



**BORSA IMMOBILIARE
DI BRESCIA**

COMUNE DI MAZZANO



**PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
IMU ANNO 2025**



Pagina 1

- PREMESSA
- COMMITTENTE
- QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Pagina 2

- IDENTIFICAZIONE DEL COMPRESORIO TERRITORIALE

Pagina 3

- ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pagina 6

- DOCUMENTAZIONE

Pagina 7

- PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- CRITERI DI VALUTAZIONE

Pagina 8

- METODO DI VALUTAZIONE

Pagina 11

- GIUDIZIO DI VALORE
- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Pagina 13

- CONCLUSIONI

Pagina 14

- ASSUNZIONI E LIMITI
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' E RISPONDENZA

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA:

Con Determina n. 169 del 06.06.2025, il Comune di Mazzano dava mandato, per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU del territorio comunale, all'Ente PROBRIXIA - BORSA IMMOBILIARE, con sede a Brescia in via Caprera n. 5, che adempie all'incarico ricevuto attraverso i sottoscritti Esperti Valutatori:

CHIARA ARCH. VALTORTA iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1828, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 712, all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Brescia al n. 584 coadiuvato dal **geom. GIANBATTISTA QUECCHIA**, iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Brescia al n. 414, e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia categoria "Periti Estimatori" al n.58, entrambi operatori accreditati della Commissione Periti Esperti Valutatori.

Tale incarico viene assunto nella qualità di Valutatori Indipendenti Esterni, quindi senza legami materiali con il cliente o con soggetti, che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico stesso.

COMMITTENTE:

Comune di Mazzano, Viale della Resistenza 20 - 25080 Mazzano P. IVA: 00855610176

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

Il quesito è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio scopo, nel più breve tempo e a giuste condizioni economiche. Nella fattispecie l'Ente affida a ProBrixia, azienda speciale REA il *"SERVIZIO DI AGGIORNAMENTO AL 2025 DELLE TABELLE DI VALUTAZIONE DELLE SINGOLE AREE (AMBITI DI TRASFORMAZIONE) AI FINI IMU -Aggiornamento al 2025 della relazione di stima del 20182.*

Lo scopo riguarda i motivi della valutazione e quindi l'aspetto da considerare nell'espressione del giudizio del valore che nel rapporto in oggetto è costituito dalla *"determinazione del più probabile valore delle aree edificabili al fine di determinarne il valore venale ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria IMU"*.

I comuni a norma di legge possono, con proprio regolamento, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'Imposta Municipale Propria sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

Il D.Lgs. 504/92 descrive quali siano i termini per la determinazione di questi valori *"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"*.

La risoluzione Ministeriale 109/E del 1997 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, quindi *"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"*.

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"*.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENSORIO TERRITORIALE:

Il Comune di MAZZANO è un Comune lombardo, in provincia di Brescia, di 12.241 abitanti. Il territorio comunale appartiene alla Regione Agraria n. 14 - Pianura Bresciana Orientale e presenta due frazioni importanti: Ciliverghe e Molinetto. Confina a sud con Bedizzole Calcinato Castenedolo, Nuvolera e Rezzato. Brescia, il capoluogo, dista circa 16 chilometri.

Il territorio comunale si estende su una superficie di 15.64 km² e si presenta in prevalenza pianeggiante, e leggermente collinare, tipico dei comuni della pianura bresciana ad est del capoluogo fino al lago di Garda.

Il paese è attraversato Strada Statale 11 – Padana Superiore, dalla Strada Statale 45 bis – Gardesana Occidentale, dalla SP 114, poco prima di Ciliverghe, dove si dirama la Strada Provinciale 4, che conduce verso Padenghe sul Garda.

A sud della frazione Ciliverghe passa la ferrovia Milano-Venezia. Mentre la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ponte San Marco-Calcinato.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Provincia di Brescia 2014-2024

Dall'analisi dei valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Listino dei Valori Immobiliari della Provincia di Brescia (rilevazione giugno 2024), risulta che l'andamento del mercato immobiliare residenziale medio nella provincia di Brescia, dopo un lungo periodo di flessione, è tornato in fase di crescita, segnando nel 2023 un aumento medio di circa +5% rispetto all'anno precedente, con un trend che si è ulteriormente consolidato nel corso del 2024 e del primo quadrimestre del 2025.

L'andamento del valore dei fabbricati produttivi ha toccato i valori minimi nel 2019, con una diminuzione superiore al -10% rispetto ai livelli del 2012, per poi evidenziare una graduale ripresa, tuttora in corso, sostenuta dalla domanda per lotti artigianali e magazzini, soprattutto da parte di piccole imprese locali.

Il valore medio delle aree residenziali nella provincia di Brescia ha mostrato una flessione progressiva a partire dal 2014 (-1,01%) fino a raggiungere un minimo nel 2021 pari a circa -18,84%. Dal 2022 si rilevano i primi segnali di stabilizzazione, e nel 2023 si registra un valore medio pari a -17,24% rispetto al 2012.

Anche le aree produttive hanno seguito una traiettoria analoga: il valore medio è sceso da -0,84% nel 2014 a -13,11% nel 2021, attestandosi nel 2023 a -11,77% rispetto al valore base del 2012.

Mercato immobiliare 2023-2024

Nel secondo semestre 2024, le compravendite residenziali hanno mostrato un recupero, con un aumento stimato del +2,7% nel 1° semestre 2024 rispetto all'anno precedente, segnale di un mercato in moderata ripresa dopo la fase di rallentamento precedente.

Tra i principali fattori che hanno condizionato l'andamento del mercato si segnalano l'aumento dei tassi di interesse nel 2023, il rallentamento dell'erogazione del credito e un diffuso clima di incertezza economica e geopolitica. Tuttavia, il recente e progressivo taglio dei tassi da parte della BCE e le previsioni di ulteriore allentamento nel secondo semestre del 2025 fanno ben sperare in una ripresa graduale del settore.

La domanda si mantiene vivace per immobili di nuova costruzione o recentemente ristrutturati, con alta classificazione energetica. Ciò conferma la crescente sensibilità della clientela verso temi di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. I prezzi del nuovo hanno registrato un aumento medio compreso tra l'8% e il 10%, soprattutto nei comuni dell'hinterland bresciano, con punte anche superiori nei comuni limitrofi al capoluogo.

Il mercato dell'usato risulta più stabile, ma mostra una lieve ripresa delle compravendite, favorita anche dall'interesse degli investitori per immobili da ristrutturare o frazionare, da destinare al mercato delle locazioni, in forte crescita, soprattutto per quanto riguarda la domanda residenziale medio-piccola.

Nella provincia di Brescia si è riscontrato già un aumento dei prezzi medi di vendita nel primo trimestre 2025 di circa il 3% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel 2024, i costi delle costruzioni sono saliti, il che ha inciso sul prezzo delle nuove costruzioni o degli interventi di ristrutturazione, almeno più che un aumento della domanda pura.



Valore delle aree fabbricabili

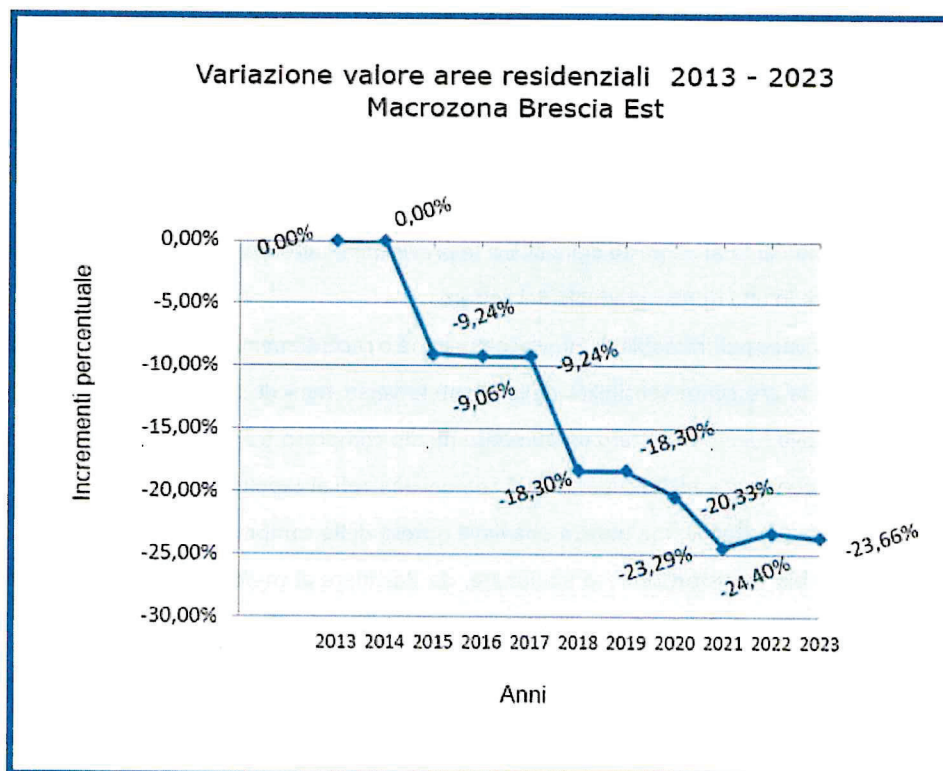
Il valore delle aree edificabili si conferma la componente più variabile e sensibile del mercato immobiliare, con una forbice molto ampia di quotazioni. I principali fattori che incidono sulla determinazione del valore sono: ubicazione, accessibilità, presenza di servizi e infrastrutture, destinazione urbanistica e grado di edificabilità.

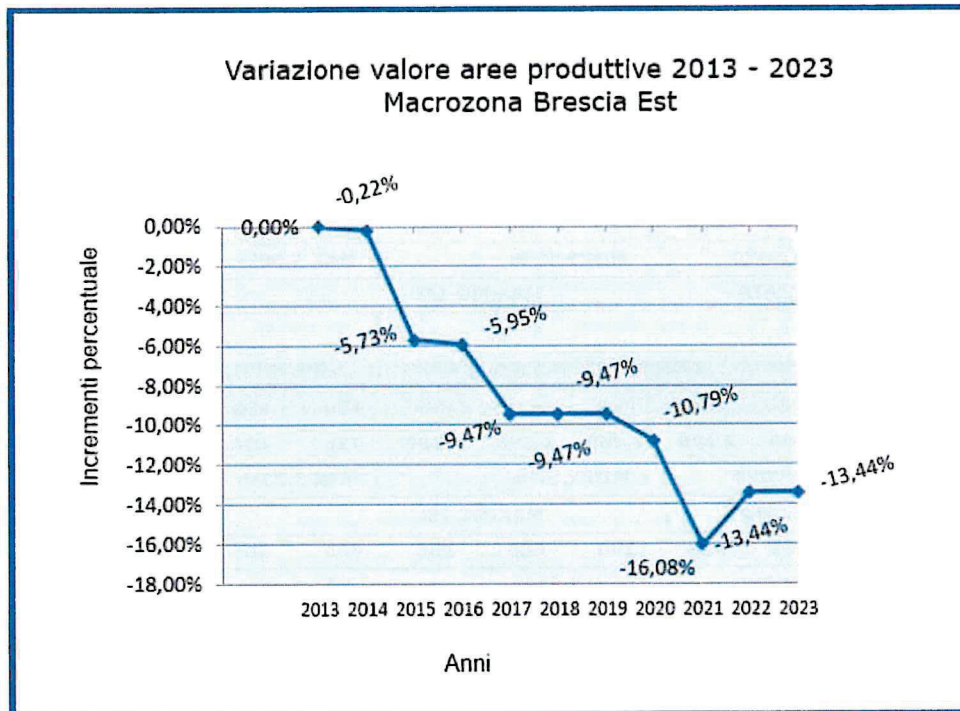
In teoria, la scarsa disponibilità di aree dovrebbe sostenere una tendenza al rialzo dei prezzi; tuttavia, tale tendenza è oggi disattesa dall'incremento dei costi di costruzione registrato negli ultimi anni, che ha limitato la domanda effettiva per nuove iniziative edilizie. Di conseguenza, i valori delle aree edificabili risultano tendenzialmente stabili.

Conclusioni

L'analisi complessiva del periodo 2014-2024 evidenzia un mercato immobiliare bresciano che ha superato la fase più critica, mostrando segnali di ripresa generalizzata, pur con forti differenze tra zone e tipologie immobiliari.

La tenuta del comparto residenziale, il crescente interesse per l'efficienza energetica e la scarsa disponibilità di nuovo prodotto immobiliare rendono plausibile un ulteriore rafforzamento dei valori nei prossimi mesi. Tuttavia, nonostante tale contesto, le aree edificabili non evidenziano un aumento proporzionale di valore come gli immobili: il loro prezzo medio rimane stabile ed in alcuni casi tende lievemente a calare, riflettendo l'impatto dei maggiori costi di costruzione e della minore attivazione edilizia da parte degli operatori.





Grafici dell'analisi dei valori immobiliari 2013-2023 supplemento al listino del valore degli immobili anno 2024

Dettaglio del Comune di Mazzano

Il prezzo medio di vendita a Mazzano ha raggiunto un picco nei primi mesi del 2025 (aprile) con ~€ 1.816/m², poi è sceso leggermente. Il numero di annunci è moderato, non altissimo; il mercato appare abbastanza stabile ma con leggero calo nei prezzi richiesti rispetto al passato recente.

Le aree più centrali o ben servite come Mazzano e Molinetto hanno quotazioni maggiori, spesso sopra i € 1.800/m² per appartamenti in buone condizioni.

Riguardo al mercato del nuovo si riportano i valori rilevati da Probrixa nel listino del valore degli immobili 2025 che mostrano un aumento rispetto al 2024.

MAZZANO Ab. 12.720	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.250	2.055	1.860	1.475	1.090	700	620	545	470	390
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 2,86%				MAX 3,72%					
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 130				MIN-MC 100	
Produttivo	1.000	875	750	620	500	370	340	310	280	215
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,63%				MAX 4,68%					
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 130				MIN-MQ 105	



<i>Molinetto</i>	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.400	2.190	1.990	1.575	1.160	750	670	585	500	420
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,86%				MAX 3,72%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 140				MIN-MC 105			
Produttivo	1.050	920	790	660	530	395	365	330	300	230
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,61%				MAX 4,66%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 140				MIN-MQ 110			

<i>Ciliverghe</i>	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.300	2.100	1.900	1.505	1.100	710	630	550	470	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,87%				MAX 3,73%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 130				MIN-MC 100			
Produttivo	1.050	920	790	660	530	400	365	330	300	230
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,61%				MAX 4,66%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 140				MIN-MQ 110			

DOCUMENTAZIONE:

Per lo svolgimento del presente incarico, i Valutatori si sono procurati personalmente la documentazione necessaria alla corretta determinazione del valore venale delle aree edificabili, consultando e acquisendo i seguenti materiali:

- documentazione dello strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio) reperita tramite la piattaforma Multiplan - PGTWEB di Regione Lombardia;
- Banche dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento alla zona territoriale omogenea del Comune di Nuvolento;
- stralcio del Listino dei Valori Immobiliari della Provincia di Brescia - rilevazione maggio 2025, edito da ProBrixia Borsa Immobiliare di Brescia;
- dossier "Focus 2030 - Il Futuro nell'Abitare", con analisi e proiezioni a medio termine sull'evoluzione del mercato immobiliare e delle esigenze abitative in ambito provinciale;
- i comparabili relativi a compravendite di immobili di nuova costruzione negli anni 2024/2025 presenti nel Comune di Mazzano, utilizzati per la valorizzazione parametrica dell'area in esame.

Tutta la documentazione è stata esaminata criticamente al fine di elaborare una valutazione puntuale e coerente con le dinamiche reali di mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, verificabilità e congruità tecnica.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA:

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2025 per il Comune MAZZANO (BS), si è reso necessario porre attenzione alla VI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO adottata con delibera di C.C. n. 29 del 26/11/2018 e approvato con delibera di C.C. n. 44 del 25/11/2019.

CRITERI DI VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dall'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, che definisce l'area fabbricabile come quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune.

Il valore imponibile è costituito dal valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, tenendo conto di:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Lo scopo del presente elaborato è quello di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento tecnico di riferimento per la determinazione e la verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), relativamente alle aree edificabili presenti nel territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 2, lettera b del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, per area edificabile si intende:

"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5 dello stesso decreto legislativo, *"il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio (cioè valore commerciale) riferito al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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".*

È noto che il valore di un bene può variare in funzione:

- del tempo e del luogo in cui esso si colloca;
- delle condizioni economiche di mercato;



- dello scopo per cui la stima viene redatta.

Poiché in questo caso la finalità è di tipo fiscale, e considerando che l'imposizione si basa sul valore venale, la valutazione sarà quindi finalizzata a stimare il valore venale in comune commercio, termine giuridico corrispondente al più probabile valore di mercato.

Due principi fondamentali guidano il processo estimativo:

- la permanenza delle condizioni del bene al momento della stima;
- il principio dell'ordinarietà, ovvero la valutazione deve svolgersi in un contesto di mercato normale, escludendo situazioni eccezionali.

METODO DI VALUTAZIONE:

La disciplina estimativa prevede due principali approcci per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. Stima a valore di trasformazione

Questo metodo considera l'area edificabile come un bene di produzione, da cui si ottiene un prodotto edilizio, mediante l'investimento di capitali per l'edificazione.

Se si esprime con:

- V_a = valore dell'area
- V_r = valore di realizzo del prodotto edilizio finito
- C_p = costo di produzione (diretti e indiretti)
- U_i = utile dell'imprenditore

si può affermare che:

$$V_a = V_r - (C_p + U_i)$$

il valore dell'area è dato dal "valore di realizzo del prodotto finito" al netto di tutti i costi di produzione necessari per realizzarlo, compreso l'utile dell'imprenditore.

I costi di produzione devono comprendere anche gli interessi per l'anticipazione dei capitali, la cui differenza dovrà essere scontata a oggi, in previsione della durata di trasformazione, ossia del tempo necessario alla costruzione.

Quindi, considerando:

- I_p = interessi passivi per l'anticipazione del capitale
- r = saggio di investimento
- n = anni di sviluppo dell'operazione

ne consegue:

$$V_a = [V_r - (C_p + U_i + I_p)] / (1 + r)^n$$

Tale relazione assume come dato certo l'analisi dei costi e da dati ordinariamente reperibili come i prezzi di vendita del costruito.

Il valore così ottenuto rappresenta il limite economico massimo che un operatore è disposto a pagare per l'acquisizione del terreno, affinché l'operazione sia redditizia.

2. Stima per confronto

Il metodo comparativo si basa sul confronto tra beni simili per caratteristiche, posizione e destinazione d'uso, di cui siano noti i valori di compravendita effettivi o le quotazioni correnti.

In generale 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.

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.

Per le premesse sopra descritte si è dunque deciso di utilizzare il metodo di trasformazione e nell'ambito dell'analisi per il comune di Mazzano, sono state valutate le componenti economiche sotto descritte.

È stato individuato un "lotto tipo" rappresentativo del mercato locale, con le seguenti caratteristiche:

Per la destinazione residenziale:

- forma regolare e giacitura pianeggiante;
- superficie media pari a 1.000 mq urbanizzata;
- buona esposizione e accessibilità;
- ubicazione in zona B U.F. 0,4mq/mq.

Per la destinazione produttiva:

- forma regolare e accessibilità agevole con mezzi pesanti;
- superficie media pari a 2.000 mq urbanizzato;
- presenza di infrastrutture e servizi;
- ubicazione in ambito D U.F. 0,6 mq/mq.

Di seguito si descrivono nel dettaglio i criteri di stima utilizzati per ciascuna voce.

Accertamento del costo di costruzione

Pur consapevoli della difficoltà di definire un modello edilizio univoco, capace di rappresentare tutte le tipologie costruttive presenti sul territorio, si è fatto riferimento al Listino Prezzi delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile, anno 2024, ultimo in commercio, aggiornato alla data odierna tramite confronto diretto con costruttori locali.

I valori medi di riferimento assunti sono i seguenti:

- settore residenziale circa: € 1.500,00
- settore produttivo circa: € 600,00

Accertamento del valore di mercato del costruito

Per determinare il valore venale del prodotto edilizio finito, sono state svolte indagini tecnico-economiche di mercato, avvalendosi di:

- confronti diretti con operatori del settore (agenzie e costruttori);
- compravendite rogitate nel 2° semestre 2024 e 1° semestre 2025;
- consultazione del Listino Prezzi della Camera di Commercio di Brescia - rilevazione giugno 2025;
- dati OMI - Agenzia delle Entrate aggiornati al semestre 2/2024.

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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni Nuovo Mazzano	€ 2.150,00
Abitazioni nuovo Molinetto	€ 2.200,00
Abitazioni Nuovo Ciliverghe	€ 2.250,00
Produttivo Capannoni Molinetto- Mazzano	€ 950,00
Produttivo Capannoni Ciliverghe	€1.000,00

Determinazione degli oneri di urbanizzazione e smaltimento

Il calcolo è stato eseguito sulla base degli importi stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale

Determinazione degli oneri finanziari (Ip)

Per una corretta valutazione degli interessi passivi relativi all'anticipazione di capitale, si dovrebbe ipotizzare un cronoprogramma di spesa e costruzione. In via sintetica, il tasso d'interesse viene assunto pari al 6.5% annuo, su un periodo "n" espresso in anni.

Oneri professionali

I compensi spettanti alle figure tecniche coinvolte nella progettazione e realizzazione (rilievo, studio geologico, progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc.) sono stati considerati nella misura pari al 10% del costo complessivo dell'intervento.

Utile del promotore

Per l'anno 2025, è stato assunto un utile lordo d'impresa pari a circa 10% del ricavo finale dell'operazione.

Saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione adottato per l'intervento corrisponde al WACC (Costo Medio Ponderato del Capitale), assunto pari al 9%, in coerenza con le prassi valutative correnti applicate nel settore immobiliare.

GIUDIZIO DI VALORE:

Prima di procedere alla valutazione è utile ribadire due concetti importanti e cioè quello di Valore e di Prezzo.

Valore: *Aspetto economico che cerca di prevedere il probabile prezzo equo, attribuibile ad un bene in un determinato mercato di scambi. "Corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, alla data della valutazione, fra un venditore ed un acquirente entrambi interessati alla transazione, dopo un adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano in modo informato, prudentemente e senza costrizioni." (IVS 3.1 - EVS-t-2012 S1 TEGoVA)*

Prezzo: *Prezzo è l'ammontare richiesto, offerto, o pagato per un bene o servizio. In uno scambio che è stato concluso, il prezzo di vendita, sia esso noto o meno, è un fatto storico. Per motivi legati alla capacità finanziaria, a motivazioni e interessi particolari di un dato acquirente e/o del venditore, il prezzo pagato può, o non può, avere alcuna relazione con il valore. Il prezzo è generalmente l'indicazione di valore di un particolare acquirente e/o venditore in circostanze particolari. (IVS GAVP 4.2)*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Le aree oggetto di stima sono state valutate tenendo conto della zona territoriale di appartenenza e della destinazione urbanistica così come definite dal Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Mazzano.

La stima è stata eseguita applicando il metodo analitico del valore di trasformazione, sulla base dei dati tecnici, economici e normativi specifici rilevati per ciascuna area. Si è fatto riferimento, in particolare, alle prescrizioni contenute nelle schede di ogni singolo ambito descritte nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano.

Segue in tabella il dettaglio dei valori unitari €/mc stimati per ogni ambito o tipologia di zona edificabile secondo le divisioni del territorio nelle frazioni di Mazzano (zona1), Molinetto (zona2) e Ciliverghe (zona3).

zona 1 MAZZANO

AREE RESIDENZIALI URB.	UF Mq SLP/mq	€/mc	€/mq	€/mq di slp
zona A	-			324
zona B <300mq slp	0,40	135	163	405
zona B 300-1500 mq slp	0.40	126	152	378
zona B >1500 mq slp	0.40	56	66	168
zona C in attuazione		135	163	405
AREE PRODUTTIVE ED ALTRE	uf mq/mq		€/mq	€/mq di slp
Zona D1 produttiva	0.6		127	195
Zona D3 commerciale	0,5		155	310
zona D1 1000/5000	0,6		125	227
zona D1 >5000	0,6		57	93
Zona D3 da 500 a1500	0,5		90	180
Zona D3 >1500	0,5		30	63

zona 2 Molinetto

AREE RESIDENZIALI URB.	UF Mq SLP/mq	€/mc	€/mq	€/mq di slp
zona A				336
zona B <300mq slp	0,40	140	170	420
zona B 300-1500 mq slp	0.40	134	160	402
zona B >1500 mq slp	0.40	65	78	195
zona C in attuazione		140	175	420
AREE PRODUTTIVE ED ALTRE	uf mq/mq		€/mq	€/mq di slp
Zona D1 produttiva	0.6		127	195
Zona D3 commerciale	0,5		165	330
zona D1 1000/5000	0,6		125	227
zona D1 >5000	0,6		57	93
Zona D3 da 500 a1500	0,5		90	180
Zona D3 >1500	0,5		30	63

zona 3 Ciliverghe

AREE RESIDENZIALI URB.	UF Mq SLP/mq	€/mc	€/mq	€/mq di slp
zona A	-			324
zona B <300mq slp	0,40	135	163	405
zona B 300-1500 mq slp	0.40	126	152	376
zona B >1500 mq slp	0.40	56	66	168
zona C in attuazione		125	150	375



AREE PRODUTTIVE ED ALTRE	uf mq/mq		€/mq	€/mq di slp
Zona D1 produttiva	0,6		130	216
Zona D3 commerciale	0,5		175	349
zona D1 1000/5000	0,6		130	215
zona D1 >5000	0,6		57	93
Zona D3 da 500 a1500	0,5		90	180
Zona D3 >1500	0,5		32	65

AMBITI DI TRASFOMAZIONE

AdT A

ST	SLP	SF	IF	Vit = €/MQ	Vit CONV non urb. = €/MQ	VFU=€/MC
14600	4867	10670	1,37	€ 37,00	€ 60,00	€ 157,00

AdT B

ST	SLP	SF	IF	Vit = €/MQ	Vit CONV non urb. = €/MQ	VFU=€/MC
32800	10933	24500	1,34	€ 45,00	€ 65,00	€ 171,00

AdT I

ST	SLP	SF	IF	Vit = €/MQ	Vit CONV non urb. = €/MQ	VFU=€/MC
6300	1406	3125	1,35	€ 55,00	€ 75,00	€ 171,00

CONCLUSIONI:

Lo scopo principale della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili site nel Comune di Mazzano, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Le definizioni, i criteri e i coefficienti utilizzati in questa valutazione restano validi fino a eventuali modifiche dell'attuale assetto urbanistico da parte dell'Amministrazione Comunale, mediante l'adozione di varianti al Piano di Governo del Territorio o agli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Si precisa che i valori riportati non esauriscono tutti i casi possibili e non costituiscono un vincolo assoluto. In fase di accertamento IMU, il Comune, valutando eventuali esigenze di natura politica, sociale o tecnica, potrà - senza inficiare la validità complessiva del presente lavoro - modificare i valori stimati entro una forbice del 5%, secondo quanto ritenuto opportuno.

ASSUNZIONI E LIMITI:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità e completezza degli elementi forniti dal Committente e messi a disposizione ai Valutatori.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' E RISPONDENZA

La Commissione Periti Esperti Valutatori dichiara che la valutazione è stata eseguita conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Inoltre, attesta che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione è corretta, al meglio delle conoscenze dei valutatori;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- i Valutatori non hanno alcun interesse verso il bene o il diritto in questione;
- i Valutatori hanno agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- i Valutatori sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- i Valutatori possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria del bene da valutare;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 01/10/2025

I Periti Esperto Valutatore

Arch. Chiara Valtorta

Geom. Gianbattista Quecchia

