

**PERIZIA DI STIMA  
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
DEL COMUNE DI BAGNATICA (BG)**

**MAGGIO 2012**

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag.3
3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag.5
4. Valorizzazione per l'anno 2012	pag.10
5. Applicazione degli indici parametrici	pag.15



## 1. Premessa

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2012 per il Comune di Bagnatica, si è reso necessario porre attenzione al nuovo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio - PGT), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25/05/2011 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 28/11/2011; pubblicato sul BURL in data 26/04/2012. Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mq" (metri quadrati) realizzabili su "mq" (metri quadrati) su superficie fondiaria.

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici del PGT del Comune Bagnatica, che vengono utilizzati nella perizia di stima, ricordando che quelli del Piano Regolatore Generale sono descritti nella relazione di stima delle aree fabbricabili per l'anno 2008 redatta dall'ing. Flavia Lupatini.

## 2. 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 Definizioni generali della relazione delle NTA del Piano delle Regole TITOLO 1: LINGUAGGIO DEL PIANO capo 1 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

art.2 St superficie territoriale mq.

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

art.3 Sf superficie fondiaria mq.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purché compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

art.4 Sc superficie coperta mq.

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati gli sporti di gronda.

art.5 Sp superficie permeabile mq.

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.



art.6 S<sub>lp</sub> superficie lorda di pavimento mq.

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,70.

In particolare la slp verrà così computata:

per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media superiore a m. 1,20;

per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non agibili, con altezza interna media superiore a m. 2,40;

dal computo delle slp sono in generale esclusi:

- 1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
- 2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- 3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- 4) i volumi tecnici come da L.12/05
- 5) i sottotetti con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
- 6) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
- 7) i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala.

art.7 V volume mc.

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ( $V = S_{lp} \times H$  di interpiano).

art.8 H altezza ml.

È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spicco più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm.50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m.3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione. L'altezza, minima, obbligata o massima, sia espressa in numero di piani si

applicano le seguenti disposizioni. L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota del terreno. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.

art.9 Ut indice di utilizzazione territoriale mq/mq

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

art. 10 U<sub>f</sub> indice di utilizzazione fondiaria mq/mq

Superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

art.11 R<sub>c</sub> rapporto di copertura %

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta S<sub>c</sub> e superficie fondiaria S<sub>f</sub>.



### 3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Bagantica (BG), al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, ad aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.

L'analisi di 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 dell'imponibile I.M.U. per tali 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: "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 inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore."

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:**
  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.



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 le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre approcci per la stima del valore di mercato sono:

metodo del costo di riproduzione / 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 a 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 (ma 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 principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell’analisi del mercato (Comparative Approach) di eventuali atti notarili rilevati nell’anno 2011.

1. Il metodo del valore di trasformazione 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 ( $V_a = V_m T - K$ ).

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

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.

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

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

Ip = 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 (Vf - 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.

2. La stima sintetica, (Comparison Approach- Il Comparative Approach) costituisce lo strumento di valutazione più potente per la stima dei Valori di mercato ed è basata 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Si ricorre all'Approccio a prezzi di mercato, 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 tenendo come riferimento il risultato della stima analitica, confronta i risultati di entrambe le analisi.

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 sono 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.



#### 4. Valorizzazione per l'anno 2012

##### 4.1 **Stima attraverso Metodo dei di trasformazione in Comune di Bagnatica 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.

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.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una seconda stima sintetica, (Approccio di Mercato), che avrà trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie) e di valori desunti da atti notarili di anni recenti (2011-12).

##### 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 (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dal listino prezzi della degli immobili della provincia di Bergamo (F.I.M.A.A).

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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Metodo di analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI non recente)	Valore Mercato (€/mq) (fonte Listino-2011)
Abitazioni (zona residenziale)	2400,00	1500,00	1700,00
Magazzini/ /Capannoni (zona produttiva)	1300,00	750,00	800,00



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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni ( <u>zona residenziale</u> )	1900,00*
Magazzini / Capannoni ( <u>zona terziario produttiva</u> )	900,00

\*il valore ad un immobile nuovo di classe energetica C come da richiesta delle NTA art. 73-74-75-76-77-78

### 6.3 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \sum K + I_p + P$ )

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,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, cord. 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 del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

#### K1 - costo tecnico di costruzione

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. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.l.v.
Preziario tipologico DEI 2011 - nuove abitazioni	€/mq 920,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 900,00-1.000,00
Valore medio	€/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. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:



FONTE	Costo di costruzione di S.l.v.
Preziario tipologico DEI 2011 - Produttivo	€/mq 350
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo	€/mq 340-370
Valore medio	€/mq. 360

#### 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 all'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. 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 Bagnatica.

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 ed del contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
	valori medi (residenziale € / mc - € / mq slp commerciale)
Residenziale	27.82 €/mc
Industriale	59.26 €/mq

*Il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative dell'amministrazione comunale.*

#### 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 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 un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; 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 la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,  $U_f = 0.45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (assimilabile agli ambiti residenziali in TESSUTO MEDIA DENSITA' -  $U_f$ . max 0.55 min.045).
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, con  $R_c = 0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### IMPORTANTE

Dall'indirizzo delle NTA si legge che tutti i tessuti urbani contemplati, hanno un indice di utilizzazione fondiaria variabile, ovvero un min. e un max. realizzabile in relazione alla classe energetica del costruito.

Si è utilizzato per la determinazione del valore venale in comune commercio di ogni lotto ricadente in una tipologia di tessuto urbano l' $U_f$  minimo consentito, ovvero una classe energetica dell'intervento pari a C.

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Bagnatica si esprime nei valori: **€212,00/mq** per le aree residenziali e **€183,00mq** per le aree produttive.



## 4.2 Stima sintetica

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un area 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. Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Nell'anno 2012 al momento della stima non risultano atti di compravendita di terreni edificabili

Nell'anno 2011 risulta un solo atto di compravendita di area urbana che si ritiene non utilizzabile a fine comparativo.

Sul mercato immobiliare, al momento vi è un terreno in vendita edificabile (già parzialmente edificato) a circa 310,00 euro al metro quadrato che riportato all'effettivo valore del solo terreno è di circa 240-260€/mq . Da un confronto con agenti ed esperti del settore immobiliare in Bagnatica, parrebbe che la richiesta di terreni edificabili nell'ultimo periodo è intorno a €250,00€/mq sempre nella destinazione residenziale.

Ribadendo il criterio metodologico per il quale si ritiene che si debba riferirsi ai prezzi di mercato, ogni qualvolta siano disponibili un discreto numero di dati immobiliari e atti notarili, relativi a beni in diverso grado simili rispetto a quello oggetto della stima, si ritiene di tenere in considerazione in misura marginale rispetto alla stima analitica i risultati di questa indagine.

### Conclusioni:

Considerando che i valori desunti dai due metodi di stima in virtù della loro natura non possono essere confrontati attraverso una media aritmetica (un indice fondiario rispetto ad un altro determina investimenti immobiliari differenti, con conseguente diverso interesse del mercato per l'area – un indice fondiario non è direttamente proporzionale al valore delle aree stesse), sulla base dei valori sopra ripostati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Bagnatica è pari a:

**valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 215,00 €/mq**  
**valore venale in comune commercio per le aree produttive: 185,00 €/mq**

Un'ulteriore conferma del valore periziato.

Se si guardano i valori periziati nel 2008 (190,00 €/mq per aree residenziali e 210,00 €/mq per aree produttive), il valore di questa perizia (letto al metro cubo per le aree residenziali), è perfettamente in linea con quanto riportato dall'Osservatorio FIAIP di Bergamo riguardo alla revisione dei prezzi: *"...per questo gli agenti immobiliari oggi più di ieri hanno imparato la magica parola inglese "repricing", cioè revisione del prezzo. Quanto più la richiesta iniziale sarà realistica, tanto meno elastica sarà la trattativa, e viceversa: il che significa che se i proprietari venditori richiedono i prezzi del 2007, per vendere dovremo fare una trattativa al ribasso del 20/30 per cento, e prepararla con vari step di riduzione del prezzo richiesto. Se invece il proprietario è realistico nella sua prima richiesta, anche gli acquirenti se ne rendono conto e riducono il margine di controfferta. E' opinione comune nel settore che se si prendono i valori di picco del 2007 e si toglie il 30%, la richiesta viene considerata congrua dall'acquirente, senza ulteriori trattative. Altra opinione comune è che nelle forchette dei valori di zona minimo/massimo, il reale venduto tenda ad assestarsi sul valore minimo, spesso dopo una laboriosa trattativa per chiudere la forbice tra domanda e offerta"*.



## 5. Applicazione degli Indici

Riprendendo la metodologia proposta nella stima 2008, 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.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

**Valore Venale Area residenziale = 215,00 €/mq X SUP x I1 X I2 X I3 x I4**

**Valore Venale Area Produttiva = 185,00 €/mq X SUP x I1 X I2 X I3 X I4**

### INDICE DI ZONA TERRITORIALE I1 \*

ZONA TERRITORIALE I1

ZONA COLLINARE	1.10
ZONA CENTRALE	1
ZONA PERIFERICA	0.90

\*Dopo aver analizzato il territorio comunale di Bagnatica, con l'aiuto dell'Ufficio Tecnico ed il consenso dell'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio in tre zone differenti per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato – si veda la tavola allegata alla perizia

### INDICE DI ZONA URBANISTICA I2

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano delle Regole del PGT rappresentano l'utilizzo principale ammesso 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.

Il PGT vigente norma le seguenti ambiti, per i quali si indicano le seguenti destinazioni d'uso (art. 42 NTA PdR):

#### AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R)

- 1)Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione
  - Tessuto urbano consolidato nuclei di antica formazione TCS
- 2)Ambito residenziale consolidato
  - Nuova Edificazione Senza Convenzione
  - Nuova Edificazione Convenzionata
  - Tessuto Città Consolidata
  - Tessuto Bassa Densità
  - Tessuto Media Bassa Densità



- Tessuto Media Densità
- Tessuto Media Alta Densità
- Tessuto Media Densità' Pedecollinare
- Tessuto Alta Densità
- Tessuto Giardini e Orti privati

AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P)

- Ambito produttivo consolidato  
 - Tessuto Produttivo e industriale

AMBITI DEI SERVIZI

- Tessuto dei Servizi

AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO

- Tessuto Agricolo

AMBITO TERRITORIALE SOGGETTO A PIANO CAVE

- Tessuto del Piano Cave

AMBITI DEL TESSUTO RESIDENZIALE	Indice I <sub>2</sub>
-tessuto urbano consolidato Nuclei antica Formazione (CS)	1.05
- Tessuto Bassa Densità	0.65
- Tessuto Media Bassa Densità	0.85
- Tessuto Media Densità	1
- Tessuto Media Alta Densità	1
- Tessuto Media Densità' Pedecollinare	0.80
- Tessuto Alta Densità	1.25
- Tessuto Giardini e Orti privati	0.7*

- Ambiti di trasformazione	0,45
----------------------------	------

Note\*:

- 1) Tessuto Giardini e Orti privati: non è ammessa edificabilità, però nei casi di ristrutturazione, recupero dell'esistente il calcolo del valore dell'area verrà effettuato sulla SLP con una riduzione del 30%
- 2) Le zone che nel precedente strumento urbanistico (PRG) erano giuridicamente edificabili a mezzo di P.A. (ora allo stadio di presentati -ma non in corso- o non presentati) e si ritiene opportuno aggiungere una riduzione del 20%. (0.8) da intendersi come diversificazione per un dimensione temporale. Quelli scaduti verranno assimilati ai nuovi ambiti residenziali.

zona	RESID.	PRODUT.
Tessuto Agricolo	0.20	0.70
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici	0.30	0.30
Tessuto del Paino Cave	Si applica la procedura del tessuto agricolo	



L'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. Nel caso dell' "area per l'esercizio della attività estrattiva", l'edificazione è consentita per una durata limitata di tempo, si applica la stessa procedura seguita per i terreni agricoli.

- destinazione d'uso delle aree agricole. 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;

**Ambito residenziale consolidato:**

NUOVA EDIFICAZIONE SENZA CONVENZIONE	COEFF.
n°1	0.95*
n.2	0.95*
n.3	0.95*
n.4	0.85*
n.5	1,00*
n.6	1.05*
n.7	1,00*
n.8	1,00*
n.9	1.05*
n.10	1.05*
n.11	1.00*
n.12	1.00*
n.13	0.80*
n.14	0.85*
n.15	0.80*
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	COEFF.
n°1	1*
n.2-5	1.05*

\* per i tessuti urbani di NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA O SENZA CONVENZIONE (B9 del precedente PRG), per le zone residenziali ORTI PRIVATI E GIARDINI, per gli ex PL ed i PA (adottati nel PRG, fino al completamento secondo volumetria stabilita), la superficie si intende calcolata come nelle NTA del PGT espressa in SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SPL). E sulla base dei risultati desunti dalla presente stima si valuta pari a : 470,00 €/MQ (slp)

Quindi la formula per determinare il Valore Venale dell' area residenziale sarà = 470,00 €/mq x slp x I1 X I2 X I3 x I4



### INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I3

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I <sub>3</sub>
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree consolidate Permesso di Costruire/DIA : interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0,75
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piani Attuativi Residenziali : Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero	Non Convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P., Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non convenzionato	0,80
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,90
Piano Insediamenti Commerciali i P.I.P. , Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non convenzionato	0,80
Ambiti di trasformazione	Non Convenzionati	Vedasi I2
Ambiti di trasformazione	Convenzionati con stipula di convenzione urbanistica	0,75

### INDICE DI RIDUZIONE PER CASI PARTICOLARI I4

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. 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
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:  
la L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" al Titolo III art. 59 (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) stabilisce che "nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, serre, magazzini locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli; i relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  1. 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica
  2. 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
  3. 0,03 mc/mq per gli altri terreni agricoli"
 Nel caso delle zone agricole E, E1 ed E2, il coefficiente di riduzione  $I_4$  è stato fissato pari a 0,10.
- Lotti interclusi: nei casi di zone B fissato una percentuale di abbattimento del 70% (0,30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 10% al 30% (0.90-0.70) per i vincoli generici infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi ( risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-risp.stradale ecc.); riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesistiche del PTCP di alcune zone agricole .
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente  $I_4 = 0,25$ .
- Caso dei lotti destinati a bosco (e rimboschimento), vincolati a inedificabilità per una certa durata di tempo (30 anni).
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo  $I_4 = 0,50$ ,
- Caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali previa demolizione (inteso applicato ad un intervento su esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) verrà applicato un indice  $I_4$  pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.



**RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)**

leggere la descrizione estesa sopra riportata

	l4
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche)	0.90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,90-0,70
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Fascia rispetto reticolo idrico -corsi d'acqua D.Lvo 490/99 xe Ig 431/185	superficie interessata dal vincolo
Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,30
Presenza di vincoli di specie (leggere specifica)	
Ristrutturazione residenziale (leggere specifica)	0,85
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0..10
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza	0.20

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili.

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.

Ospitaletto, 30/05/12

Arch. Chiara Valtorta

FRATERNITA SISTEMI

IMPRESA SOCIALE S. C. S. ONLUS

