



COMUNE DI PIAN CAMUNO

PROVINCIA DI BRESCIA

Via Don Stefano Gelmi n. 31 – Tel. 0364 59 38 00 – Telefax 0364 59 38 99 – cap. 25050
Codice Fiscale 00 641 410 170 – P.IVA 00 574 180 980 – sito internet: www.comune.piancamuno.bs.it

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI



Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°

1. **Premessa**

Il lavoro peritale di valutazione delle aree fabbricabili dell'anno 2015 per il Comune di Pian Camuno, avviene in qualità di aggiornamento dei valori venali delle aree edificabili periziati lo scorso anno e fa riferimento allo strumento urbanistico PGT (*Piano di Governo del Territorio*), adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 49 del 26/09/2007 approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 13 del 15/03/2008; alla successiva Variante N° 1 adottata con Delibera del Consiglio Comunale N° 19 del 14/06/2011 approvata con Delibera del Consiglio Comunale N° 36 del 24/11/2011 ed in particolar modo alla vigente Variante di Revisione al PGT adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 18 del 17/07/2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale N° 30 del 06/12/2014, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 7 del 11 febbraio 2015.

Le aree edificabili sono specificate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole e nei Criteri di Attuazione del Documento di Piano che costituiscono il P.G.T. e per ciascuna di esse sono indicate le superfici e descritte le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici UT (indice di utilizzazione territoriale) e UF (indice di utilizzazione fondiaria) che esprimono il rapporto "mq" (metri quadrati) di superficie realizzabile su "mq" (metri quadrati). Sono inoltre specificati vincoli, prescrizioni o particolari destinazioni d'uso previste.

Le principali definizioni degli indici e parametri urbanistico-edilizi del PGT del Comune di Pian Camuno, utilizzati nella presente perizia di stima non vengono nuovamente riportati poiché invariati rispetto all'elencazione già contenuta nella relazione di stima delle aree fabbricabili redatta per l'anno 2013.

2. Andamento del mercato

La fonte ufficiale dell'Agenzia ProBrixia della Camera di Commercio di Brescia per il comune di Pian Camuno nel Listino 1/2014 ricalca esattamente gli stessi valori di mercato dei Listini 1/2013 e 2/2013:

Aree a destinazione residenziale (calcolato con un indice fondiario mc/mq uguale a 1 e su un lotto di circa 1000mq)

<i>min</i>	<i>max</i>	
60,00	70,00	€/mc

Aree a destinazione produttiva (espresso in X/mq in funzione di una slp pari a 50% della superficie fondiaria)

<i>min</i>	<i>max</i>	
75,00	85,00	€/mq

Anche per la frazione di Montecampione, ProBrixia 1/2014 riporta per le aree edificabili i medesimi valori:

Aree a destinazione residenziale (calcolato con un indice fondiario mc/mq uguale a 1 e su un lotto di circa 1000mq)

<i>min</i>	<i>max</i>	
150,0		
0	210,00	€/mc

Aree a destinazione produttiva (espresso in X/mq in funzione di una slp pari a 50% della superficie fondiaria)

<i>min</i>	<i>max</i>	
n.d.	n.d.	€/mq

Lo scorso ottobre è stato presentato al SAIE 2014 il rapporto sul Sistema delle Costruzioni in Italia, realizzato da Federcostruzioni che rammenta per il settore delle costruzioni nel 2013 un -5,5% e nel 2014 un -2,2%; la stima di Federcostruzioni per il 2015 prevede ancora un "outlook" negativo, che dovrebbe attestarsi su un decremento del -1,5%.

Il Listino Immobiliare ProBrixia 1/2014 sia per le aree fabbricabili che per il costruito ribadisce che "il mercato immobiliare bresciano resta sostanzialmente stagnante in tutte le categorie: residenziale, commerciale, ed industriale. [...] La forte presenza sul mercato di immobili all'asta, con vendite e prezzi fuori mercato, rende ancor più difficile la situazione per le compravendite "normali" (pag.16 - ProBrixia 1/2014).

Si riconferma l'attrazione da parte degli acquirenti stranieri verso immobili di prestigio nelle zone turistiche.

Su www.caimmobiliare.it un interessante articolo del 27.01.2015 riporta che "l'offerta di case in rent to buy è più che triplicata (266%) negli ultimi due anni e cresce anche l'interesse degli utenti (50% di ricerche nell'ultimo mese).

Il fenomeno è ancora circoscritto ad un numero tutto sommato modesto d'immobili ma la tendenza è chiaramente in atto ed ha osservato un'ulteriore impennata d'interesse negli ultimi giorni, proprio sulla scia della conversione in legge del Decreto «sblocca Italia» che regola la formula dell'acquisto differito di un immobile".

Nella Nota Trimestrale "Andamento del Mercato Immobiliare nel IV trimestre 2014 e sintesi annua" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato il 5 marzo 2015 riporta che "dopo sette anni di perdite, nell'anno appena trascorso le compravendite immobiliari sono tornate in campo positivo, registrando +1,8%, un risultato positivo consolidato dall'ultimo trimestre del 2014, durante il quale le transazioni sono cresciute del 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2013".

OMI News di marzo 2015 "Trimestrale telematico dell'Agenzia delle Entrate" riporta che secondo le compravendite rilevate nel 2014 in primis il segmento abitativo torna a riscuotere interesse ed a seguire pur "con un impatto numericamente inferiore, i settori commerciale e produttivo manifestano anch'essi un risveglio". [...] L'unico settore che non è stato investito da questo risveglio delle transazioni è il terziario che, nel procedere dell'anno, ha gradatamente "arginato le perdite", nel senso che nei trimestri ha perso sempre meno fino a un quarto trimestre in cui ha fatto registrare una sostanziale "stabilità" (+0,3%) pur chiudendo ancora con segnali negativi se si considera l'intero anno (-4,6%)".

L'efficienza energetica assume sempre più peso come fattore d'acquisto, un pre-requisito fondamentale per i potenziali acquirenti, che però si "scontrano" con un mercato ancora oggi dominato da un troppo vasto stock di immobili di bassa qualità rimasti invenduti.

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 cubo su S.L.P. delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Pian Camuno (BS), 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 (P.G.T.) 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 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:

"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 simili.**

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 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 (Cost Approach)
- Metodo comparativo di mercato (Comparative Approach)
- 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 principalmente il metodo di trasformazione, confrontato comunque con il risultato dell'analisi del mercato (Comparative Approach).

A. 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 ($V_a = V_m T - K$).

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:

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

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = 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 ($V_f - C$) 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 d'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.

B. Il Metodo comparativo di mercato (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 d'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.

4. Valorizzazione per l'anno 2015

4.1 Stima Metodo valore di trasformazione nel Comune di Pian Camuno 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 dall'analisi di eventuali atti notarili recenti (anni 2014-2015).

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), dal Listino prezzi degli immobili della provincia di Brescia (Probrixia) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio; essendo stati riscontrati pochissimi dati relativi a nuove costruzioni nel Comune di Pian Camuno sono stati presi in esame anche i valori riferiti a nuove costruzioni nei Comuni limitrofi di Artogne, Pisogne, Rogno, il valore indicato è la media tra i valori presi in considerazione opportunamente analizzati e comunque adeguati alla reale situazione di mercato.

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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte Agenzie Immobiliari) Compravendite 2015 Metodo analisi regressione lineare semplice	Valore Mercato (€/mq) 1°-2° semestre 2014 (fonte OMI)	Valore medio di Mercato (€/mq) (fonte Listino Probrixia 1/2014) Comune Pian Camuno
Abitazioni (z. residenziale Pian Camuno, Beata, Solato, Vissona) (zona residenziale Montecampione)	1700,00 N.D.	1100-1450,00 1500-2000,00	1200-1250,00 2150-2500,00
Magazzini /Capannoni (zona produttiva)	615,00	420-540,00	600-700,00

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

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (Pian Camuno, Beata, Solato, Vissona) Abitazioni (Montecampione)	1550,00 2200,00
Magazzini /Capannoni	615,00

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,

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 (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore (P_I).

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 lordo d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

FONTE	Costo di costruzione di S.I.p.
Preziario tipologico DEI 2014 - nuove Abitazioni	€/mq 1085,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo 2015	€/mq 1100,00
Valore utilizzato	€/mq 985,00

Per le destinazioni terziaria, commerciale e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/commerciale/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.I.v.
Preziario tipologico DEI 2014 – nuovo Produttivo (capannone classe 1600 H= 4m)	€/mq 385,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo 2015	€/mq 350,00
Valore utilizzato	€/mq 350,00

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 di costruzione da versare al ritiro del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti e contributo costo di costruzione).

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 Pian Camuno.

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, secondaria e smaltimento rifiuti valori medi (residenziale €/ mc - €/ mq slp direzionale/commerciale/industriale)
Residenziale Zona B	(OO.UU. primaria 1,70 + secondaria 2,88) = 4,58 €/mc
Industriale	(produttivo/artigianale prim.5,34 + second.3,42+smalt.1,84) = 10,60 €/mq

Il contributo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato ha 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% ΣK. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente all'imprenditore 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 leggermente irregolare, giacitura pedemontana, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi con un indice fondiario (If) = 0,50 mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 9,60 mt. (zona B2 ambito residenziale esistente e di completamento). In tali ambiti l'intervento edilizio è diretto.
- per la destinazione terziario-produttiva: forma leggermente irregolare, giacitura pedemontana, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di medie dimensioni, ben servito essendo tra la Strada Provinciale n.1 e la S.S. 42 del Tonale e della Medola, oltre che essere prossimo al tracciato ferroviario della linea Pisogne-Iseo, con una percentuale di superficie coperta (Q)= 60% ed un'altezza massima dei fabbricati di 12,00 mt (D2 ambito industriale-artigianale esistente e di completamento). L'intervento edilizio è diretto.

N.B.:

Il P.G.T. è espresso dalle N.T.A. Revisione n.1/2013 del Piano delle Regole e dal Documento di Piano (per le schede degli Ambiti di Trasformazione vedasi documento "dp c"); per l'individuazione cartografica degli ambiti si rimanda agli elaborati di Azzonamento revisione n.1/2013: pr1, pr2, pr3, pr4a.3, pr5.

Secondo il metodo di trasformazione (Cost Approach) il valore più probabile medio di un'area edificabile nel territorio comunale di Pian camuno si esprime nei valori: **€ 60,16/mc (o 90,25/mq)** per le aree residenziali, **€ 178,10/mc** specificatamente per le aree turistiche di Montecampione e **€ 103,09/mq Slp (o 61,85 €/mq)** 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.

Per quanto riguarda compravendite al momento della stima, non sono stati riscontrati né forniti casi di aree urbane "utili" ai fini comparativi.

E' stato possibile reperire presso un'agenzia immobiliare nel 2015 un annuncio di lotto edificabile a destinazione residenziale nella frazione di Beata di 3157 mq in vendita a 550.000 €, volumetria possibile 3000 mc e data la conformazione regolare dell'area consente scelte imprenditoriali diversificate, If 0,50 mq/mq da cui si evince un valore venale generale dell'area circa di 87 €/mq.

Un altro annuncio nel comune confinante di Rogno, zona Castelfranco, riguarda un lotto edificabile residenziale di 1000 mq su cui è possibile edificare 1000 mc su due piani, è in vendita ad € 198.000 e l'area si attesta sui 99 €/mq.

In virtù del criterio metodologico secondo cui, si deve fare affidamento 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 considerare marginalmente i risultati di questa indagine rispetto alla stima analitica.

Conclusioni:

In considerazione del fatto che i valori desunti dai due metodi di stima, per 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 riportati si definisce che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili nel comune di Pian Camuno è pari a:

valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 60,00 €/mc

valore venale in comune commercio per le aree produttive: 105,00 €/mq Slp

5. Conclusione dell'incarico estimativo

Il compito di un perito è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene 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 5-10%.

*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 modificare entro la tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

6. Applicazione degli Indici

Come noto il mandato della presente stima impone di valutare il valore di incidenza area di tutte le superfici edificabili presenti nel comune di PIAN CAMUNO. 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.

Fermo restando l'impianto generale della presente analisi, dovendo individuare valori facilmente attribuibili a tutti i terreni edificabili occorre calcolare e sviluppare appositi indici di differenziazione capaci di plasmare il valore medio da individuarsi in ragione delle specifiche caratteristiche di ogni terreno. In altre parole, così come avviene per tutti gli immobili esistenti, il valore medio di mercato dovrà essere modificato e studiato in ragione di ogni singola peculiarità oggettiva del terreno.

Il presente lavoro cerca quindi di individuare tutti i coefficienti, positivi e negativi, in grado di modificare il valore medio calcolato nei prossimi paragrafi. Ciò premesso nel prossimo paragrafo verranno esaminate solo le influenze positive o negative capaci di incidere in egual misura su tutti i terreni del comprensorio comunale.

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 allo strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area residenziale = 60,00 €/mc X VOL x I₁ X I₂ X I₃ x I₄

Valore Venale Area Produttiva = 105,00 €/mq Slp X SUP Slp x I₁ X I₂ X I₃ X I₄

Nota 1: Il valore delle aree a destinazione produttiva valutate in € al mq di SLP, nel caso in cui NTA del P.R.G. ed NTA del P.G.T. non riportino un indice di edificabilità che evidenzia la SLP ma si esprimano unicamente mediante un indice Q (rapporto massimo di copertura), verrà applicato come indice base dell'area un I pari a 0,6, salvo normative di zona specifiche differenti.

Nota 2: Anche in caso di accatastamenti di fabbricati a destinazione produttiva nella categoria catastale F3 per la relativa valorizzazione dell'area valgono i parametri riportati nella Nota 1.

INDICE DI ZONA TERRITORIALE I₁ *

ZONA TERRITORIALE	I1
Zona Pian Camuno, Beata, Minolfa	1,00
Zona Solato, Vissone, Fane, Tavole, Comignane	0,85
Zona Montecampione, Comignane (monte) RESIDENZIALE e TURISTICO	2,50
Zona extraurbana (aree agricole) eccetto zona Monte Campione	0,70

*In seguito ad un'approfondita analisi del territorio comunale di Pian Camuno di concerto con l'Ufficio Tecnico, si è ritenuto opportuno suddividere l'intero territorio in tre macro-zone corrispondenti a tre differenti coefficienti per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato (vedasi **Allegato "Elaborato grafico perizia 31.03.2015"**).

Sono state scorporate le zone extraurbane, riguardando opere in corso prettamente situate in aree agricole, a cui andrà applicato un riduttivo del 30%.

INDICE DI ZONA URBANISTICA I₂

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio 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.

A) **Zone inedificabili:** fasce di rispetto dei nastri stradali, aree di rispetto cimiteriale; fasce di rispetto dai fiumi [...] aree geologicamente inedificabili e altre aree non edificabili per norma di PGT.

B) **Zone di trasformazione urbanistica** (vedasi NtA Piano delle Regole):

- AREE RESIDENZIALI e TURISTICHE (Capo I – sistema insediativo):
Nuclei di antica formazione
Ambiti residenziali B1 esistenti di contenimento edilizio
Ambiti residenziali B2 esistenti di completamento
Ambiti residenziali VD a volumetria definita
Ambito turistico T
Aree di trasformazione Urbana (vedasi NtA documento di Piano)
- AREE PRODUTTIVE (Capo I – sistema insediativo):
Ambiti industriali e artigianali D
Ambiti industriali D1 esistenti e di completamento
Ambiti industriali ed artigianali D2 esistenti e di completamento
Ambiti industriali ed artigianali D3 a volumetria definita
Ambiti D4 per impianti tecnologici e distributivi
Aree di trasformazione Urbana (vedasi NTA documento di Piano)
- AREE AGRICOLE* (Capo II – sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole):
Aree agricole/produttive di fondovalle E1
Aree agricole pedemontane e boschive E2
Aree agricole di rilevanza paesaggistica E3
Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato

**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-terziario.*

Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 L.R. 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.

Gli indici I₂ sono stati attribuiti di concerto con l'U.T. del Comune analizzando le specifiche tecniche contenute nel Piano delle Regole e ponderati tenendo conto dei parametri urbanistici ed edilizi in esso specificati e per ogni singolo ambito di trasformazione a cui si rimanda.

AMBITI RESIDENZIALI-PRODUTTIVI DEL PGT VIGENTE	I₂
Nuclei di antica formazione A	0,90
B1, B2, Residenziali a volumetria definita VD	1,00
Ambito turistico T Monte Campione	1,20
Ambito di Trasformazione turistico – Monte Campione	1,00
Ambiti di Trasformazione	0,80
Ambiti di Trasformazione non attuabili per vincolo di priorità	0,20
Aree agricole a destinazione residenziale (edifici asteriscati E)	1,00
Aree rispetto dell'abitato/verde di connessione con edificabilità puntuale (art.15 NTA del Piano dei Servizi: ps b)	1,00
D1, D2, D3 (industriali e artigianali a volumetria definita VD)	1,00
D4	0,90

Nota (A)*: Per i fabbricati di valore monumentale, storico-architettonico-storico-testimoniale, ambientale, non è consentito aumentare la volumetria esistente ma solo intervenire con manutenzione restauro/risanamento conservativo; tuttavia è possibile in accordo con l'Amministrazione Comunale fare Piani di recupero ad "hoc" ed è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili nell'assoluto rispetto dei materiali, forme e valori estetici originari.

Nota per frazione Montecampione:** come si evince dall'allegato alle NTA del D.d.P. le malghe e baite (Campione di Sopra, Campione di Sotto, Fodestal) essendo Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale (Carta condivisa del paesaggio Tav. A 3.2 - Allegato I del PTCP) con forte rischio di abbandono e perdita di ruolo di presidio antropico del territorio vengono agevolate in considerazione dell'ubicazione impervia e del fatto che ricadono interamente in zona soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 pertanto, per malghe e baite, andrà moltiplicato il Coefficiente I2= 1,20 con il Coefficiente I1= 0,85 (anziché I1=2,50 come previsto per Monte Campione residenziale/turistico, così come individuato nell' Allegato "Elaborato grafico perizia 31.03.2014").

Per quanto attiene gli specifici casi di destinazione dei Servizi Pubblici-tecnologici saranno da applicare i coefficienti:

ZONA	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO COMMERCIALE TERZIARIO
Destinazione d'uso Servizi Pubblici-Tecnologici	0,20	0,20
Ambiti di Trasformazione per Servizi	0,20	0,20

N.B.: Si richiama la documentazione dello studio idrogeologico e sismico quale parte integrante del PGT approvato nell'anno 2008 ed aggiornato in sede di stesura della Revisione n.1/2013.

Tutti gli interventi devono essere compatibili con le "Norme tecniche per le costruzioni" nel rispetto delle prescrizioni idro-geologiche di cui alle Carte di fattibilità geologica allegate al PGT, nonché alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.A.I.

INDICE DI ZONA URBANISTICA I₃

MODALITA' DI ATTUAZIONE	STATO	I3
<i>Aree consolidate - Intervento Edilizio Diretto</i>		1,00
<i>Ambiti di Trasformazione (Piani Attuativi e Ambiti convenzionati), Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani Insediamenti Produttivi PIP, Piani per Edilizia Economica e Popolare PEEP, Concessioni Edilizie Convenzionate CEC</i>	<i>Convenzionati con stipula di convenzione urbanistica</i>	1,00
	<i>URBANIZZATI</i>	
<i>Ambiti di Trasformazione (Piani Attuativi e Ambiti convenzionati), Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani Insediamenti Produttivi PIP, Piani per Edilizia Economica e Popolare PEEP, Concessioni Edilizie Convenzionate CEC</i>	<i>Convenzionati con stipula di convenzione urbanistica</i>	0,90
	<i>NON URBANIZZATI</i>	
<i>Ambiti di Trasformazione (Piani Attuativi e Ambiti convenzionati), Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani Insediamenti Produttivi PIP, Piani per Edilizia Economica e Popolare PEEP, Concessioni Edilizie Convenzionate CEC</i>	<i>Non Convenzionati</i>	0,80

INDICE DI RIDUZIONE 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, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole $I_4 = 0,90$
(per le specifiche si rimanda agli artt. 26,27,28,29,30,31,32,33 NTA Piano delle regole)
 - E1 aree agricole/produitive di fondovalle
 - E2 aree agricole pedemontane e boschive
 - E3 aree agricole di rilevanza paesaggistica
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento da applicare va dal del 50% (0,50) al 75% (0,25) in virtù del grado oggettivo di occlusione.
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 5% al 20% (0,95 se il vincolo interessa una sup. < 50% del lotto; 0,80 se il vincolo interessa una sup. > 50% del lotto) per i vincoli generici infrastrutturali, igienico sanitari e amministrativi (risp. cimiteriale-risp.depuratore-risp.metanodotto-risp.elettrodotta-risp.stradale ecc.); abbattimento limitazioni P.A.I. Art. 6 NTA (0,95 - 0,90) per i vincoli geologici, idrogeologici, sismici; riduzione del 5% (0,95) per le limitazioni paesistiche di alcune zone Artt. 4-5 NTA (vincolo ambientale, tutela paesaggistica)
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,25$.
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $I_4 = 0,50$
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, $I_4 = 1,10$
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento) applicare l'indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso
- Periodo di salvaguardia fra adozione del PGT e approvazione dello stesso sulle aree che da agricole divengono edificabili.

VALORE DI RIFERIMENTO	I4
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche), pratiche di demolizione	0,85
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di inalienabilità per zone PIP e PEEP 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)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto reticolo idrico - corsi d'acqua (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,25 - 0,50
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica):	
Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igieneico-sanitari	0,80 - 0,95
Limitazioni paesistiche	0,95
Fattibilità con consistenti e gravi limitazioni classe 3 (tranne 3x)	0,95
Fattibilità con consistenti e gravi limitazioni classe 3x e 4	0,90
Ristrutturazione residenziale (vedasi specifica sopra espressa)	0,85
Lotto vincolato a eventuale cessione di volumetria	0,70
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,90
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o accesso	0,20
Periodo fra adozione e approvazione del PGT sulle aree che da agricole divengono edificabili	0,70
NESSUNO DEI CASI PRECEDENTI	1,00

Pian Camuno, 21.05.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Pietroboni Pier Giorgio)

Firmato digitalmente

