



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI CREDARO (BG)

Gennaio 2014

## INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag.	3
2. Inquadramento territoriale	pag.	7
3. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag.	8
4. Valorizzazione per l'anno 2013	pag.	12
5. Andamento del mercato immobiliare	pag.	16
6. Conclusioni dell'incarico estimativo	pag.	17
7. Applicazione degli indici parametrici	pag.	18
- Indice di zona territoriale I <sub>1</sub>	pag.	18
- Indice di zona destinazione d'uso e utilizzazione fondiaria I <sub>2</sub>	pag.	19
- Indice di stadio urbanistico - edilizio I <sub>3</sub>	pag.	20
- Indice di riduzione per casi particolari I <sub>4</sub>	pag.	21

## ALLEGATI

Allegato 1: valorizzazione aree edificabili anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012

## 1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili nel Comune di Credaro (BG) previste all'interno dello strumento urbanistico, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (ICI-IMU).

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferito all'anno 2013 per il Comune di Credaro (BG), si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°1 del 27/01/2009 e definitivamente con delibera n°13 del 1/09/2009.

La stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

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

*"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorché cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.*

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

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

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

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



3

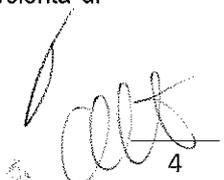
*"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D.L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del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

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

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

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene, in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

  
4

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

I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

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

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

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

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

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

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa. Ovvero:

$$Va = VmT - K.$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione e vendita.

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

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

Va = valore attuale dell'area



$V_mT$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo ordinario del promotore

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ( $V_mT - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, attualizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà Italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

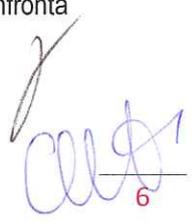
Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore, agendo in queste ultime condizioni, abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

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

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

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

La procedura seguita in questa relazione di stima, prendendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le metodologie.



Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

I processi di stima, analitici o comparativi, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali rappresentano due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale per le aree residenziali e un valore medio venale per le aree produttive/industriali.

## **2. Inquadramento territoriale**

Il Comune di Credaro dista circa 30 km da Bergamo, raggiungibile percorrendo la SP91.

Oggi Credaro si estende su un territorio di 3 km e sorge alle pendici del Colle di Montecchio, tra il torrente Uria e il fiume Oglio ed è il più piccolo paese della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino per estensione ma quello con la maggior densità di popolazione.

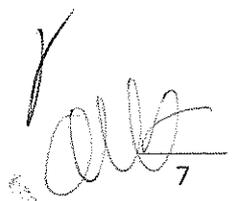
Il paese si divide in due macroaree: una residenziale (verso il fiume Oglio) e l'altra artigianale (al confine con i comuni di Villongo e Gandosso).

Nel Comune sono presenti alcune frazioni e/o località come Trebecco, San Fermo, San Giorgio, Caparre, Montecchio, Bognatica, Mongode, Fiaschetta e Prato Voglia.

La frazione Fiaschetta si trova sul confine con il paese di Gandosso ed ha conosciuto, negli ultimi tempi, un notevole sviluppo residenziale.

Il quartiere di S. Fermo è una delle zone più popolate del paese, di recentissima edificazione.

Il colle di Montecchio, che prende il nome dall'omonimo castello, è famoso per le sue splendide ville.

  
7

### 3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, così come descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. Piano delle regole all'art. 2 e art. 10.

In particolare di seguito si riportano:

#### **Art. 2 – Definizione degli indici e dei parametri urbanistici**

##### **1 - Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

##### **2 - Superficie zonale (Sz)**

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **3 - Superficie fondiaria (Sf)**

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

##### **4 - Densità di fabbricazione**

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc/mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

##### **5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)**

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

##### **6 - Distacco minimo dai confini (Dc)**

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio.

##### **7 - Distacco minimo fra edifici (De)**

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

##### **8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)**

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da Art 2 del D.M. 1 aprile 1968), inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili). Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

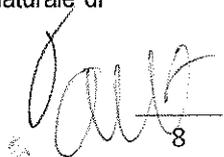
##### **9 - Altezza degli edifici (H)**

Ai fini delle prescrizioni di Piano delle Regole, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle, non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al Piano naturale di campagna.



Nel caso di altezze espresse in numero di piani l'altezza complessiva dell'edificio è calcolata moltiplicando il numero dei piani per ml 3,30 e ciascun piano non potrà avere altezza interna superiore a ml 3,50, salvo il Piano terra quando utilizzato per funzioni commerciali.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%

#### **10 - Superficie permeabile (SP)**

Misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

#### **11 - Unità di carico insediativo (UC)**

In rapporto alla dimensione degli alloggi, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli obblighi urbanistici nei PA.

#### **12 - Carico urbanistico primario (Cu)**

Esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in : basso, medio, alto.

Nelle zone residenziali il carico urbanistico è determinato dal numero di alloggi.

#### **13 - Densità arborea A e arbustiva Ar**

Esprimono rispettivamente il numero di albero di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

A densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presente norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Ar densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'Art 892 del Codice Civile.

#### **14 - Volume del fabbricato V**

Misurato in metri cubi (m<sup>3</sup>), è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di 3,20.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate aventi volume di mc 250.

### **Art. 10 - Parametri specifici per l'edificazione residenziale**

#### **1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

È il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

#### **2 - Superficie residenziale complessiva (Src)**

È la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (queste calcolate con spessore teorico di 30 cm) ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

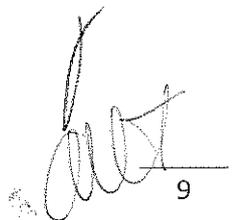
b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.



9

### **3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

### **4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria**

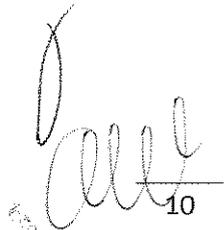
Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,20.

### **5 - Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

### **6 - Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico**

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.



10

#### 4. Valorizzazione per l'anno 2013

##### Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Credaro su lotto tipo

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

##### IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo F.I.M.A.A.

Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Credaro, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/ mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)	Valore medio di Mercato (€/ mq) (fonte F.I.M.A.A.)
Abitazioni (zona residenziale)	€ 1.360,00	€ 1.200,00	€ 1.500,00
Magazzini / Capannoni (zona produttiva)	€ 600,00	€ 500,00	€ 700,00

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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	€ 1.500,00
Magazzini / Capannoni (zona terziario produttiva)	€ 700,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \sum K + I_p + P_I$ )

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

- costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:

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

*Y*  
*all*  
11

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

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

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa

#### K1 - costo tecnico di costruzione

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

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

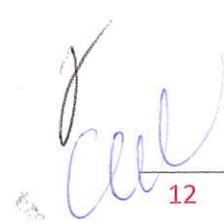
Nel caso in esame il costo di costruzione è il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezziario anno 2012 delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Credaro ed i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio.

K1 e' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di Src
Preziario tipologico DEI 2012 - Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq 1.063,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 900 - 1.000
Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica C)	€/mq 950,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Anche qui il caso in esame è il risultato di una sintesi tra il prezziario edito dalla DEI anno 2012 ed il confronto con le imprese edili.



FONTE	Costo di costruzione di Src
Prezziario tipologico DEI 2012 – Produttivo capannone classe 500 copertura piana (H = 4,00 m)	€/mq 455,00
Prezziario tipologico DEI 2012 – Produttivo capannone classe 1600 copertura piana (H = 4,00 m)	€/mq 378,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 550,00-600,00
Valore medio stimato ed arrotondato	€/mq 417,00

#### K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo etc., 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, etc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Credaro.

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 e secondaria, tassa rifiuti e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi (residenziale €/mc - produttivo/artigianale €/mq SLP)
Residenziale	(OO.UU. primaria + secondaria) = 8,95 €/mc
Industriale	(produttivo/artigianale primaria + secondaria + smaltimento rifiuti) = 33,51 €/mq

*Il contributo del costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato, non essendo in possesso di indicazioni normative dell'amministrazione comunale, è stato calcolato applicando al valore tecnico di costruzione la percentuale pari al 6%.*

#### Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia 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 fidejussorie.



## PI - 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 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

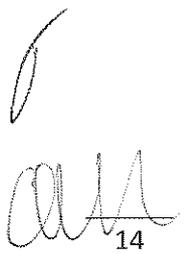
I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in una simulazione di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi" e per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato.

Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, morfologia collinare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Nello strumento urbanistico vigente, zona del sistema residenziale (definitivi dall'art. 14 delle NTA PdR) ovvero con un rapporto di utilizzazione pari a 0,50 mq/mq;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, morfologia collinare, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di grandi dimensioni e ben servito dalle strade di accesso, assimilabile alla zona produttiva (definitivi dall'art. 26 delle NTA PdR) ovvero con un indice di sfruttamento pari allo 0,50 mq/mq.

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Credaro si esprime nei valori: **148,00 €/mq Src** oppure **46,25 €/mq** per le aree residenziali e **98,00 €/mq di SLP** per le aree produttive.



14

## 5. Andamento del mercato Immobiliare

Il bollettino N° 27 della Banca D'Italia del novembre 2012 (L'economia della Lombardia) riporta che:

*"Nel mercato immobiliare residenziale, nel primo semestre del 2012 il numero delle compravendite si è ridotto in modo marcato rispetto allo stesso periodo del 2011 (-20,9 per cento, secondo l'Agenzia del Territorio-OMI). Le quotazioni delle abitazioni hanno cominciato a diminuire lievemente -1,1 per cento; -4,2 per cento al netto della variazione dei prezzi al consumo".*

E' rimasta stabile la quota di agenzie che segnalano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi percepiti come troppo elevati, mentre è aumentata quella di operatori che indicano proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore. Si è ridotta la percentuale di agenti che segnalano un tempo troppo lungo trascorso dal conferimento dell'incarico, attese di prezzi più favorevoli e difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti.

Il Sole 24 Ore prevede a, livello nazionale, un calo dei prezzi del mercato immobiliare compreso tra il - 3% ed il -5% "Infatti anche nel 2013 sarà la qualità abitativa a fare la differenza". Ad eccezione degli immobili di pregio che dovrebbero mantenere un prezzo di mercato adeguato, quindi, per tutte le altre tipologie di fabbricati sarà inevitabile un ribasso dei prezzi per una maggiore opportunità di collocazione sul mercato.

Dal bollettino F.I.M.A.A. 2012

*"Nella Bergamasca in questi ultimi cinque anni gli investimenti nelle costruzioni sono diminuiti ben del 40% e per il 2011 il dato dovrebbe attestarsi in un ulteriore decremento del 2,5-3%.*

*Nella provincia il mercato risulta fermo od in sofferenza.*

*Nella Bergamasca, negli ultimi quattro anni, le aree edificabili hanno subito contrazioni medie nei valori del 20-25%."*

La nota trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta che:

*Nel I trimestre 2013 non si interrompe la sequenza di tassi negativi nel mercato immobiliare. Con 212.215 unità immobiliari compravendute nel I trimestre 2013, il calo degli scambi rispetto al I trimestre 2012 è pari al -13,8% ed è il quinto calo tendenziale consecutivo.*

*Nel I trimestre 2013 sono state compravendute 94.503 abitazioni, con una riduzione degli scambi pari al -14,2% (erano 110.116 nel I trimestre del 2012). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 77.475 segna una perdita del -12,9%.*

*Continuata contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che registra 2.378 nel I trimestre 2013 segnando la peggiore flessione del comparto (-9,2%), seguito dal commerciale con 5.957 (-8,7%) e infine dal settore produttivo con 2.147 (-5,9%).*



## 6. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di Credaro.

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%.

*Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.*

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

Il Comune in fase di accertamento ai fini ICI/IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

valore venale in comune commercio per le aree residenziali:      46,00 €/mc (pari a 148,00 €/mq Src)

valore venale in comune commercio per le aree produttive:      98,00 €/mq di SLP

## 7. Applicazione degli Indici

Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune di Credaro.

Al fine di ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più giusto valore applicabile alla singola realtà territoriale.

Si tiene a precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima ha validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

**Valore Venale Area residenziale = 46,00 €/mc (148,00 €/mq Src) X I1 X I2 X I3 x I4**

**Valore Venale Area Produttiva = 98,00 €/mq SLP X mq SLP x I1 X I2 X I3 X I4**

### INDICE DI ZONA TERRITORIALE I<sub>1</sub>

Secondo quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio in 9 aree.

ZONA TERRITORIALE	I <sub>1</sub>
Trebecco	1,05
San Fermo	1
San Giorgio	1
Caparre	1
Montecchio (accesso da strada pubblica)	1,1
Montecchio (accesso da strada privata)	1,2
Bognatica	1
Mongode	1
Fiaschetta	1
Prato Voglia	1
zone extraurbane **	0,70



17

*\*\*Indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale. Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione.*

## INDICE DI DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZAZIONE FONDIARIA I<sub>2</sub>

Le zone individuate nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio rappresentano l'utilizzo consentito per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

ZONE	I <sub>2</sub>	
Residenza – aree libere utilizzabili ai fini edificatori (art. 14)	1,00	
Residenza - Aree inedificate già oggetto di previsioni residenziali nel PRG con necessità di progettazione a scala urbana (artt. 14 e 18)	1,00	
Residenza - Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (art. 18)	1,00	
Residenza – Ambiti soggetti a programmazione integrata (art. 18)	1,00	
Residenza – Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (art. 17)	1,00	
Produttivo – Ambiti di completamento degli insediamenti produttivi soggetti a piano attuativo (art. 26)	1,00	
Servizi Pubblici	<i>Residenziale</i>	<i>Produttivo</i>
	0,25	0,35

INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I<sub>3</sub>

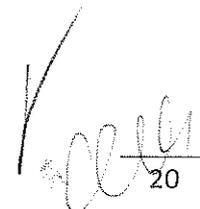
Modalità di attuazione	Stato	I <sub>3</sub>
Permesso di costruire, DIA	Urbanizzato	1
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti	Urbanizzato	0,75
Permesso di costruire, DIA	Non urbanizzato	0,90
Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Permessi di costruire convenzionati, Piani Particolareggiati (rispetto alla superficie fondiaria)	Convenzionato (urbanizzato)	0,95
Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Permessi di costruire convenzionati, Piani Particolareggiati (rispetto alla superficie fondiaria)	Convenzionato (non urbanizzato)	0,90
Piani attuativi – Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla superficie fondiaria) PIP	Non convenzionato (urbanizzato)	0,85
Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Permessi di costruire convenzionati, Piani Particolareggiati (rispetto alla superficie fondiaria)	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,80
Piani attuativi – Piani di lottizzazione Piani Particolareggiati (rispetto alla superficie fondiaria) PIP	Non convenzionato (non urbanizzato)	0,80

*all*

## INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI $I_4$

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi essere applicate le seguenti riduzioni per le casistiche sotto elencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, etc.), citato anche dalla normativa;
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, elettrodotti, etc.);
- Delimitazione fasce fluviali P.A.I. Fiume Oglio: in virtù della percentuale di superficie limitata applicare un abbattimento compreso tra il 10% ed il 30%;
- Fascia di rispetto cimiteriale: in virtù della percentuale di superficie limitata applicare un abbattimento compreso tra il 10% ed il 30%;
- Fascia di rispetto per reticolo idrico: in virtù della percentuale di superficie limitata applicare un abbattimento compreso tra il 10% ed il 30%;
- Fascia di rispetto per reticolo idrogeologico: in virtù della percentuale di superficie limitata applicare un abbattimento compreso tra il 10% ed il 30%;
- Fascia di rispetto per protezione delle captazioni idropotabili: in virtù della percentuale di superficie limitata applicare un abbattimento compreso tra il 10% ed il 30%;
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento da applicare è compresa tra il 50% ed il 70%;
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
  1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0,90 - 0,80) per i vincoli amministrativi (boschi e foreste, vincoli monumentali, Castello di Montecchio), infrastrutturali, igienico sanitari;
  2. Riduzione del 5% (0,95) per le limitazioni paesistiche: aree di perimetrazione del Parco Regionale dell'Oglio Nord, vincolo di 150 m dal fiume Uria;
  3. Abbattimento del 10% (0,90) per gli ambiti delle cave;
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente  $I_4 = 0,25$ ;
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso  $I_4 = 1,10$ ;
- Riduzione dell'80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole: la L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che " *Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti*":
  - a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
  - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
  - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate

  
20

RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)	
Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata	I <sub>4</sub>
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per delimitazione fasce fluviali P.A.I. Fiume Oglio (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto cimiteriale (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolo idrico (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolo idrogeologico (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia di rispetto per protezione delle captazioni idropotabili (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi	0,30 - 0,50
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica):	
1) vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;	0,90 - 0,80
2) limitazioni paesistiche	0,95
3) ambiti delle cave	0,90
Aree preordinate all'esproprio	0,25
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,80

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

Brescia, 16/01/2014

STUDIO AREA PROGETTI

Arch. Chiara Valtorta

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia  
 Iscrizione n°1828 dal 1999  
 consulente Tecnico d'Ufficio per il TRIBUNALE DI BRESCIA.  
 Iscrizione all'albo dei CTU n°712



STUDIO INGEGNERIA E AMBIENTE

Ing. Carlo Gorio

Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia  
 Iscrizione n°954 dal 1975  
 consulente Tecnico d'Ufficio per il TRIBUNALE DI BRESCIA  
 Iscrizione all'albo dei CTU n°344



## Allegato 1

### VALORIZZAZIONE AREE EDIFICABILI ANNI 2007-2008-2009-2010-2011-2012

Sempre in relazione alla presente perizia di stima redatta per il Comune di Credaro al fine dell'Imposta Comunale sugli Immobili, sono stati individuati i valori di mercato delle aree edificabili nel periodo che intercorre tra l'anno 2007 e l'anno 2012 sui quali i proprietari immobiliari sono chiamati a versare l'imposta comunale.

Tali valori sono quindi da applicarsi in caso di accertamento.

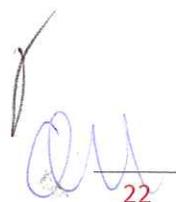
Ciò premesso, anche per gli anni 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 a partire dalla medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili e utilizzando l'andamento di mercato riportato nel listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia della FIMAA all'interno della valutazione immobiliare, si sono determinati i seguenti valori:

#### Residenziale

ANNO	Valore medio €/mq Src
2012	148,00
2011	150,64
2010	158,57
2009	163,86
2008	169,14
2007	166,50

#### Produttivo

ANNO	Valore medio €/mq Src
2012	98,00
2011	98,00
2010	110,25
2009	106,17
2008	106,17
2007	106,17



22

Nell'anno in cui era vigente il PRG, che presumibilmente non aveva la medesima zonizzazione ed indicizzazione dell'attuale strumento urbanistico, gli indici  $I_2$  sono modificati secondo la tabella che segue:

RANGE VALORI Df (mc/mq) – Aree urbanizzate	$I_2$
$\leq 0,60$	1,20
$\leq 0,80$	1,10
$\leq 1,00$	1,05
$\leq 1,25$	1,00
$\leq 1,55$	0,95