

**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI NUVOLEA  
PROVINCIA DI BRESCIA**

**ANNO 2017-18**

**INDICE**

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici
2. Inquadramento territoriale
3. Prescrizioni e parametri urbanistici
4. Andamento del mercato immobiliare 2017-2018
5. Valorizzazione per l'anno 2017
6. Conclusione della valutazione di mercato immobiliare
7. Applicazione di coefficienti correttivi
8. Conclusione dell'incarico estimativo

**STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta**  
**Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari**

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

## 1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta rappresentante dello Studio Area Progetti con studio in via Malta 7 a Brescia, ha accettato l'incarico professionale di redigere la presente perizia di stima a seguito dell'affidamento incarico di "redazione perizia tecnico/estimativa per la stima dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini Ici- Imu – Tasi, che analizzi l'evoluzione 2017 e fornisca un dato previsionale 2018 per i comuni di Mazzano – Nuvolera – Nuvolento" con procedura Sintel- ID-90293113 .

Determinazione n. 756 del 16/10/2017 Ufficio Unico per i Servizi Tributari Comune Capo fila Mazzano per l'Aggregazione Mazzano-Nuvolera- Nuvolento.

Nello svolgimento dell'incarico la sottoscritta si è servita della collaborazione dell'architetto Mattia Romani, con studio a Desenzano del Garda, esperto in pianificazione paesaggistica, urbanistica, e analisi territoriale.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa quindi riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel comune di NUVOLETA nell'anno 2017, 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 2018 per il Comune di NUVOLETA (BS), si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) e alla sua successiva variante, il tutto adottato con delibera di C.C. n. 6 del 21.03.2014 e approvato con delibera di C.C. n. 50 del 03.11.2014. Divenuto efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti avvenuta sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29 aprile 2015.

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.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

*"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzera*

---

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. Iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. Iscr. 534  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione, ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

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

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

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

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

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

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

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

- Metodo del valore di trasformazione
- Metodo comparativo di mercato
- Metodo reddituale/finanziario

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

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

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione, e di compiere un'ulteriore verifica attraverso un'analisi del mercato (Comparative Approach).

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

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.

---

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

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. Ovvero:  $Va = VmT - K$ .

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 costruzione e vendita.

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:

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

$Va$  = valore attuale dell'area

$VmT$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo ordinario del promotore

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ( $Vf - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 7,00% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive e per le aree residenziali, e di 3 anni per i compatti misti di nuovo impianto.

Nella realtà Italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Un accenno al metodo comparativo. Il Comparative Approach o stima sintetica, costituisce lo strumento di valutazione più potente per la Stima dei valori di Mercato ed è basato sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre a questo metodo, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e quelli diseguali) rispetto a quello oggetto della stima.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia. I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

## 2 Inquadramento territoriale

Il Comune di NUVOLERA è un Comune lombardo, in provincia di Brescia, con circa 4.732 abitanti. Il territorio comunale confina a sud con Bedizzole e Mazzano, ad ovest con Mazzano, Rezzato, Botticino Mattina, a nord con Serle e Nuvolento, ad est con Serle, Nuvolento e Bedizzole. Brescia, il capoluogo, dista circa 16 chilometri.

Morfologicamente, il territorio di Nuvolera è caratterizzato da paesaggio collinare e pedecollinare caratteristico dell'area bresciana, dove comincia la fascia prealpina, prevalentemente adatto a boschi e coltivazioni. L'altitudine è compresa tra i 153 e i 661 m s.m.l. La quota media rilevata è di 165 m.s.l.

### 3 Prescrizioni e parametri urbanistici

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, sarà necessario fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., in particolare l'art. 10-11 "DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI".

### 4 Andamento del mercato Immobiliare 2017-2018

Rispetto all'anno 2016, l'anno appena trascorso ha visto in generale uno stabilizzarsi della discesa dei prezzi degli immobili e un leggero aumento compravendite. La fine del 2017 ha visto, da tutti gli analisti del settore, una ritrovata spinta verso l'investimento nel mattone. L'agenzia Probrisia, della Camera di Commercio di Brescia segnala che il numero delle conclusioni dei contratti immobiliari conferma il nuovo trend positivo. L'interesse sembra particolarmente rivolto verso l'acquisto di immobili residenziali di fascia medio-alta, di affitto nel settore direzionale e, sia di vendita che affitto, nel produttivo.

Nello specifico però della zona ad est della città, zona dei comuni di Novolera, Nuvolento e Mazzano, le analisi degli operatori di settore segnalano per le aree edificabili, ancora una lenta discesa dei prezzi.

Però nello specifico di Nuvolera, se si guardano i listini Probrisia 2/2016 – 1/2017 e 2/2017 i valori del nuovo residenziale e produttivo, così come quello delle aree, sono confermati. Stessa valutazione nelle quotazioni 1-2016 e 1-2017 OMI. Di seguito i dati sopra citati.

BRESCIA EST	FABBRICATI RESIDENZIALI			FABBRICATI PRODUTTIVI			AREE RESIDENZIALI			AREE PRODUTTIVE			INDICE GENERALE		
	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.t.M.	r.A.M.	R.G.
Ab. 111.789	-0,33%	0,03%		-1,47%	-0,15%		-15,50%	-1,67%		-14,02%	-1,50%		-7,83%	-0,45%	

NUVOLETA	FABBRICATI RESIDENZIALI			FABBRICATI PRODUTTIVI			AREE RESIDENZIALI			AREE PRODUTTIVE			INDICE GENERALE		
Ab. 4.627	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.t.M.	r.A.M.	R.G.
Brescia Est	2,70%	0,27%		0%	0%		-5,88%	-0,60%		-11,76%	-1,24%		-3,74%	-0,40%	

r.T = Variazione percentuale 2007-2017

r.A= media dell'incremento percentuale annuo durante il periodo

r. I = Valutazione grafica dell'investimento

r.t.M.= variazione percentuale media del mercato immobiliare locale ne periodo considerato

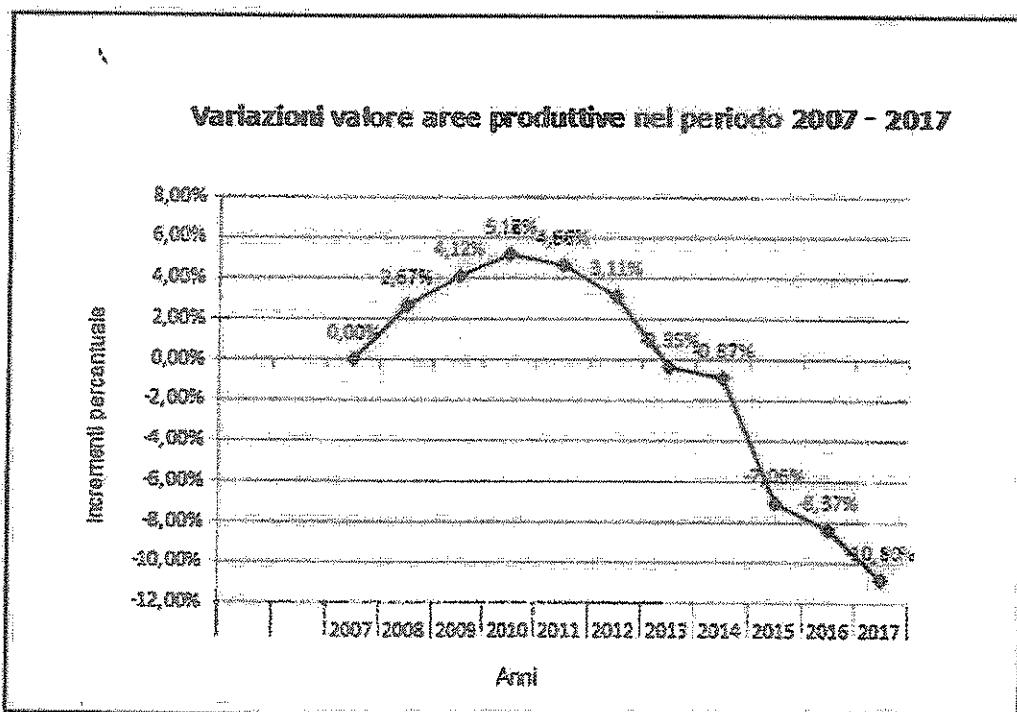
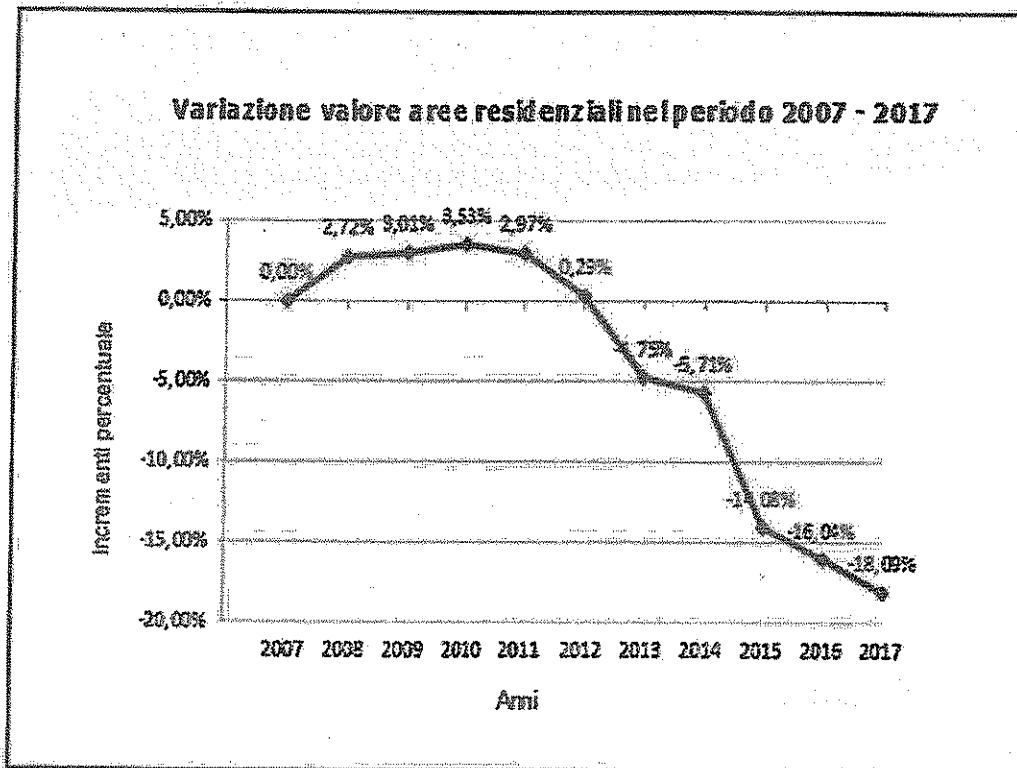
r.A.M. = variazione percentuale annuale media del mercato immobiliare locale

R.G. = Rating Generale

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com



PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI NUVOLETA (BS) ANNO 2017-2018

DATI GENERALI RIPORTATI NEL GRAFICO (Indice di base 2007 = 100)

Periodo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	IG medo
Fabbricati Residenziali	100,00	101,34	101,19	101,64	104,91	104,53	104,88	104,98	104,17	103,51	102,23	0,22%
Fabbricati Produttivi	100,00	100,78	100,56	100,98	102,20	101,37	100,88	100,61	100,45	100,32	98,80	0,11%
Aree Residenziali	100,00	102,72	103,00	103,52	102,96	100,29	95,25	94,20	86,93	83,96	81,91	-1,99%
Aree Produttive	100,00	100,00	102,67	104,12	105,18	104,58	103,12	99,12	92,94	91,63	89,19	-1,14%
GIMM Generale	100,00	101,87	102,22	102,83	103,48	102,19	100,16	99,72	85,72	94,65	92,82	-0,74%
ISTAT	100,00	103,80	104,22	105,57	108,95	112,33	113,59	118,49	113,39	113,38	114,63	1,37%
MBTEL	100,00	51,26	61,88	52,61	56,31	54,32	66,73	67,66	75,31	59,59	78,73	-2,38%

VARIAZIONI ANNUALI

Periodo	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fabbricati Residenziali	0,00%	1,34%	-0,15%	0,45%	3,21%	-0,38%	0,84%	0,08%	-0,77%	-0,63%	-1,24%
Fabbricati Produttivi	0,00%	0,73%	-0,17%	0,43%	0,38%	-0,58%	0,07%	-0,31%	-0,15%	-0,13%	-1,42%
Aree Residenziali	0,00%	2,72%	0,27%	0,61%	-0,54%	-2,80%	-5,20%	-1,01%	-8,87%	-2,25%	-2,44%
Aree Produttive	0,00%	2,67%	1,41%	1,02%	-0,49%	-1,48%	-3,36%	-0,53%	-6,24%	-1,41%	-2,66%
GIMM Generale	0,00%	1,87%	0,34%	0,60%	0,64%	-1,24%	-1,99%	-0,44%	-4,01%	-1,12%	-1,94%
ISTAT	0,00%	3,80%	0,40%	1,30%	3,20%	3,10%	1,13%	-0,09%	-0,09%	-0,01%	1,10%
MBTEL	0,00%	-48,74%	20,71%	-14,97%	7,02%	-3,63%	22,86%	1,39%	11,30%	-20,87%	32,12%

## 5 Valorizzazione per l'anno 2017

Stima mediante metodo valore di trasformazione nel Comune NUVOLETA su lotto tipo:

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

Nel analisi di un intervento immobiliare di nuova realizzazione si sono tenute in considerazione le seguenti voci:

Costi Diretti (quali costi di costruzione - oneri di urbanizzazioni primarie e seconde - contributo costo di costruzione e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni), Costi Indiretti (quali costi di imprevisti e varianti- oneri professionali - costi assicurativi, legali, consulenze - oneri finanziari - spese generali - costi di intermediazione e vendita); Utile promotore e Ricavi dell'intervento ipotizzati (VmT).

### IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (VmT)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile nell'area d'intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

Quest'ultimo è desunto da un'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da consultazioni con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, dal Listino prezzi degli immobili della provincia di Brescia edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Brescia- Probrisia anno2017 e dall'indagine di

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice. E' stata inoltre condotta una ricerca di atti di compravendita nell'anno 2017 di nuove costruzioni.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore del Mercato Medio (€ / mq) comparativo (analisi metodo regressione lineare semplice)	Valore Osservatorio Probrisia nuovo (€ / mq)	Valore OMI Osservatorio Agenzia delle Entrate (€ / mq)
Abitazioni classe B	1.700,00	1.900,00	Min 1.400,00 Max 1.750,00
capannoni	-	850,00	Min 520,00 Max 680,00

Si valuta un valore base di vendita del costruito nuovo a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni classe B zona centrale	1750,00
Abitazioni classe B zona periferica	1650,00
Produttivo Capannoni	800,00-850,00

Il mercato produttivo nei listini immobiliari non presenta variazioni da diversi anni. Parlando con operatori del settore il valore di mercato più plausibile si stima intorno agli 800,00-850,00 euro/mq.

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

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

\* costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna,

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

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

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

- Interessi passivi (ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse Prime Rate ABI;
- Profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa

#### K1 - costo tecnico di costruzione

E' doveroso premettere che per la definizione del costo di costruzione, nonostante approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accoppare, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Così come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro mercato zonale.

Nel caso in esame il costo di costruzione è *il risultato di una sintesi* tra i valori desunti dal prezziario delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Nuvolera, i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio, sulle percentuali di variazioni del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

K1 è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.I.p.
Prezziario tipologico DEI Edilizia residenziale di tipo medio e pregiato	€/mq 1.080,00
Indagine imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 900,00-1.300,00
Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica B)	€/mq 1.050,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna. Anche qui il caso in esame è il risultato di una sintesi di valutazioni.

FONTE	Costo di costruzione di S.I.p.
Prezziario tipologico DEI – produttivo	€/mq 378,00
Indagine imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 350,00-450,00
Valore medio stimato ed arrotondato	€/mq 430,00

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

**K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: obbligo studio geologico/anti sismico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'11% del costo di costruzione "K1".

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

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

**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 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 7% in un tempo "n" espresso in anni. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

**Il Profitto di un ordinario imprenditore**

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari al 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti. Considerando che in molti casi (come anche in questo) il costruttore non si limiti alla realizzazione dell'opera, ma intervenga come promotore si può considerare valida anche una valutazione sul profitto pari al 15% del ricavo totale.

In questa analisi considerando il trend negativo mercato immobiliare si è valutato un profitto del promotore pari al 10% del ricavo.

Utilizzando i parametri sopra indicati è stato individuato, per ogni "area omogenea", un lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, è un lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, di agevole accesso con mezzi, ben servito dalle strade principali e con una superficie media di circa 1.000,00 mq per la destinazione residenziale e di circa 2.000,00 mq per la destinazione produttiva. Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio 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.

---

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 534  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600093

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

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

- Per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Zona del sistema residenziale: R3 lotti liberi di completamento - I.f.1.2MC/MQ
- Per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di e ben servito dalle strade di accesso. Tessuto industriale /artigianale P1 di completamento I.F. 0,5 mq/mq

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile urbanizzata nel territorio comunale di NUVOLEA( BS) si esprime nei valori di 183,000 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 133,00 0€/mq di s/p per le aree produttive.

#### Indagini territoriali

È stato riscontrato presso agenzie immobiliari operanti una valutazione dell'area residenziale edificabile generica intorno ai 120,00-130,00 €/mc con variabili in rialzo se in zona di pregio per realizzazione di ville uni-bi familiari.

In virtù del criterio metodologico sopra indicato secondo cui, si deve fare affidamento ai prezzi di mercato ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili relativi a beni in diverso grado simili a quello oggetto della stima, si ritiene di considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica per la scarsità di informazioni reperite.

#### **6 Conclusioni della valutazione del mercato immobiliare**

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

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 5-7%.

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712- Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 1524  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

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.

Si concorda con i colleghi operatori di ProBrixia quando si afferma che negli ultimi tempi il valore di mercato, viene ormai quasi sempre disatteso e confuso con il prezzo, e in particolar modo con "i prezzi di compravendita riguardanti saldi e/o liquidazioni, che ci si augura di fine stagione".

L'analisi finale della sottoscritta vede ancora scendere il valore delle aree edificabili rispetto al 2016 di pochi punti percentuali sia per il residenziale che per il produttivo nella misura del 2%-3% in meno.

Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 134,00 €/mc

Valore venale in comune commercio per le aree produttive : 135,00€/mq

## 7 Applicazione dei coefficienti correttivi

Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile per compari omogeneo del comune di NUVOLETA (BS).

A supporto della determinazione dei valori medi per ogni area edificabile ricadente nel territorio comunale, si introduce una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore applicabile alla singola realtà territoriale.

Si tiene a 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

COEFFICIENTE CORRETTIVO I<sub>1</sub>: ZONA TERRITORIALE

COEFFICIENTE CORRETTIVO I<sub>2</sub>: DESTINAZIONE URBANISTICA

COEFFICIENTE CORRETTIVO I<sub>3</sub>: STADIO URBANISTICO-EDILIZIO

---

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. Iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. Iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

**COEFFICIENTE CORRETTIVO I<sub>1</sub>: ZONA TERRITORIALE**

Dopo aver analizzato il territorio comunale si è ritenuto opportuno valutare in modo non unitario il tessuto urbano:

ZONE TERRITORIALE	ZONE TERRITORIALE
I	• Centro
II	• periferia

Questo indice è già compreso nelle valutazioni sotto riportate dell'indice I<sub>2</sub>

**COEFFICIENTE CORRETTIVO I<sub>2</sub>: DESTINAZIONE URBANISTICA**

Questo indice considera le diverse destinazioni d'uso del suolo secondo il Piano delle Regole DEL PGT

Zona 1 centrale	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di slp
Zona "A" NAF	4,00	134,00	405,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale di completamento	1,20	134,00	162,00
Zona "R 2" Zona Residenziale di completamento	1,50	134,00	175,00
Zona "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1,20	134,00	162,00
Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	134,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta	2,25	134,00	

	i.f. mq/mq	€/mq di slp	€/mq
Zona "P1 art. 32.1 di completamento"	0,50	180,00	135,00
Zona P1 -Art 32.3 NTA Ambito 4 riconversione per mc 1000			94,00
Zona P1-Art 32.3 NTA Ambito 5 PL commerciale per mc 1000	0,75		66,00
Zona "con PA in itinere"		180,00	135,00
Zona DC art. 37 NTA distributori carburante	0,20		65,00
Zona via dei Marmi art. 34.3	0,15		38,00

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n° 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. Iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. Iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Zona RR1 ricettiva Ristorativa art. 36	3.60	245,00	295,00
		mc	
Art.40.2 Ambito 2 recupero cascina dest. Turistico-alberghiera		66,00	
Art.40.2 Ambito 3 capacità edificatoria aggiuntiva residenziale		94,00	
Zona 2 periferica	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di s.l.p
Zona "A" NAF	4,00	108,00	320,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale di completamento	1.20	108,00	130,00
Zona "R 2" Zona Residenziale di completamento	1.50	108,00	147,00
Zona "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1.20	108,00	130,00
Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	108,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta	2,25	108,00	195,00

VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE del DdP\*\*

AdT 1 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
7459,00	5594,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

AdT 2 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
5546,00	4159,50	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

AdT 3 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
38911,00	29183,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

AdT 4 Produttivo - Commerciale

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
22703,00	17027,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00
22133,00	16599,75	€ 31,00	€ 65,00	€ 122,00
V. medio		€ 36,00		

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperito C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-5011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

**AdT 5 Produttivo**

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
22261,00	16695,75	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

**AdT 6 Residenziale**

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/Mc
17591,00	3987,00	€ 21,00	€ 45,00	€ 122,00

**AdT 7 Residenziale**

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mc	VFU=€/Mc
7610,00	2333,48	€34,00	€60,00	122,00
3002,00	1000,67			122,00
Valore medio		€20,00	€45,00	€122,00

**AdT 8 Residenziale**

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mc	VFU=€/Mc
6573,00	2541,56	€49,00	€80,00	€122,00
3002,00	1000,67	€24,00	€50,00	€122,00
3763,00	1467,00	€50,00	€80,00	€122,00

**AdT 9 Produttivo**

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
42000	12800,20	€27,00	€55,00	€122,00

\*\* Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione o riqualificazione" del DdP, si associa un valore di potenziale edificabilità, agli ambiti residenziali e produttivi secondo i relativi indici.

Inoltre si fa riferimento all'art. 8, comma 3, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, legge per il governo del territorio: "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

*"L'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area. In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in oggi, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto" F. Paglia,- La stima delle aree edificabili.*

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

Per le considerazioni sopra riportate si è valutato di confermare i valori dell'anno 2016.

**COEFFICIENTE CORRETTIVO  $I_3$ : STADIO URBANISTICO-EDILIZIO**

Modalità di attuazione	STATO	$I_3$
Intervento diretto: Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di Ristrutturazione edilizia, Permesso di costruire/D.I.A. Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.		1
Intervento diretto: Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi, previa demolizione di fabbricati esistenti e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.		0,85
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di Iottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di Iottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piani Attuativi: Piani Particolareggiati, Piani di Iottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione, ... Vd. art. 27, L.R. n. 12 del 2005 - Definizioni degli interventi edilizi e art. 6 "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" NTA del PdR vigente.	Non Convenzionato NON URBANIZZATO	0,90

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

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.

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. Iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. Iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

## 8 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 NUVOLETA (BS).

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 5-7%.

*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.*

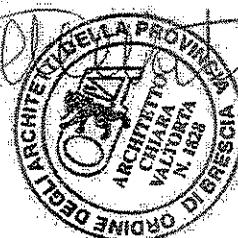
Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

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.

Brescia, 26/02/2018

In fede

Arch. Chiara Valtorta



STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

**ALLEGATO AD USO INTERNO DEGLI UFFICI COMUNALI**

**COEFFICIENTE CORRETTIVO  $I_4$ : RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI**

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. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- 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 servizi (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:  
La L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che "*Gli indici di densità fondata per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti*":
  - a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
  - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricolte specializzate
  - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento in un range dal 20% al 70% d(0.80-0.30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
  1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0.90-0.80) per i vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;
  2. Riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesaggistiche e storiche;
  3. Riduzione del 10% (0.90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregi architettonico: applicare in base al singolo caso,  $I_4$  1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice  $I_4$  pari a 0,90 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

**RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)**

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0,90
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolto idrico minore (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi	0,80 - 0,30
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica):	
Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;	0,90 - 0,80
Limitazioni paesaggistiche: classi di sensibilità 4 e 5. Limitazioni storiche.	0,95
Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)	0,90
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole*	0,85
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20

\* Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): 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. Rif. NTA del PdR art. 38 "Areale della produzione agricola".

STUDIO AREA PROGETTI di architetto Chiara Valtorta  
Consulenza Tecnica e Valutazioni Immobiliari

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828  
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 - Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584  
Certificazione Norma UNI 11554:2014 (Valutatore Immobiliare Livello Avanzato) N°: 01-IT-6011600063

Via Malta 7 Galleria Kennedy Brescia 030.2428400 info@architettovaltorta.com

**TABELLA RISUMTIVA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI NUVOLEA 2017-2018**

Zona 1 centrale	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di sfp
Zona "A" NAF	4,00	134,00	405,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale di completamento	1,20	134,00	162,00
Zona "R 2" Zona Residenziale di completamento	1,50	134,00	175,00
Zona "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1,20	134,00	162,00
Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	134,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta	2,25	134,00	

	i.f. mq/mq	€/mq di sfp	€/mq
Zona "P1 art. 32.1 di completamento"	0,50	180,00	135,00
Zona P1-Art 32.3 NTA Ambito 4 riconversione per mc 1000			94,00
Zona P1-Art 32.3 NTA Ambito 5 PL commerciale per mc 1000	0,75		66,00
Zona "con PA in itinere"		180,00	135,00
Zona DC art. 37 NTA distributori carburante	0,20		65,00
Zona via dei Marmi art. 34.3	0,15		38,00
Zona RR1 ricettiva Ristorativa art. 36	3,60	245,00	295,00
		mc	
Art.40.2 Ambito 2 recupero cascina dest. Turistico-alberghiera		66,00	
Art.40.2 Ambito 3 capacità edificatoria aggiuntiva residenziale		94,00	
Zona 2 periferica	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di sfp
Zona "A" NAF	4,00	108,00	320,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale di completamento	1,20	108,00	130,00
Zona "R 2" Zona Residenziale di completamento	1,50	108,00	147,00
Zona "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1,20	108,00	130,00

Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	108,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta	2,25	108,00	195,00

#### Ambiti di trasformazione del DdP

##### AdT 1 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
7459,00	5594,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

##### AdT 2 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
5546,00	4159,50	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
38911,00	29183,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

##### AdT 4 Produttivo - Commerciale

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
22703,00	17027,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00
22133,00	16599,75	€ 31,00	€ 65,00	€ 122,00
V. medio		€ 36,00		

##### AdT 5 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
22261,00	16695,75	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00

##### AdT 6 Residenziale

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
17591,00	3987,00	€ 21,00	€ 45,00	€ 122,00

##### AdT 7 Residenziale

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
7610,00	2333,48	€34,00	€60,00	122,00
3002,00	1000,67			122,00
Valore medio		€20,00	€45,00	€122,00

##### AdT 8 Residenziale

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
6573,00	2541,56	€49,00	€80,00	€122,00
3002,00	1000,67	€24,00	€50,00	€122,00
3763,00	1467,00	€50,00	€80,00	€122,00

##### AdT 9 Produttivo

ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/Mq
42000	12800,20	€27,00	€55,00	€122,00