

COMUNE DI NUVOLERA



**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 COMPENSORIO TERRITORIALE

Pagina 3

- ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pagina 7

- DOCUMENTAZIONE
- PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Pagina 8

- PARAMETRI URBANISTICI
- CRITERI DI VALUTAZIONE

Pagina 10

- METODO DI VALUTAZIONE

Pagina 13

- GIUDIZIO DI VALORE

Pagina 12

- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Pagina 16

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

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA:

Con Determina n. 207 del 10.06.2025, il Comune di Nuvolera 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:

Comune di Nuvolera, con sede in Piazza Generale L. Soldo n. 1, Codice fiscale e Partita IVA 00687810176.

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:

Nuvolera è un comune italiano di circa 4.800 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia. Situato nella parte occidentale della provincia, si colloca ai piedi del Monte Maddalena, tra le colline moreniche della zona pedemontana e le prime propaggini delle Prealpi bresciane, a circa 16 km a ovest dal capoluogo Brescia.

Il territorio comunale si estende su una superficie di 13,8 km² e presenta un paesaggio prevalentemente collinare, con aree pianeggianti nella parte più bassa e rilievi nella zona settentrionale. L'area conserva una vocazione agricola, pur ospitando un numero crescente di insediamenti residenziali e attività artigianali.

Nuvolera confina:

- a nord con il comune di Serle,
- a nord est con Nuvolento
- a sud ovest con Mazzano,

- a sud est con Bedizzole.

Il comune è attraversato da arterie stradali che garantiscono collegamenti rapidi con Brescia, la Valle Sabbia e il Lago di Garda, favorendo sia i movimenti quotidiani dei residenti sia lo sviluppo economico locale. Il contesto territoriale è caratterizzato da un equilibrio tra natura, aree residenziali e attività produttive di piccola e media scala.

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 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

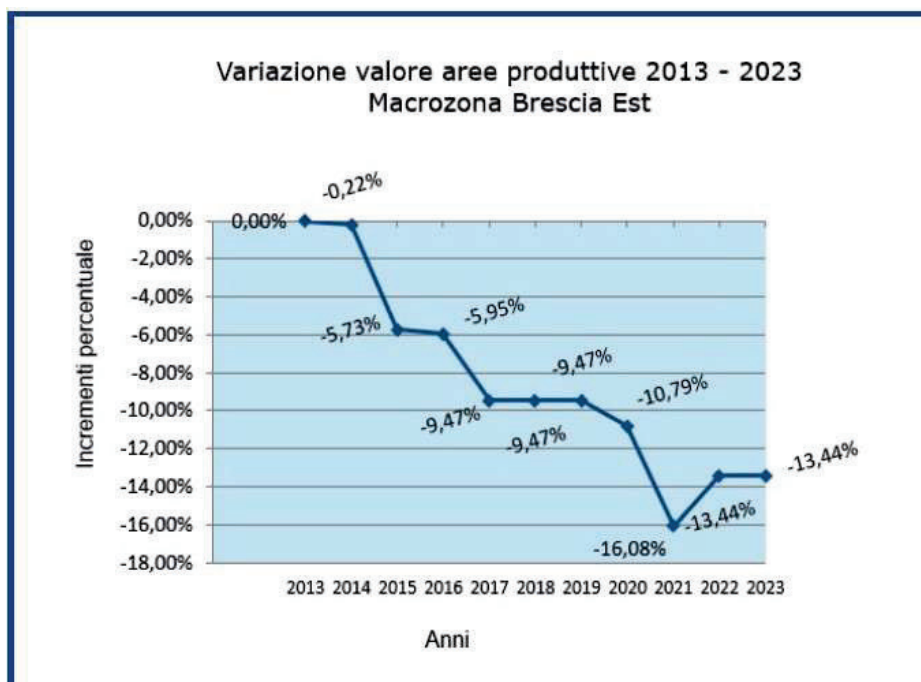
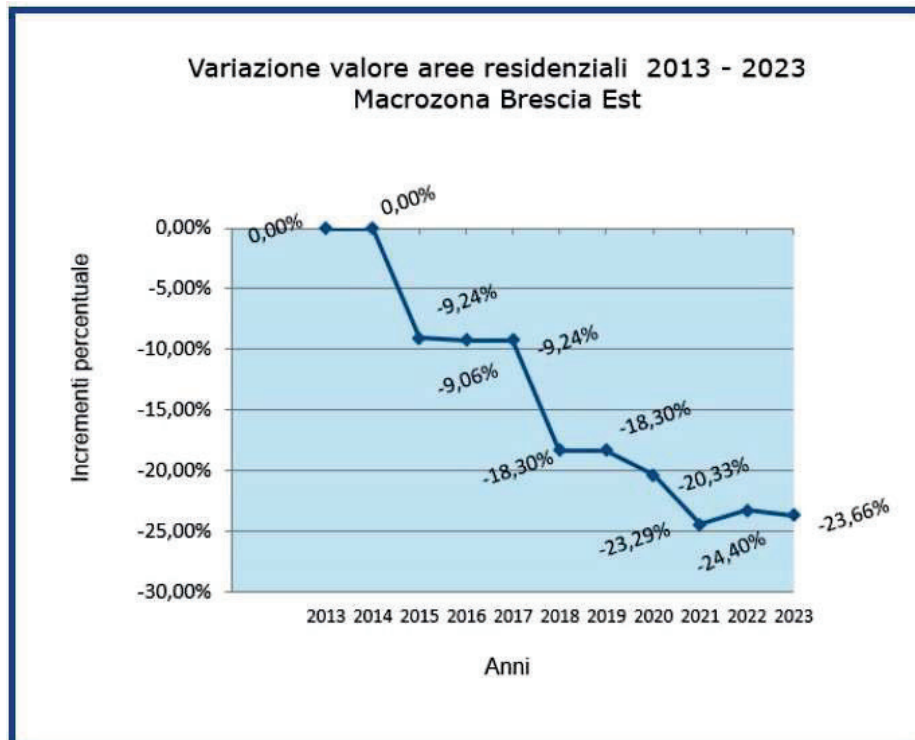
Il valore delle aree edificabili si conferma la componente più variabile e sensibile del mercato immobiliare, con una forbice molto ampia di quotazioni. I principali fattori che incidono sulla determinazione del valore sono: ubicazione, accessibilità, presenza di servizi e infrastrutture, destinazione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

In teoria, la scarsa disponibilità di aree dovrebbe sostenere una tendenza al rialzo dei prezzi; tuttavia, 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 stabili o in 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.



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

Dettaglio del Comune di Nuvolera

Il mercato immobiliare a Nuvolera è caratterizzato da una dinamicità di mercato residenziale definita "medio alta". Per quanto riguarda le quotazioni medie, le abitazioni residenziali di non nuova costruzione si attestano a € 1.212,85 al metro quadro. Gli immobili commerciali mostrano una quotazione di € 1.029,65 al mq, mentre gli immobili pertinenziali sono a € 633,30 mq.



Relativamente all'andamento delle compravendite (dati del 2024), sono state registrate 59 compravendite residenziali, registrando un aumento rispetto al 2023. Al contrario le compravendite di immobili non residenziali hanno visto un significativo calo.

Storico Compravendite Residenziali Nuvolera

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2024	2	13	18	16	10	59
2023	2	14	13	8	8	45
2022	3	16	10	9	15	53
2021	3	21	10	4	25	63
2020	0	15	18	13	11	57
2019	0	16	10	4	15	45
Media	1	15	13	9	14	53

Storico Compravendite Non Residenziali Nuvolera

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	0	1	2	0	0	0	0	9	12
2023	2	1	4	0	0	0	0	13	20
2022	0	1	4	0	0	0	0	2	7
2021	3	0	12	0	0	0	0	3	18
2020	1	0	7	0	0	0	0	2	10
2019	1	0	4	0	0	0	0	3	8
Media	1	0	5	0	0	0	0	5	12

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 Nuvolera, 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 Nuvolera è vigente il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera del Consiglio Comunale del 24.04.2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) in data 24.10.2012.

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 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Nuvolera- Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante puntuale a DdP, PdS e PdR approvato con atto di Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 03/11/2014 e alla successiva Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con atto di Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25/10/2021. In particolare, di quest'ultima, si consiglia la consultazione della Tavola delle strategie di piano - T01bDdP_V1 Strategie di Piano, della Relazione di variante del PdR.

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

Spesso la stima degli "immobili ordinari" (ovvero quelli aventi funzioni tradizionali come la residenza, gli uffici, i negozi di vicinato, gli immobili produttivi e logistici in genere, nonché le pertinenze di questi), si riconduce al metodo comparativo del mercato, che ha come condizione indispensabile che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale della tipologia di bene stimato, ma nel segmento del mercato dei terreni edificabili, si parla di "Asset

Speciali”, ovvero di beni destinati a sviluppi immobiliari a diventare fabbricati e ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per le premesse sopra descritte si è dunque deciso di utilizzare il metodo di trasformazione, tenendo comunque in valida considerazione, anziché gli Atti di compravendita di avvenute transazioni, gli “asking price” così come anche previsto dalla norma UNI 116212/2015 art. 4.1, come alternativa residuale giustificata (nel caso in specie, ovvero dall’impossibilità di trovare Atti di compravendita di aree libere che soddisfino tutti i requisiti che riportano a beni comparabili omogenei come quello oggetto di stima e che siano anche recenti).

Nell’ambito dell’analisi di un’area soggetta a trasformazione per il comune di Nuvolera, sono state valutate le seguenti componenti economiche sotto descritte.

E’ 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/mq;
- settore produttivo: € 550,00-650,00/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.

NUVOLERA Ab. 4.754	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.350	2.150	1.950	1.545	1.140	740	660	580	500	420
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 2,86%				MAX 3,71%					
AREA URBANIZZATA	MAX-MC 140				MIN-MC 105					
Produttivo	1.100	960	820	685	545	405	370	340	300	230
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,63%				MAX 4,69%					
AREA URBANIZZATA	MAX-MQ 140				MIN-MQ 110					

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: NUVOLERA

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

Valore individuato medio di vendita del nuovo Residenziale: 2200,00-2250,00 €/mq

Valore individuato medio di vendita del nuovo Produttivo: 950,00-1000,00 €/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 6% 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 Nuvolera.

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 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	4,00	134,00	405,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Zona "R 1" Zona Residenziale di completamento	1,20	130,00	156,00
Zona "R 2" Zona Residenziale di completamento	1,50	130,00	195,00
Zona "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1,20	134,00	157,00
Zona "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	130,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta		130,00	
	i.f. mq/mq		€/mq
Zona "P1 art. 32.1 di completamento"			130,00
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		70,00
Zona "con PA in itinere"			125,00
Zona DC art. 37 NTA distributori carburante	0,20		60,00
Zona via dei Marmi art. 34.3	0,15		35,00

Zona RR1 ricettiva Ristorativa art. 36	3,60	225,00	270,00
		€/mc	
Art.40.2 Ambito 2 recupero cascina dest. Turistico-alberghiera		70,00	
Art.40.2 Ambito 3 capacità edificatoria aggiuntiva residenziale		94,00	
Zona 2 periferica*	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq di slp
Z o n a "A" NAF	4,00	108,00	320,00
	i.f. mc/mq	€/mc	€/mq
Z o n a "R 1" Zona Residenziale di completamento	1,20	100,00	120,00
Z o n a "R 2" Zona Residenziale di completamento	1,50	100,00	150,00
Z o n a "R 3" Zona Residenziale "Lotti Liberi" di completamento	1,20	100,00	120,00
Z o n a "R 4" Zona Residenziale "Piani Attuativi in Itinere"	1,00	100,00	
"R4" ambito 16 art.29 Nta		100,00	
	i.f. mq/mq		€/mq
Z o n a "P1 art. 32.1 di completamento"			130,00
Z o n a "con PA in itinere"			125,00

*Dopo aver analizzato il territorio comunale si è ritenuto opportuno valutare in modo non unitario il tessuto urbano e suddividerlo in due zone: Centro e Periferia. La lettura dei confini morfologici delle due zone individuati dagli uffici è visionabile nell'allegato alla perizia di stima.

Ambiti di Trasformazione del DdP 2025				
AdT 2 Produttivo				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
5.546,00	4.159,50	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
38.911,00	29.183,25	€ 45,00	€ 75,00	€ 122,00
AdT 4 Produttivo - Commerciale				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ

umi1 9380 mq	5862,5	€ 45,00	€ 60,00	€ 110,00
umi2 13200 mq	8250	€ 45,00	€ 65,00	€ 115,00
umi3 22133 mq	13833,13	€ 50,00	€ 70,00	€ 125,00
V. medio sup.T 44.713 mq		€ 45,00		
AdT 5 Produttivo				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/MQ	VFU=€/MQ
22.261,00	16.695,75	€ 43,00	€ 72,00	€ 118,00
AdT 6 Residenziale				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
17.591,00	3.987,00	€ 25,00	€ 45,00	€ 110,00
AdT 7 Residenziale				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
7.000,00	2.333,00	€45,00	€60,00	100,00
3.000,00	1.000,00			
Valore medio		€25,00	€45,00	
AdT 8 Residenziale				
ST	SLP	VIT = €/MQ	VTC non Ub=€/Mq	VFU=€/Mc
6.573,00	2.541,56	€46,00	€76,00	€110,00
3.002,00	1.000,67	€24,00	€50,00	€110,00
3.763,00	1.467,00	€46,00	€76,00	€110,00

CONCLUSIONI:

Lo scopo principale della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili site nel Comune di Nuvolera, 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 RISPONDEZZA

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

