

COMUNE di TOSCOLANO MADERNO – BS



RAPPORTO di VALUTAZIONE DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI

1° Dicembre 2011

PREMESSA

Con lettera d'incarico del 25 Novembre 2011, il **COMUNE DI TOSCOLANO - MADERNO**, con sede in Via Trento, 5, CF/PIVA 00581090982, dava mandato di stima per la valutazione dei beni indicati in oggetto a **PROBRIXIA – BORSA IMMOBILIARE – COMMISSIONE PERITI**.

- Gli scriventi, nella stessa data accettavano l'incarico alle condizioni indicate nella lettera, allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare.
- L'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 (IVS Codice di condotta 3.5)
- La valutazione viene effettuata in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" quarta edizione.

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

- Il quesito, è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio scopo, nel più breve tempo a giuste condizioni economiche. *" Effettuati i necessari rilevamenti, scelti i criteri di stima ritenuti più idonei, l'Esperto Valutatore determini il più probabile valore di mercato (FAIR VALUE) alla data del 30 Novembre 2011*
- 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 dal più probabile *"valore di mercato ai fini dell'imposizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (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 (comunale sugli immobili) 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”.

1. OGGETTO della VALUTAZIONE

L'oggetto della presente valutazione riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del **Comune di Toscolano - Maderno per l'anno 2012**.

La valutazione si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) Procedere alla *determinazione del criterio di stima* del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili e ambiti di trasformazione previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con delibera del CC n° 37 del 21 Ottobre 2011.
- 2) Definire in modo sostanziale *i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato* tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadro di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice fondiario procedendo contestualmente ad applicare coefficienti di rilevanza marginale, come meglio esposto in seguito.

2. QUADRO GENERALE

Nella Provincia di Brescia, il territorio del Comune di Toscolano - Maderno è ubicato nella zona posta a Nord - Est del capoluogo, a una distanza di 40 km, si estende su una superficie di Km² 56,73 , ha una popolazione residente di 8136 abitanti (31-3-2011) con una densità di 143,42 per Km². È situato sulla sponda bresciana, quindi occidentale, del lago di Garda. Fa parte del parco regionale dell'Alto Garda Bresciano. Toscolano e Maderno sono due centri ben distinti, divisi dal torrente Toscolano, che furono comuni separati fino al 1928.

Il territorio urbanizzato è molto articolato ed è suddiviso oltre che ai due centri ben distinti di Toscolano e Maderno, in parecchie frazioni:

“Maderno”, “Bezuglio”, “Bornico”, “Maclino”, “Sanico”, “Groten Stina”, “Vigole”; “Toscolano”, “Cecina”, “Gaino”, “Pulciano”, “Mornaga”, “Cabiana”, “Folino”, “Roina”, “Cervano”, “Messaga”, “Supina”

I confini amministrativi sono:

- A Nord il Comune di Gargnano
- A Est il Comune di Torri del Benaco
- A Sud il Comune di Gardone Riviera
- A Ovest il Comune di Vobarno

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole del P.G.T.

Le modalità di attuazione del PGT avvengono tramite interventi urbanistici d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle destinazione d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singolo ambito territoriale con

modalità di programmazione negoziata quali Programmi integrati di intervento e Sportello unico delle attività produttive, e piani attuativi.

Le zone edificabili interessate dall'IMU sono suddivise in :

MADERNO		TOSCOLANO	
BEZUGLIO	MACLINO	CECINA	GAINO
BORNICO	SANICO	PULCIANO	MORNAGA
	GROTEN STINA	CABIANA	FOLINO
	VIGOLE	ROINA	CERVANO
		MESSAGA	SAN GIORGIO
			SUPINA

- Nuclei di Antica Formazione: NAF
- I Centri Storici
- Art 20 delle NTA : Edilizia esistente esterna ai centri storici
- A: Area del promontorio
- B: Area del promontorio a volumetria definita
- C: Piano particolareggiato di Via Religione
- D: In ambito collinare
- E: In ambito collinare a volumetria definita
- Art 21 delle NTA Aree di completamento
- Art 22 Aree di completamento – PE da PRG
- Art 23 Aree a Capacità edificatoria definita
- Art 24 Zona Produttiva
- Art. 25 Zona Produttiva cartaria
- Art. 26 Zona Commerciale
- Art. 27 MSV Commerciali
- Art. 28 Zona Turistica Alberghiera
- A : Alberghi e Residences
- B : RTA Residenza turistico Alberghiera
- C : Campeggi e villaggi turistici
- Art. 29 delle NTA GSV commerciali
- Art. 30 Zone di riqualificazione urbana
- A d T: Ambiti di trasformazione residenziali del Nuovo PGT

- A d T: Ambiti di trasformazione produttivi – terziari e commerciali del Nuovo PGT
- A d T: Ambiti di trasformazione per servizi del Nuovo PGT
- P.A. : Piani di riconversione da produttivi/commerciali a residenziali del Nuovo PGT

Le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate ad aree ed attrezzature pubbliche:

Aree per l'istruzione

Aree per attrezzature di interesse comunale

Aree destinate a parcheggio o di uso pubblico

Aree a verde pubblico variamente attrezzato di interesse comunale

4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare bresciano dal 2008, sta vivendo una fase riflessiva che ha prodotto un rallentamento nel numero delle transazioni e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in provincia, un po' meno in città e nelle zone turistiche.

Durante l'anno la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata, sia in città in provincia che nelle zone turistiche.

La minor propensione ad investire nel mattone è causata da:

- difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile
- inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che hanno colpito la redditività dell'investimento e alla diminuzione dei canoni.
- allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile
- tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore
- ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero.
- difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte delle Banche

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costruite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano – a conclusione – la stasi del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse, sia in città che nel resto della provincia.

5. CRITERI di VALUTAZIONE

Il presente Rapporto di Valutazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadro di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Toscolano - Maderno - BS, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.MU per tali immobili:

- Che l'edificabilità non è subordinata all'esigenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- Che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo.
- Che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.G.T..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

La stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta; nella stima si deve tenere conto della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione), dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

METODO DEL CONFRONTO – COMPARISON APPROACH, procedimento di stima del prezzo di mercato di un terreno, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, contrattati di recente e di prezzo noti, ricadenti nello stessa tipologia di mercato. Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di terreni simili riscontrati sul libero mercato, riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale.

METODO DEL COSTO – COST APPROACH, procedimento di stima basato sul valore di trasformazione mirato a determinare il valore di un terreno, attraverso la somma del valore del suolo edificabile, comprensivi del profitto del promotore e di tutte le spese accessorie, quali tecniche, notarili, mediazioni, oneri comunali, costi di urbanizzazione, incidenza degli standard, monetizzazioni, spese generali; ipotizzando che in un mercato concorrenziale, nessun soggetto sia disposto a pagare un corrispettivo superiore al costo di acquisto di un suolo equivalente, tenuto conto del profitto del promotore del Mercato Tipologico Locale.

Posto il valore dell'area con V_a , con K il costo di trasformazione e con V_f il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_f - K$$

NB: il costo di costruzione sarà comprensivo di interessi e del <<profitto normale>>, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convergenza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

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

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimento nel settore edilizio

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

Nella fase di applicazione alle singole aree, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di calcoli correttivi di seguito esposti.

Le due metodologie di stima così delineate sono state utilizzate entrambe la comparativa per determinare il valore medio dei fabbricati finiti e delle aree urbanizzate, mentre quella per la determinazione del valore di trasformazione è stata utilizzata per la determinazione del valore delle aree da urbanizzare considerati i dati urbanistici ed economici specifici di ogni appezzamento.

7. VALUTAZIONE in BASE al VALORE di TRASFORMAZIONE

7.1 PROCEDIMENTO di STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere come descritto al paragrafo precedente con la seguente formula :

$$V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Il tasso di capitalizzazione per attualizzare il valore dell'area riferito al periodo di tempo necessario alla trasformazione utilizzato alla luce della congiuntura economica attuale sarà pari al 7%. L'intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di

- 1 anno per le aree con dimensioni adatte al consumatore finale (fino a mq. 400 di SLP per la residenza e mq. 2500 per le altre tipologie).
- da due a cinque anni per dimensioni adatte a imprese di media taglia (SLP fino a mq.3500 per la residenza e mq. 10000 per le altre tipologie).
- da cinque a sette anni per grandi dimensioni destinate a promotori immobiliari (SLP oltre mq. 3500 per la residenza e oltre 10000 per le altre tipologie).

7.2 - VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf) RILEVATI

V_f , rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto dal Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dal listino dei valori immobiliari n° 2/2011 redatto da Borsa Immobiliare di Brescia. dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dalle Agenzie Immobiliari interpellate nel comune di riferimento che si occupano di compravendite. Si è scelto di contattare anche alcune Imprese, Studi Tecnici che operano e conoscono il mercato vedi Re Boma in Piazza Caduti, e Prima casa in Piazza San Marco

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato Listino Immobiliare 2/2011 Borsa Imm	Valore Mercato (€/mq) (fonte agenzie immobiliari)	Valore Mercato (€/mq) (Fonte OMI)
Abitazioni (Zona Capoluogo residenziale)	2500/3800 secondo l'ubicazione	2800/4000 e 2500/3000	2000/2800
Magazzini - capannoni (Zona periferica produttiva)	N.D.	Inesistente	550 – 690

Valori base di riferimento:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato Fabbricati Valore €/MQ	Indice del valore rapportato alla distanza dal Lago	Valore Mercato Aree Urbanizzate Valore al €/MC.
Abitazioni Centro Toscolano e Maderno (Zona residenziale)	3200,00	1,000	460,00
Bezuglio		0,850	390,00
Bornico		1,275	586,00
Maclino		0,955	440,00
Sanico		0,680	312,00
Groten Stina		0,850	390,00
Vigole		0,765	352,00
Cecina		0,955	440,00
Gaino		0,850	390,00
Pulciano		0,955	440,00
Mornaga		0,850	390,00
Cabiana		0,680	312,00
Folino		0,680	312,00
Roina		0,955	440,00
Cervano		0,765	352,00
Messaga		0,765	352,00
Supina		0,765	352,00
Magazzini/negozi/uffici/capannoni (zona terziario produttiva)	750 – 800		

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA S L P IN SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento la “superficie commerciale”, costituita dalla superficie lorda di pavimento principale al lordo delle murature interne ed esterne, alla quale viene sommata quota parte delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, in certi casi, *dove il valore finale dei fabbricati è tale da consentire un recupero del profitto anche dalle parti interrato*, considerato che i costi superano il 50% del valore, si può incrementare la superficie commerciale di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie vendibile.

Esclusivamente in tal caso si rende necessaria la trasformazione delle suddette superdici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; mentre le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superfici accessorie che si quantificano con $K = 1,050$.

Nel Comune di Toscolano - Maderno, considerato il valore finale dei fabbricati e i costi per la realizzazione delle opere interrate con relativi spazi di manovra e di accessibilità, la commissione preposta alla valutazione ha ritenuto opportuno che non vengano considerate.

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	166	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PRODUTTIVO

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5 %	1	5 %
		Totale incidenza	5,00 %

7.4 _ COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P_l$)

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

Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 – costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),

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

Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse prime rate ABI;

Profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 – Costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie lorda complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. È rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli ingegneri di Milano: Prezzi Tipologie Edilizie 2010	
A1 - Abitazioni di edifici a torre tipo medio	€/mq 933,00
Indici Mensili 6/11 del Sole 24 ore ; €. 314,28/MC x 0,90 x Tecniche	€/mq.848,55
A7 - Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio pluripiano	€/mq 1126,00
Borsa Immobiliare di Brescia	€/mq 900,00
B-5 Edilizia residenziale di tipo economico	€/mq 1066,00
Valore medio	€/mq 975,00
Incremento del 2,5 % per la sistemazione esterna	€/mq 25,00
Valore utilizzato nei calcoli	€/mq 1000,00

Per la destinazione terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5 % (per tenere conto della percentuale della superficie accessoria esterna non coperta) di un edificio con funzioni produttive e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. È rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

FONTE	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli ingegneri di Milano, prezziario 2010	
E2 – Capannone classe 500 h 6,50	€/mq 425,00
E4 – Classe 1600 H 6,50	€/mq 303,00
Capannoni di vario taglio (costo medio)	€/mq 360,00
Borsa Immobiliare di Brescia	€/mq 380,00
Valore medio	€/mq 367,00
Incremento del 10 % per la sistemazione esterna	€/mq 36,70
Valore di calcolo	€/mq 403,70, arr. a €/mq 400

K2 – oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. È tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Regione Lombardia.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione della superficie a destinazione produttiva).

Ip – Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. nella prassi estimativa, per ordinari investimenti

edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia, della dimensione e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7 %. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

Pl – profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20 % circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 - BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

La determinazione del valore per ogni "area", è stato effettuato per singola unità di misura e riferito ad appezzamenti di terreno con caratteristiche aventi forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, IF secondo le singole schede urbanistiche di riferimento .

L'Indice fondiario residenziale di riferimento è di 1,25MC/MQ e quello produttivo è 50% di copertura e 60% di SLP fondiari.

7.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

L'indagine di mercato per stabilire il valore delle aree parte dal valore dei fabbricati finiti, nella fattispecie si partirà dal valore dei **fabbricati residenziali**.

Nel Comune oggetto di indagine il valore di riferimento dei fabbricati è quello della **zona Centrale** di TOSCOLANO - MADERNO che da come **risultato medio € 460/MC urbanizzato**

Il valore determinato, non tiene conto delle dimensioni e dei tempi di esecuzione e quindi degli O.F.

DATI NOTI VARIABILI				
Knrm Aree		5%	Oneri Comunali	2%
Kurb/MQ		112,00	Spese Generali	3%
KMNT/MQ		200,00	X	V Costo
Spese		3%	A	10%
Knrm Fabbricati		8%	AA	20%
KCOSTR		€ 1.000,00	AAA	30%
Progetto		10%	Tasso di sconto	7%
noto VALORE DEL FABBRICATO				
€ 3.200,00				
€ 2.406,02	€ 2.601,63	€ 2.831,86	€ 3.106,80	
€ 2.291,02	€ 2.486,63	€ 2.716,86	€ 2.991,80	
€ 1.291,02	€ 1.486,63	€ 1.716,86	€ 1.991,80	
€ 1.195,38	€ 1.376,51	€ 1.589,68	€ 1.844,26	
€ 398,46	€ 458,84	€ 529,89	€ 614,75	
AAA	AA	A	X	Rating Profitto
P 4	P 3	P 2	P 1	Prezzi/Profitto
trovo VALORE AREA/MC FONDIARIO URBANIZZATA				

7.7 – INCIDENZA DELL'INDICE URBANISTICO DI DENSITA' FONDIARIA e/o TERRITORIALE (mc/mq)

Pur dando atto che il valore di un'area dipende dalla relativa potenzialità edificatoria, deve essere assunto in debita considerazione il fatto che, a parità di edificabilità, la maggior estensione di un'area rispetto ad un'altra incide positivamente sul valore di quella determinandone un incremento. Ciò avviene per molteplici motivi. Innanzitutto una maggior estensione consente al soggetto attuatore di poter sfruttare appieno tutte le possibilità di trasformazione consentite dal P.R.G., non solo in termini di superficie utile, ma anche realizzando locali accessori e di servizio, anche esternamente all'edificio. In sostanza, con più area, si possono progettualmente realizzare tipologie edilizie che consentano di sfruttare al massimo l'intervento ammesso. Infatti la superficie commerciale vendibile non coincide affatto con la superficie utile, ma la ricomprende al cento per cento, con l'aggiunta di quella relativa agli accessori ed ai locali di servizio. Inoltre, maggior superficie significa possibilità di dotare le varie unità edilizie di aree di pertinenza (giardino ad uso esclusivo o in proprietà), le quali rappresentano comunque un valore aggiuntivo.

Secondariamente, una maggior superficie garantisce maggior libertà di progettazione, con possibilità di proporre un maggior numero di tipologie architettoniche (condominio, casa a schiera, villette unifamiliari/bifamiliari).

Inoltre una superficie maggiore dell'area edificabile consente una maggior garanzia di rispetto delle normative di settore regolanti l'urbanistica e l'edilizia (si pensi all'obbligo di distacco tra i fabbricati, di arretramento rispetto alle strade, ecc., oppure alla presenza su un'area di un vincolo urbanistico relativo o assoluto).

L'indice che tiene conto del rapporto tra costruibile e area suscettibile di edificazione è quello di densità fondiaria (If).

La tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Df (mc/mq) URBANIZZATA	COEFFICIENTE di CALCOLO DEL VALORE
< 0,60	1,25
≥ 0,60	1,20
≥ 0,80	1,10
≤ 1,00	1,05
≤ 1,25	1,00
≤ 1,55	0,95
≤ 1,90	0,90
≤ 2,50	0,85
≤ 3,00	0,80
≤ 3,00	0,75

RANGE VALORI Df (mc/mq) da URBANIZZARE	COEFFICIENTE di CALCOLO DEL VALORE
< 0,40	1,25
≥ 0,40	1,20
≤ 0,55	1,10
≤ 0,65	1,05
≤ 0,80	1,00
≤ 0,95	0,95
≤ 1,10	0,90
≤ 1,15	0,85
≤ 1,30	0,80
≥ 1,30	0,75

7.8 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE TERRITORIALI DA EDIFICARE

Esempio di massima:

TABELLA URBANISTICA				
	K	N°		
STMQ		1,00000	Noto	
ITMC/MQ		0,85000	Noto	
STDMQ	18,00%	0,15300	STD% x ITMC/MQ	
MNTMQ	0,00%	0,00000	STDMQ x MNT%	
STDMQ		0,15300	STMQ - MNTMQ	
STRMQ	25,00%	0,21175	STR% x (STMQ - STDMQ+MNTMQ)	
SFMQ		0,63525	STMQ -STDMQ - STRMQ	
IFMC		1,33806	ITMC/MQ : SFMQ	
noto VALORE AREA/MC FONDIARIO URBANIZZATA				
€ 460,000				€/MC
€ 615,506				€/MQ
€ 462,79	€ 500,411	€ 544,695	€ 615,506	
€ 293,985	€ 317,886	€ 346,018	€ 391,000	
€ 293,985	€ 317,886	€ 346,018	€ 391,000	
€ 270,269	€ 294,170	€ 322,302	€ 367,284	
€ 257,40	€ 280,16	€ 306,95	€ 349,79	
AAA	AA	A	X	
P 4	P 3	P 2	P 1	Prezzi/Profitto
TROVO IL V. I. T. AL MQ.				
Attualizzazione secondo i tempi di realizzazione e dimensione				T ^
€ 240,56	€ 261,83	€ 286,87	€ 326,91	1
€ 224,82	€ 244,70	€ 268,11		2
€ 210,11	€ 228,70	€ 250,57		3
€ 196,37	€ 213,73			4
€ 183,52	€ 199,75			5
€ 171,52	€ 186,68			6
€ 160,30	€ 174,47			7
€ 149,81				8
€ 140,01				9
€ 130,85				10
AAA	AA	A	X	Rating Profitto
P 4	P 3	P 2	P 1	Prezzi/Profitto

7.9 RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate.

L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.) (citato anche dalla normativa)

Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)

Vicinanza di elettrodotti

Lotti interclusi

Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: clausole e/o vincoli convenzionali: limitazioni e obblighi particolari in sede di Convenzione Urbanistica relativi alle tempistiche da rispettare per l'alienazione, vendita e trasferimento di proprietà.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

La proposta è quella di verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutando per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le riduzioni economiche.

Tali riduzioni comunque non dovranno risultare superiori al 30 % del valore venale dell'area in assenza di deprezzamenti.

7.10 CONSIDERAZIONI FINALI

La valutazione delle aree ai soli fini ICI, al fine di ridurre al minimo l'eventuale contenzioso, prevede per il periodo di salvaguardia intercorrente l'adozione del PGT e l'approvazione, una riduzione del 40% del valore di mercato per i nuovi Ambiti di trasformazione, ed una riduzione del 20% per le altre aree.

Commissione dei Periti Incaricati

Valutatore Esperto Giuliano Marini

Valutatore esperto Geometra Quecchia Giambattista



Brescia 01 Dicembre 2011