

## **COMUNE DI NUVOLENTO**



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

Borsa Immobiliare c/o Brixia Forum  
Pro Brixia, Azienda speciale della Camera di  
Commercio di Brescia  
Sede operativa Via Caprera, 5 - 25125 Brescia  
T.0303725328 E [borsa@probrixia.camcom.it](mailto:borsa@probrixia.camcom.it)  
C.F. e P. IVA 02714450984

Pagina 3

- PREMESSA
- COMMITTENTE
- QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Pagina 4

- IDENTIFICAZIONE DEL COMPENSORIO TERRITORIALE

Pagina 5

- ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pagina 7

- DOCUMENTAZIONE

Pagina 8

- PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- PARAMETRI URBANISTICI

Pagina 9

- CLASSIFICAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Pagina 10

- CRITERI DI VALUTAZIONE

Pagina 12

- METODO DI VALUTAZIONE

Pagina 15

- GIUDIZIO DI VALORE
- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Pagina 17

- CONCLUSIONI
- ASSUNZIONI E LIMITI
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' E RISPONDEZA

**PREMESSA:**

Con Determina n. 169 del 06.06.2025, il Comune di Nuvolento 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:

**LAURA CAVALLI** iscritta all'Albo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Brescia al n. 550, all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia categoria "Periti estimatori" al n. 149 Cat. VIII, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 da IMQ Spa in data 04.04.2019 n. IMQ - VI – 1904002;

**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.

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:**

Il Comune di Nuvolento, con sede in Piazza Roma 19 - 25080 Nuvolento (Brescia)

Codice Fiscale - P. IVA: 00666520176

**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: *"Effettuati i necessari rilevamenti, scelti i criteri di stima ritenuti più idonei, l'Esperto Valutatore determini il più probabile valore delle aree edificabili a seguito del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 21.10.2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 04.04.2012"*.

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 Nuvolento è un comune italiano di circa 4.100 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Situato nella parte occidentale della provincia, si colloca tra le colline moreniche della Valtenesi e le prime pendici delle Prealpi bresciane, a circa 18 km a ovest del capoluogo Brescia.

Il territorio comunale si estende su una superficie di 7,04 km<sup>2</sup> e si presenta in prevalenza pianeggiante, con leggere ondulazioni tipiche della fascia pedecollinare. Il centro abitato si è sviluppato in modo compatto e ordinato, mantenendo una forte identità agricola e residenziale.

Nuvolento confina:

- a nord con il comune di Serle,
- a est con Paitone,
- a sud con Nuvolera,

- a ovest con Bedizzole.

Il paese è attraversato dalla Strada Provinciale SP116, che lo collega agevolmente sia a Gavardo e alla Valle Sabbia, sia alla tangenziale sud di Brescia e al Lago di Garda. Il contesto territoriale in cui si inserisce Nuvolento è caratterizzato da un equilibrio tra ambiente naturale, insediamenti residenziali di piccola-media densità e una moderata presenza di attività artigianali e produttive.

#### 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.

Un dato rilevante, per i comuni pedecollinari come Nuvolento, è la limitata offerta di immobili nuovi, che potrebbe determinare nei prossimi mesi una pressione al rialzo sui prezzi, soprattutto per il prodotto residenziale di qualità.

#### 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, in pratica, tale tendenza è disattesa dall'aumento dei costi di costruzione registrato negli ultimi anni (in parte legato anche agli incentivi fiscali), che ha limitato la domanda effettiva per nuove iniziative edilizie. Di conseguenza, i valori delle aree edificabili risultano stabili o in leggera diminuzione.

#### Conclusione

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.

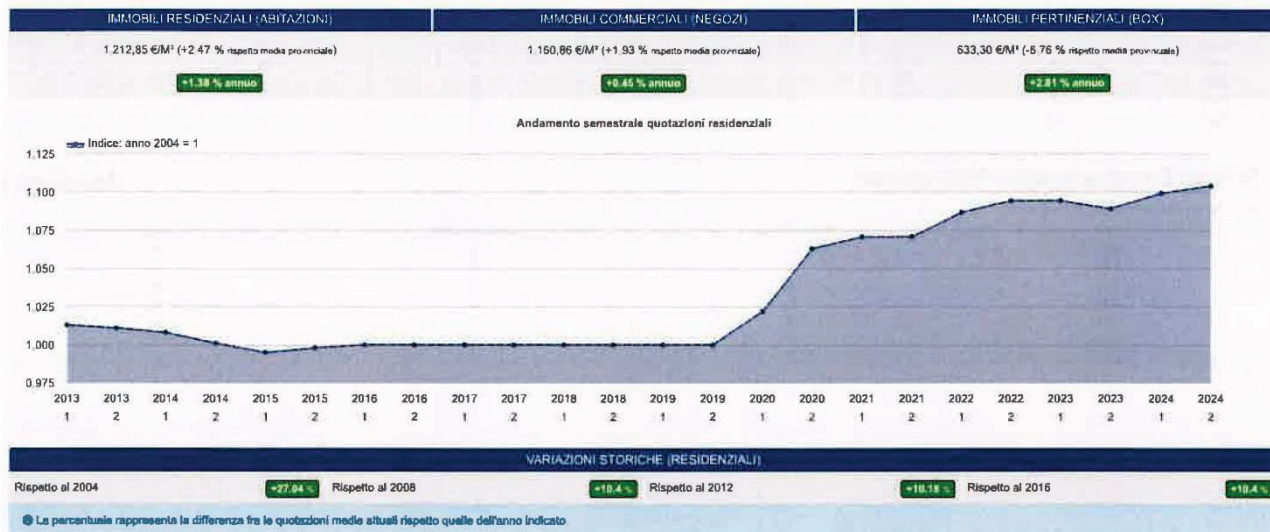
La tenuta del comparto residenziale, il crescente interesse per l'efficienza energetica e la scarsa disponibilità di nuovo prodotto immobiliare rendono plausibile un ulteriore rafforzamento dei valori nei prossimi mesi. Tuttavia, nonostante tale contesto, le aree edificabili non evidenziano un aumento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

#### Dettaglio del Comune di Nuvolento

Il mercato immobiliare a Nuvolento è caratterizzato da una dinamicità di mercato residenziale definita "media bassa". Per quanto riguarda le quotazioni medie, le abitazioni residenziali si attestano a € 1.212,60 al metro quadro. Gli immobili commerciali mostrano una quotazione di € 1.160,80 al metro quadro, mentre gli immobili pertinenziali sono a € 633,30 al metro quadro. L'andamento complessivo delle quotazioni residenziali ha mostrato una variazione positiva del +15,4% rispetto al 2023, sebbene sia in calo del -18,1% rispetto al 2021 ma in aumento del +27,6% rispetto al 2004.

## Andamento Quotazioni

Nuvolento



Relativamente all'andamento delle compravendite (dati del 2024), sono state registrate 33 compravendite residenziali, con un calo del 19,51% rispetto al 2023. Anche le compravendite di immobili non residenziali hanno visto un significativo calo.

## Storico Compravendite Residenziali

Nuvolento

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	Totale
2024	0	11	6	6	10	33
2023	0	6	3	7	20	41
2022	7	5	12	4	16	41
2021	0	10	7	8	13	38
2020	0	7	3	7	9	26
2019	2	5	9	3	14	33
Media	0	7	7	5	14	35

## Storico Compravendite Non Residenziali

Nuvolento

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	2	0	4	0	0	0	0	3	9
2023	3	1	11	0	0	0	0	1	16
2022	1	0	4	0	0	0	0	1	6
2021	4	2	6	0	0	0	0	0	12
2020	2	1	1	0	0	0	1	3	8
2019	1	0	4	0	0	0	0	0	5
Media	2	0	5	0	0	0	0	1	9

### 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 nell'anno 2025 presenti nel Comune di Nuvolento, 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 Comune di Nuvolento è vigente il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera del Consiglio Comunale del 21.10.2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 04.04.2012. Dalla sua approvazione a oggi, il PGT è stato oggetto di varie varianti puntuali, tutte riferite a zone specifiche del territorio comunale.

#### PARAMETRI URBANISTICI:

Per una corretta lettura della presente perizia di stima, si rimanda alla consultazione delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Nuvolento e nello specifico negli articoli delle NTA della Variante di Piano delle Regole approvata nel 2024 a partire dall'Articolo 10 - *Indici e Parametri* e seguenti; in particolare, si rinvia anche all'Articolo 11- *Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici*, all'Articolo 14 - *Definizione degli indici*, all'Articolo 20 - *Suddivisione in Ambiti del Territorio Comunale* e a seguire tutti gli articoli specifici relativi agli ambiti del PdR. Per gli Ambiti di Trasformazione si rimanda alla lettura della Relazione dell'andamento del Piano e agli elaborati cartografici.

Le NTA contengono le definizioni e modalità di calcolo per:

- indice di edificabilità fondiaria e territoriale;
- superficie coperta e superficie utile lorda (SUL);
- altezza massima edificabile;
- rapporto di copertura e distanza dai confini;
- parametri specifici per ambiti di trasformazione (AdT), zone agricole (AA), residenziali (R1-R4), produttive (P1) e altri ambiti disciplinati puntualmente.

L'interpretazione corretta di tali parametri risulta essenziale per la determinazione del valore venale dell'area, in quanto incide direttamente sulla potenzialità edificatoria, ovvero sulla cubatura e tipologia di intervento realizzabile.

#### **CLASSIFICAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI:**

Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in ambiti, precisando per ciascuno di essi le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni consentite, le modalità insediative, i parametri minimi per i servizi pubblici, nonché ogni altra disposizione tecnica necessaria per regolare le trasformazioni consentite e per garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali rilevati.

Stabilisce inoltre le prescrizioni utili alla conservazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, al fine di tutelare l'equilibrio territoriale e la coerenza con gli obiettivi generali di pianificazione.

Anche in questo caso si rimanda alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare all'articolo 20 e seguenti, nonché al Documento di Piano per quanto concerne la disciplina specifica degli Ambiti di Trasformazione.

I Principali ambiti della suddivisione del territorio comunale sono i seguenti:

- NAF** Nuclei d'Antica Formazione
- SP** Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo
- SA** Aree di interesse storico-archeologico
- R1** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata
- R2** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato
- R3** Aree libere da edificare con destinazione residenziale con tipologia edilizia: ad unità abitativa singola e/o binata e a blocco isolato
- R4** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
- AR** Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana
- P1** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva
- ATE** Ambiti territoriali estrattivi
- C1** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale
- C3** Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale
- AdT** Ambiti di trasformazione

**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 l'area in esame e beni simili per caratteristiche, posizione e destinazione d'uso, di cui siano noti i valori di compravendita effettivi o le quotazioni correnti. Questa metodologia presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Reputando l'area fabbricabile, un bene non ordinario e di scarsa reperibilità e oggetto di trasformazione edilizia, si ritiene che l'approccio alla stima con il metodo analitico sia il più corretto.

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

A tal fine, 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 R1 I.F. 1 mc/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 P1 I.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: 1.400,00-1450,00 €/mq;
- settore produttivo: 520,00-600 €/mq.

### 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 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.

NUVOLENTO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE		
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Ab. 3.944											
<b>Residenziale</b>	<b>2.300</b>	<b>2.100</b>	<b>1.900</b>	<b>1.505</b>	<b>1.105</b>	<b>710</b>	<b>630</b>	<b>550</b>	<b>470</b>	<b>390</b>	
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 2,87%</b>			<b>MAX 3,73%</b>					
<b>AREA URBANIZZATA</b>				<b>MAX-MC 130</b>				<b>MIN-MC 100</b>			
<b>Produttivo</b>	<b>1.100</b>	<b>960</b>	<b>820</b>	<b>675</b>	<b>530</b>	<b>390</b>	<b>360</b>	<b>320</b>	<b>290</b>	<b>215</b>	
<b>RENDIMENTO LOCATIVO</b>			<b>MIN 3,67%</b>			<b>MAX 4,73%</b>					
<b>AREA URBANIZZATA</b>				<b>MAX-MQ 130</b>				<b>MIN-MQ 105</b>			

**Note:** *Vetustà MTL Residenziale:* **NUOVO** 0-5 **RECENTE** 10-20 **AGIBILE 1** 30-40 **AGIBILE 2** 50-60 **DA RISTRUTTURARE** 70-80  
*Vetustà MTL Produttivo:* **NUOVO** 0-5 **RECENTE** 10-15 **AGIBILE 1** 20-25 **AGIBILE 2** 30-35 **DA RISTRUTTURARE** 40-50  
 I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo, riferito al NUOVO, è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile. Per l'incremento di valore degli interventi di **riqualificazione** degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si fa riferimento alle indicazioni di pag. 7

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: NUVOLENTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,7	4,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L	4,4	5,5	N
Autorimesse	NORMALE	590	710	L	2,2	3	N
Box	NORMALE	660	820	L	2,3	3,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	470	550	L	1,6	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	425	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1550	L	4	5	N

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** NUVOLENTO

**Fascia/zona:** Periferica/ARTIGIANALE - PRODUTTIVA

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	470	590	L	2,5	3	N
Capannoni tipici	NORMALE	570	690	L	2,9	3,7	N
Laboratori	NORMALE	620	760	L	3,3	4,2	N

Valore individuato medio di vendita del nuovo Residenziale: 2100,00-2200,00 €/mq

Valore individuato medio di vendita del nuovo Produttivo: 900,00-950,00 €/mq

#### 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 7% 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 7%, 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 Nuvolento.

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. Per gli AdT Si è fatto riferimento, in particolare, alle prescrizioni contenute nelle schede di ogni singolo ambito così come descritte nel Documento di Piano.

Segue in tabella il dettaglio dei valori unitari €/mq di SLP o €/mc stimati per ogni ambito o tipologia di zona edificabile.

**TABELLA RIASSUNTIVA VALORI AREE AI FINI IMU ANNO 2025**

Zona 1 centrale	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di slp
Zona "A" NAF		120	360
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale tipologia singola o binata	1	120	120
	0,5		60
Zona "R 2" Zona Residenziale tipologia edilizia a blocco isolato	1	100	100

Zona "R 3" Zona Residenziale "Aree Libere"	0,8	130	105
Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"		120	
Zona AR ambiti di riconversione e riqualificazione urbana	1	120	120
	u.f. mq/mq	€/mq di slp	€/mq
Zona "P1 zona produttiva di completamento"	0,6	160	96
Zona "C1 zona prevalentemente commerciale/direzionale"	1	192	192
Zona DC Distributori Carburante			50

**Ambiti di Trasformazione del DdP 2025**

AdT 2	Art. 24 - Comm			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
2.023,00	674,00	35,00	60,00	92,00
AdT 3	Art. - 25 Res.			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/Mq
40.550,00	10.813,33	30,00	47,00	98,00
AdT 5	Art. 27 - Res.			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mq
7.367,00	2.786,67	42,00	66,00	97,00
AdT 6	Art. 28 - Comm/dir.			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mq
26.700,00	9.900,00	33,00	56,00	86,00
AdT 7	Art. 29 riconv. commerciale			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mq
15.351,00		30,00	55,00	92,00
AdT 9	Art. 31- Produttivo			
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/Mq
64.971,00	32.485,50	35,00	60,00	92,00

#### CONCLUSIONI:

Lo scopo principale della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili site nel Comune di Nuvolento, 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, 02/10/2025

Il Perito Esperto Valutatore

Arch. Chiara Valtorta

Laura Cavalli



Valutatore Immobiliare Certificato  
Norma UNI 11558:2014  
n. IMQ - VI - 1904002