detrazione pari a 1,9 miliardi di Euro, corrispondenti a circa 120.000 Euro a pratica. Di questi cantieri solo il 50% sono ad oggi conclusi. Questi dati mostrano, se confrontati con uno stanziamento di 18,5 miliardi di Euro, una certa inefficacia dell'agevolazione. Tale visione viene ancor più avvalorata se si analizza il tipo di edificio oggetto di intervento: il 90% delle pratiche afferisce ad edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti, solo la restante parte può essere ricondotta ad edifici condominiali.

I prezzi e le difficoltà di approvvigionamento di materie prime destano preoccupazioni tra gli operatori del settore edile e non solo.

Dall'analisi realizzata dal Centro Studi RE/MAX Italia emerge che il numero di transazioni concluse nel primo semestre 2021 sono in aumento rispetto agli anni precedenti, confermando il trend pre-pandemia. (Data Real Estate HUB)

Secondo gli analisti di Real Estate DATA HUB, tra i fattori di spinta del mercato immobiliare ci sono il Decreto Sostegni Bis, che ha favorito un deciso aumento dei mutui erogati agli acquirenti immobiliari delle fasce d'età di 18-24 e 25-34, e i tassi di interesse ai minimi storici che hanno ridato dinamicità al settore finanziario.

A livello regionale, nel corso del 2020 si interrompe il trend positivo dei dati in rialzo relativi ai volumi di compravendita registrati, mentre per quanto riguarda la quotazione media, è incrementata nei comuni capoluogo, diversamente dai comuni non capoluogo in cui si assiste a una leggera flessione.

A livello regionale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenzia per la provincia di Brescia un leggero incremento del +0,5%.

A livello provinciale, il territorio della provincia di Brescia, date le sue peculiarità dovute a variabili orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macro-aree omogenee, in cui sono stati aggregati i comuni. Le macro-aree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (24), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15).

Il calo delle transazioni registrato per effetto della pandemia interrompe il trend positivo del 2014, così come, dallo studio predisposto dall'Agenzia delle Entrate, è possibile cogliere il divario tra le quotazioni medie del Capoluogo e della macro-area Lago di Garda-Valtenesi e quelle del resto della provincia.

Il comune di Lograto si inserisce nella macroarea Pianura Bresciana, con una variazione percentuale che nel corso degli anni si è così distribuita:

Anno 2020-2021 - Variazione -3,20%

Anno 2019-2020 - Variazione -0,20%

Anno 2018-2019 - Variazione 0,00%

Anno 2017-2018 - Variazione 0,12%

Anno 2016-2017 - Variazione 0,22%

Anno 2015-2016 - Variazione 0,00%

## 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 Lograto, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU).

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 IMU per tali immobili:

- che l’edificabilità è subordinata all’inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, 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 compromette 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.G.T.

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 o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici;
- 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, 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  $V_{mT}$  il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest’equazione necessita, per 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:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell’area

$V_{mT}$  = 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 le stime e l’inizio di redditività del fabbricato.

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.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree 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 ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

**Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da 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.**

## **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:

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

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mT}$  = 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 ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a -0,23%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 14 gennaio 2021.

## **7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)**

VmT 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 nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2020 – Abitazioni civile, stato conservativo “ottimo”, da 1200 a 1500 €/mq
- Anno 2020 – Laboratori, stato conservativo “normale”, da 500 a 700 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2020 – Laboratori, stato conservativo “ottimo”, da 650 a 910 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati ristrutturati e paragonabili al nuovo poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Lograto:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili	1500	1582
Laboratori	910	630

Riscontrando rispettivamente un valore base per l'anno 2021 di 1541€/mq e 770€/mq.

## **7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione

pari a  $K=1,186$ ; 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 dei vari ambienti	incidenza sul valore venale del prodotto finito	incidenza raggugliata
Alloggio	150	100%	150,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	15	50%	7,50
Autorimesse	15	50%	7,50
Giardini, corti	100	10%	10,00
Superficie commerciale complessiva			178,00
Superficie totale accessori			28,00
Incremento percentuale			18,67%

#### PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

#### **7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C=\sum K + I_p + P_I$ )**

È 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 dell'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 di un imprenditore ( $P_I$ ).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

##### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 964,00€/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 473,00€/mq.

Considerando l'andamento del mercato e le variazioni Istat sul costo di costruzione storico, si possono stimare costi di costruzione variabili nel corso degli anni in questione, tra i 993,45€/mq del 2015 e i 964,00€/mq del 2021 per i fabbricati residenziali e tra i 487,45€/mq del 2015 e i 473,00€/mq del 2021 per i fabbricati industriali.

### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Residenziale	6,16 €/mq
Produttivo	11,50 €/mq

### **Ip - Interessi passivi**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il 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 da 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%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

## **PI- Profitto di un ordinario imprenditore**

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 12% 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 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 l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA AR – AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' avente superficie fondiaria pari a mq. 300, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,  $I_f=1,50\text{mq/mq}$ ;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA AP – AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 1000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni,  $u_f=1,00\text{mq/mq}$ ;

## **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 suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima

analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021</b>						
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50	
Vu edificabili(S.f. x If)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.541,00	
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01	
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	274.305,71	
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01				
Costo tecnico di costruzione K1	€	171.596,82	Valore del terreno (V.T.)	€	45.702,46	
Oneri professionali K2	€	13.727,75	Valore attuale area	€/mq	46.019,27	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		0,9931	*
		4.007,00	*capitalizzato al -0,23% per 3 anni			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	192.103,57				
Profitto Imprenditore Pi	€	23.052,43	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>153,40</b>	
Interessi passivi Ip (7%)	€	13.447,25				
Totale	€	228.603,24				
<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021</b>						
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00	
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	760,00	
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00	
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	798.000,00	
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00				
Costo tecnico di costruzione K1	€	496.650,00	Valore del terreno (V.T.)	€	145.336,17	
Oneri professionali K2	€	39.732,00	Valore attuale area	€/mq	146.007,03	
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	548.457,00	*capitalizzato al -0,23% per 2 anni		0,9954	*
Profitto Imprenditore Pi	€	65.814,84				
Interessi passivi Ip (7%)	€	38.391,99	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>146,01</b>	
Totale	€	652.663,83				

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.425,43
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	253.732,78
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	158.727,06	Valore del terreno (V.T.)	€	41.669,75
Oneri professionali K2	€	12.698,16	Valore attuale area	€/mq	41.445,54
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T.J/(1+i)n)		10054 *
		4.007,00	*capitalizzato al 0,18% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	178.204,22			
Profitto Imprenditore Pi	€	21.384,51	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>138,15</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	12.474,30			
Totale	€	212.063,03			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	784,32
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	823.536,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	512.542,80	Valore del terreno (V.T.)	€	150.446,74
Oneri professionali K2	€	41.003,42	Valore attuale area	€/mq	149.906,59
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T.J/(1+i)n)		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	565.621,22	*capitalizzato al 0,18% per 2 anni		10036 *
Profitto Imprenditore Pi	€	67.874,55			
Interessi passivi Ip (7%)	€	39.593,49	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>149,91</b>
Totale	€	673.089,26			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.422,57
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	253.225,31
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	158.409,60	Valore del terreno (V.T.)	€	41.570,28
Oneri professionali K2	€	12.672,77	Valore attuale area	€/mq	40.263,93
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T.J/(1+i)n)		10324 *
		4.007,00	*capitalizzato al 107% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	177.861,37			
Profitto Imprenditore Pi	€	21.343,36	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>134,21</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	12.450,30			
Totale	€	211.655,03			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	785,89
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	825.183,07
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	513.567,89	Valore del terreno (V.T.)	€	150.776,38
Oneri professionali K2	€	41.085,43	Valore attuale area	€/mq	147.600,82
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T.J/(1+i)n)		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	566.728,32	*capitalizzato al 107% per 2 anni		10215 *
Profitto Imprenditore Pi	€	68.007,40			
Interessi passivi Ip (7%)	€	39.670,98	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>147,60</b>
Totale	€	674.406,70			

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2018</b>					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.377,05
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	245.122,10
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	153.340,50	Valore del terreno (V.T.)	€	39.981,88
Oneri professionali K2	€	12.267,24	Valore attuale area	€/mq	39.933,94
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T.J/(1+i) <sup>n</sup> )		10012 *
		4.007,00	*capitalizzato al 0,04% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	172.386,74			
Profitto Imprenditore Pi	€	20.686,41	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>133,11</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	12.067,07			
Totale	€	205.140,22			
<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2018</b>					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	785,89
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	825.183,07
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	513.567,89	Valore del terreno (V.T.)	€	150.776,38
Oneri professionali K2	€	41.085,43	Valore attuale area	€/mq	150.655,83
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T.J/(1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	566.728,32	*capitalizzato al 0,04% per 2 anni		10008 *
Profitto Imprenditore Pi	€	68.007,40			
Interessi passivi Ip (7%)	€	39.670,98	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>150,66</b>
Totale	€	674.406,70			

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2017</b>					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.556,07
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	276.987,97
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	173.274,76	Valore del terreno (V.T.)	€	46.228,24
Oneri professionali K2	€	13.861,98	Valore attuale area	€/mq	46.145,13
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T.J/(1+i) <sup>n</sup> )		10018 *
		4.007,00	*capitalizzato al 0,06% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	193.915,74			
Profitto Imprenditore Pi	€	23.269,89	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>153,82</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	13.574,10			
Totale	€	230.759,73			
<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2017</b>					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	746,59
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	783.923,92
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	487.889,49	Valore del terreno (V.T.)	€	142.519,09
Oneri professionali K2	€	39.031,16	Valore attuale area	€/mq	142.348,23
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T.J/(1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	538.995,65	*capitalizzato al 0,06% per 2 anni		10012 *
Profitto Imprenditore Pi	€	64.679,48			
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.729,70	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>142,35</b>
Totale	€	641.404,82			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2016					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.552,65
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	276.378,60
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	172.893,56	Valore del terreno (V.T.)	€	46.108,79
Oneri professionali K2	€	13.831,48	Valore attuale area	€/mq	46.081,14
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		10006 *
		4.007,00	*capitalizzato al 0,02% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	193.504,04			
Profitto Imprenditore Pi	€	23.220,49	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>153,60</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	13.545,28			
Totale	€	230.269,81			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2016					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	744,95
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	782.199,29
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	486.816,13	Valore del terreno (V.T.)	€	142.173,94
Oneri professionali K2	€	38.945,29	Valore attuale area	€/mq	142.117,09
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	537.836,43	*capitalizzato al 0,02% per 2 anni		10004 *
Profitto Imprenditore Pi	€	64.540,37			
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.648,55	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>142,12</b>
Totale	€	640.025,35			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2015					
Sup. Area (S.f.)	mq	300,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Vu edificabili(S.f. x lf)	mc	450,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.552,65
Sup. lorda vendibile		150,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01
Sup.lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	28,01	Valore medio fabbricato VmT	€	276.378,60
Sup. lorda vendibile totale	mq	178,01			
Costo tecnico di costruzione K1	€	172.893,56	Valore del terreno (V.T.)	€	46.108,79
Oneri professionali K2	€	13.831,48	Valore attuale area	€/mq	45.261,69
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	2.772,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		10187 *
		4.007,00	*capitalizzato al 0,62% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	193.504,04			
Profitto Imprenditore Pi	€	23.220,49	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>150,87</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	13.545,28			
Totale	€	230.269,81			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2015					
Sup. Area di intervento	mq	1.000,00	rapporto di copertura	mq/mq	1,00
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.000,00	Prezzo di mercato	€/mq	744,95
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.000,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	50,00	Valore medio fabbricato VmT	€	782.199,29
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.050,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	486.816,13	Valore del terreno (V.T.)	€	142.173,94
Oneri professionali K2	€	38.945,29	Valore attuale area	€/mq	140.427,24
Oneri Urb. Primaria/secondaria e smaltimento rifiuti	€	12.075,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	537.836,43	*capitalizzato al 0,62% per 2 anni		10124 *
Profitto Imprenditore Pi	€	64.540,37			
Interessi passivi Ip (7%)	€	37.648,55	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/mq</b>	<b>140,43</b>
Totale	€	640.025,35			

Ricapitolando:

Area generica anno 2021: 153,40€/mq residenziale	146,00€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2020: 138,15€/mq residenziale	149,90€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2019: 134,20€/mq residenziale	147,60€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2018: 133,10€/mq residenziale	150,70€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2017: 153,80€/mq residenziale	142,35€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2016: 153,60€/mq residenziale	142,10€/mq industriale/artigianale
Area generica anno 2015: 150,90€/mq residenziale	140,45€/mq industriale/artigianale

Si precisa che il valore attribuito ad ogni annualità è il valore venale in comune commercio per gli anni tributari pregressi non ancora caduti in prescrizione, essendo la perizia estimativa adottata “ora per allora”.

## **8. STIMA SINTETICO 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 sopracitati, 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 Lograto tra il 2015 e il 2021 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate;

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 L’AGENZIA DELLE ENTRATE.**

L’analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Visco è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio TERRitorio; le visure catastali relative al comune di

Lograto hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuto risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli anni oggetto della presente perizia: sono state riscontrate numerose trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Se, a titolo esemplificativo, si considera l'anno 2021, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 123,00€/mq, mentre non sono state rilevate compravendite di aree industriali per l'anno 2021, mentre per gli anni 2017 e 2018 i valori di compravendita si attestavano attorno ai 130€/mq.

## **8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI**

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 155,00€/mq e a destinazione industriale pari a 105,00€/mq.

## **9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO**

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando **ad esempio** l'anno 2021 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 153,40€/mq per le aree residenziali e 146,00€/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 139,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 105,00€/mq per le aree industriali.

Considerando l'andamento del mercato generalizzato e descritto al capitolo 5 e analizzando i dati delle compravendite, del mercato immobiliare, delle proposte di vendita specifiche del Comune di Lograto, è possibile notare che il trend è diversificato nei casi di aree a destinazione residenziale o produttiva: nella definizione del valore di riferimento per gli anni questione, si terrà conto di questa

oscillazione.

## 10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per 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 probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a  $SUP_{mq}$ , 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  $I_4$ , alla zona territoriale  $I_5$ , si calcola per ogni singola annualità:

**Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base**  $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

**Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base**  $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

### INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA $I_1$

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Densità Fondiaria (IF) e l'indice di Densità Territoriale (IT), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano di Governo del Territorio:

Residenziale	Indice $I_1$
IF < 1,50	0,85
IF = 1,50	1,00
IF > 1,50	1,15

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

Residenziale	Indice $I_1$
IT ≤ 0,75	1,00
IT > 0,75	1,10

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive/commerciali viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (uf), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

<b>Industriale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
uf < 1,00	0,85
uf = 1,00	1,00*
uf > 1,00	1,10

\*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

o definite dalle N.T.A. del Documento di Piano:

<b>Industriale</b>	<b>Indice I<sub>1</sub></b>
Ut = 0,50	1,00

### **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I<sub>2</sub>**

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per gli ambiti residenziali di completamento e per attività industriali/artigianali.

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI	<b>Indice I<sub>2</sub></b>	
	<b>Residenziale</b>	<b>Produttiva</b>
Aree agricole produttive; Aree agricole di tutela dell'abitato	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	----
	0,01 (terreni a bosco)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10
Aree agricole di rispetto dell'abitato	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

### **INDICE DI STADIO URBANISTICO I<sub>3</sub>**

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

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."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento 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 descritte. 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, bonifica), viene introdotto un indice  $I_4 = 0,80$
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento  $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice  $I_4=0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento  $I_4=0,60$
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente al lotto tipo.
- Nel caso di Piani di Recupero, si considera lo scorporo dei costi di demolizione dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno in caso di fabbricato da demolire.

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, considerando una sola delle condizioni individuate, la più favorevole al contribuente.

#### **INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA $I_5$**

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Lograto, si ritiene opportuno mantenere un'unica Zona Territoriale rappresentativa della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

<b>Zona Territoriale</b>	<b>Indice <math>I_5</math></b>
Zona Territoriale Unica	1,00

Arch. Elisa Garosio

## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

### Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	146,20 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	125,50 €/mq
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	135,25 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	129,50 €/mq
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	135,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	129,80 €/mq
Anno 2018	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	130,65 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	129,80 €/mq
Anno 2017	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	147,60 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	123,30 €/mq
Anno 2016	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	147,30€/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	123,00 €/mq
Anno 2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	147,30€/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	123,00 €/mq

### Indice per Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>
IF < 1,50	0,85
IF = 1,50	1,00
IF > 1,50	1,15

Residenziale	Indice I <sub>1</sub>
IT ≤ 0,75	1,00
IT > 0,75	1,10

Industriale	Indice I <sub>1</sub>
uf < 1,00	0,85
uf = 1,00	1,00*
uf > 1,00	1,10

\*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Industriale	Indice I <sub>1</sub>
Ut = 0,50	1,00

**Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>**

VALORI	Indice I <sub>2</sub>	
	Residenziale	Produttiva
Aree agricole produttive; Aree agricole di tutela dell'abitato	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	----
	0,01 (terreni a bosco)	0,40 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,10
Aree agricole di rispetto dell'abitato	0,02 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,20 (serre)
	0,01 (terreni a bosco; altri terreni agricoli)	0,05
Aree adibite a servizi	----	0,14
Commerciale/Alberghiero	----	1,20
Verde Privato	0,30	----

**Indice di stadio urbanistico I<sub>3</sub>**

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I <sub>3</sub>
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,50

**Indice per situazioni particolari I<sub>4</sub>**

INDICE	Indice I <sub>4</sub>
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

**Indice per zona territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>**

Zona territoriale	Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>Unica</b>	1,00



# Comune di Lograto

## Provincia di Brescia

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.09.2021

**Oggetto: Approvazione perizia di stima aree edificabili 2015-2021**

### **DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 - co. 1 – D.Lgs. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime parere FAVOREVOLE

Lograto, lì 05.10.2021

Il Responsabile del Servizio  
ARCH. BRUNO FORESTI

*Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e successive modificazione e integrazioni*



# Comune di Lograto

## Provincia di Brescia

Proposta di deliberazione Giunta Comunale n. 98 del 28.09.2021

**Oggetto: Approvazione perizia di stima aree edificabili 2015-2021**

### **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 – co. 1 – D.Lgs. 267/2000 in ordine alla proposta in oggetto, si esprime parere FAVOREVOLE

Lograto, li 05.10.2021

Il Responsabile del Servizio  
Rag. Francesca Vassallo

*Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e successive modificazione e integrazioni*



# Comune di Lograto

## Provincia di Brescia

Delibera n. 63 del 14.10.2021

**Oggetto:** Approvazione perizia di stima aree edificabili 2015-2021

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

*(art. 124, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)*

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo on line del Comune di Lograto dal 18.10.2021 al 02.11.2021

Lograto, lì 18.10.2021

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Caterina Barni

*Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e successive modificazioni e integrazioni*