



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI CORZANO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92

ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019

Anni 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022 – 2023 – 2024

INDICE

| | |
|--|---------|
| 1. Premessa | Pag. 3 |
| 2. Scopo della analisi valutativa | Pag. 4 |
| 3. Inquadramento generale | Pag. 4 |
| 4. Prescrizioni urbanistiche | Pag. 4 |
| 5. Andamento del mercato | Pag. 6 |
| 6. Criteri di valutazione | Pag. 8 |
| 7. Stima analitica in base al valore di trasformazione | Pag. 10 |
| 8. Stima sintetico – comparativa | Pag. 22 |
| 9. Determinazione valore base di riferimento | Pag. 24 |
| 10. Applicazione degli indici | Pag. 24 |

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI e successive integrazioni di cui alla L.160/2019, art.1 comma 741, lettera d).

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi."*

L'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"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."*

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Corzano.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 22/10/2011 e approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 04/12/2012 e successiva variante n.1 adottata con delibera del C.C. n.18 del 27/10/2018 e approvata con delibera del C.C. n.3 del 20/02/2019.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Corzano è un comune di circa 1500 abitanti situato nella provincia di Brescia, Lombardia.

Un comune ricco di storia immerso nella bellezza delle campagne circostanti. Le origini risalgono all'epoca romana, e nel corso dei secoli il comune ha conosciuto varie dominazioni e influenze.

Corzano è circondato da una campagna rigogliosa ed è situato tra i fiumi Oglio e Mella. Confina con i comuni di Trenzano a nord, Brandico e Longhena ad est, Barbariga a sud, Pompiano e Comezzano-Cizzago ad ovest.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PGT del 2019 (TITOLO 2 - CAPO 1 - Definizioni urbanistiche):

Art. 15 St (mq) – superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma

negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del piano delle regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

Art.16 Sf (mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

Art.17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura

È il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%).

Nelle aree produttive polifunzionali (PC e ATP) esprime la capacità edificatoria.

Art.18 It-If (mc/mq) – indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale

È il rapporto tra la volumetria (mc) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e/o superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e volumetria connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in SIp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice è demandato al piano dei servizi ed è previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici da acquisire.

Art.20 SIp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

Art. 21 V (mc) – volume

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate a residenza saltuaria, ad uffici, ad attività produttive

per locali di altezza superiore al ml. 2,60.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura sopra descritta.

Il Piano di Governo del Territorio si attua:

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- Intervento mediante titolo abilitativo diretto e/o convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi. (Titolo 1, art.1)

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti:

AMBITI

| |
|---|
| Nuclei di antica formazione (capo 2 – art.41) |
| Ambito residenziale prevalente consolidato RC (capo 3 – art.44) |
| RC1 – residenziale media |
| RC2 – residenziale estensiva |
| Ambito produttivo polifunzionale consolidato PC (capo 3 – art.45) |
| Aree per attività agricole E (capo 5 – art.47) |
| E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia) |
| E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale |
| Aree ed attrezzature per la mobilità AM (capo 6 – art.54) |
| Aree per servizi pubblici (capo 7 art.56) |
| Ambiti di trasformazione controllata ATC (capo 8 – art.57) |

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo **Nomisma**, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato, perché dipende dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la **componente creditizia**, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L'elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistite da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023 48mila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell'affitto. (Osservatorio Mercato Immobiliare – Nomisma)

L'andamento economico del 2023, dopo il periodo segnato dalla pandemia da Covid-19, è stato influenzato dalle tensioni geopolitiche generate dal persistere della guerra in Ucraina e dall'esplosione del conflitto mediorientale tra Israele e Palestina.

La frenata del mercato immobiliare italiano, iniziata nel secondo semestre 2022, si è fatta più intensa e minaccia di estendersi al 2024 a causa di alcuni fattori che penalizzano il comparto, in primis la "carenza di ossigeno" delle famiglie italiane e le crescenti difficoltà di accesso al credito. E' quanto emerge dal 3° Osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani.

La stretta creditizia si ripercuote sui mutui erogati che registrano un arretramento del -29% nell'anno, un aspetto conseguente alla diminuzione delle compravendite nell'ordine del -13%. "Vista l'attuale congiuntura, non vi sono dubbi sul fatto che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all'esuberanza del biennio precedente. Ma se per il segmento abitativo si prevede il protrarsi della debolezza anche per il prossimo anno, sul versante corporate le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime" – ha concluso Elena Mologni (Soluzioni per il Business - Nomisma).

Nell'ultima edizione dell'indagine sul Mercato Immobiliare di **FIMAA-Confindustria**, riferita al terzo quadrimestre del 2023, gli italiani riprendono a pianificare l'acquisto della casa. Una serie di fattori, ripresi anche dall'Istat nel report di gennaio sulla "Fiducia di Consumatori e Imprese", confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori. Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull'ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento. I dati relativi all'Agenzia delle Entrate infatti evidenziano che nei primi nove mesi dell'anno le vendite sono calate dell'11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell'arco dell'intero anno si ridurrà al 10,6%.

La Regione Lombardia si conferma motore del Real Estate nazionale, ma è attesa una contrazione di circa il 5% dei volumi transati sul residenziale a fronte di un decremento a livello nazionale pressoché simile.

A livello provinciale, il territorio della provincia di Brescia, date le sue peculiarità dovute a variabili

orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macro-aree omogenee in cui sono stati aggregati i comuni ad opera dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le macro-aree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (24), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15).

Il comune di Corzano è compreso nell'area denominata Pianura Bresciana che comprende in totale 59 comuni e che è caratterizzato dal seguente andamento per le quotazioni medie e variazioni annue delineando un andamento del mercato immobiliare così definito:

| | | |
|----------------|------------|---------|
| Anno 2022-2023 | Variazione | 0,30% |
| Anno 2021-2022 | Variazione | 0,20% |
| Anno 2020-2021 | Variazione | - 3,20% |
| Anno 2019-2020 | Variazione | - 0,20% |
| Anno 2018-2019 | Variazione | 0,0% |
| Anno 2017-2018 | Variazione | 0,12% |
| Anno 2016-2017 | Variazione | 0,22% |

Per l'annualità 2024, per la quale non sono disponibili i dati predisposti dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari:

| | | |
|----------------|------------|--------|
| Anno 2023-2024 | Variazione | 0,20 % |
|----------------|------------|--------|

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Corzano, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

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 IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore

che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

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

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;
- 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.

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

- La stima sintetica, 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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_{mT} il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

Quest'equazione necessita, per 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:

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

dove:

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 spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

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.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree 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 ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$Va = \frac{VmT - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 3,26%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 12 gennaio 2024.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_mT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile 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 nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centrale riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2023 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 412 €/mq
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 432 €/mq
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 458 €/mq
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2020 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 458 €/mq
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2019 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 458 €/mq
- Anno 2018 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1560 €/mq
- Anno 2018 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 458 €/mq

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di

conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2023 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 412 a 535 €/mq
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 435 a 565 €/mq
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 458 a 595 €/mq
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2020 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 458 a 595 €/mq
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2019 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 458 a 595 €/mq
- Anno 2018 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1560 a 2028 €/mq
- Anno 2018 – Capannoni tipici, stato conservativo “ottimo”, da 458 a 595 €/mq

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Corzano:

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”) | Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”) |
|-------------------|--|--|
| Abitazioni civili | 2028 | 1685 |
| Capannoni tipici | 535 | 800 |

Riscontrando rispettivamente un valore base:

per l’anno 2024 di 1.685,00€/mq e 800,00€/mq.

per l’anno 2023 di 1.681,63€/mq e 798,40€/mq.

per l’anno 2022 di 1.676,59€/mq e 796,00€/mq.

per l’anno 2021 di 1.673,23€/mq e 794,41€/mq.

per l'anno 2020 di 1.726,78€/mq e 819,83€/mq.

per l'anno 2019 di 1.729,78€/mq e 819,83€/mq.

per l'anno 2018 di 1.724,70€/mq e 818,85€/mq.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a $K=1,186$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

| Superficie occupata da | superfici dei vari ambienti | incidenza sul valore venale del prodotto finito | incidenza raggugliata |
|------------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| Alloggio | 200 | 100% | 200,00 |
| Balconi, terrazze, logge | 11 | 30% | 3,60 |
| Cantine | 18,74 | 50% | 9,37 |
| Autorimesse | 18,74 | 50% | 9,37 |
| Giardini, corti | 150 | 10% | 15,00 |
| Superficie commerciale complessiva | | | 237,34 |
| Superficie totale accessori | | | 37,34 |
| Incremento percentuale | | | 18,67% |

PRODUTTIVA

| Superficie occupata da | Incidenza effettiva sulla S.l.v. | Incidenza sul valore venale del prodotto finito | Incidenza raggugliata |
|----------------------------|----------------------------------|---|-----------------------|
| Locali a servizio attività | 5% | 1 | 5,00% |
| Totale incidenza | | | 5,00% |

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\sum K + Ip + PI$)

È 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 dell'impresa e sistemazione esterna

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

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

- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

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

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.158,85 €/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 552,14 €/mq.

Considerando l'andamento del mercato e le variazioni Istat sul costo di costruzione storico, si possono stimare costi di costruzione variabili nel corso degli anni in questione, tra i 1.147,08€/mq del 2018 e i 1.158,85€/mq del 2024 per i fabbricati residenziali e tra i 545,33€/mq del 2018 e i 552,14€/mq del 2024 per i fabbricati industriali.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti.

| Destinazione | Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti |
|---------------------------------|---|
| Residenziale ambito consolidato | 8,55 €/mq |
| Artigianale e industriale | 17.56 €/mq |

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da 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%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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:

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

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA avente superficie fondiaria pari

a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $I_f=1,5$ mc/mq;

- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, AMBITI DI PRODUZIONE TRADIZIONALE avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, $I_f=0,75$ mq/mq;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024 | | | | | |
|--|------|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 685,00 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 399 917,90 |
| Sup. lorda vendibile totale | f mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 275 041,46 | Valore del terreno (V.T.) | € | 29 819,03 |
| Oneri professionali K2 | € | 22 003,32 | Valore attuale area | €/mq | 27 083,03 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 45 503,96 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 67,71 |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 21 235,18 | | | |
| Totale | € | 370 098,87 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 800,00 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 200 000,00 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 828 210,00 | Valore del terreno (V.T.) | € | 76 615,70 |
| Oneri professionali K2 | € | 66 256,80 | Valore attuale area | €/mq | 71 854,43 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 920 806,80 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 138 121,02 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 35,93 |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 64 456,48 | | | |
| Totale | € | 1 123 384,30 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 681,63 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 399 118,06 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 274 491,38 | Valore del terreno (V.T.) | € | 29 743,99 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 959,31 | Valore attuale area | €/mq | 27 014,86 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 302 765,64 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 414,85 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 67,54 |
| Totale | € | 21 193,59 | | | |
| | € | 369 374,08 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 798,40 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 197 600,00 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 826 553,58 | Valore del terreno (V.T.) | € | 76 398,20 |
| Oneri professionali K2 | € | 66 124,29 | Valore attuale area | €/mq | 71 650,45 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 919 017,87 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 137 852,68 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 64 331,25 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 35,83 |
| Totale | € | 1 121 201,80 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 676,59 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 397 920,71 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 273 667,90 | Valore del terreno (V.T.) | € | 29 631,64 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 893,43 | Valore attuale area | €/mq | 26 912,83 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 301 876,29 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 281,44 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 67,28 |
| Totale | € | 21 131,34 | | | |
| | € | 368 289,07 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 796,00 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 194 007,20 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 828 210,00 | Valore del terreno (V.T.) | € | 70 622,90 |
| Oneri professionali K2 | € | 66 256,80 | Valore attuale area | €/mq | 66 234,05 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 920 806,80 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 138 121,02 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 64 456,48 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 33,12 |
| Totale | € | 1 123 384,30 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 673,23 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 397 124,87 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 273 120,57 | Valore del terreno (V.T.) | € | 29 556,97 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 849,65 | Valore attuale area | €/mq | 26 845,01 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./(1+i)n) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 301 285,16 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 192,77 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 67,11 |
| Totale | € | 21 089,96 | | | |
| | € | 367 567,90 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 794,41 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 191 619,19 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 822 425,77 | Valore del terreno (V.T.) | € | 75 856,19 |
| Oneri professionali K2 | € | 65 794,06 | Valore attuale area | €/mq | 71 142,12 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./(1+i)n) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 914 559,83 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 137 183,97 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 64 019,19 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 35,57 |
| Totale | € | 1 115 763,00 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 726,78 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 409 832,86 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 272 574,33 | Valore del terreno (V.T.) | € | 42 984,69 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 805,95 | Valore attuale area | €/mq | 39 040,69 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 300 695,22 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 104,28 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 97,60 |
| Totale | € | 21 048,67 | | | |
| | € | 366 848,17 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 819,83 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 229 751,00 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 820 780,92 | Valore del terreno (V.T.) | € | 116 155,26 |
| Oneri professionali K2 | € | 65 662,47 | Valore attuale area | €/mq | 108 936,81 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 912 783,39 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 136 917,51 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 63 894,84 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 54,47 |
| Totale | € | 1 113 595,74 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 726,78 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 409 832,86 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 272 574,33 | Valore del terreno (V.T.) | € | 42 984,69 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 805,95 | Valore attuale area | €/mq | 39 040,69 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 300 695,22 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 104,28 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 97,60 |
| Totale | € | 21 048,67 | | | |
| | € | 366 848,17 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 819,83 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 229 751,00 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 820 780,92 | Valore del terreno (V.T.) | € | 116 155,26 |
| Oneri professionali K2 | € | 65 662,47 | Valore attuale area | €/mq | 108 936,81 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 912 783,39 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 136 917,51 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 63 894,84 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 54,47 |
| Totale | € | 1 113 595,74 | | | |

| AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2018 | | | | | |
|--|----|--------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sup. Area (S.f.) | mq | 400,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,50 |
| Volume | mc | 600,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 1 724,70 |
| Superficie Lorda di Pavimento | mq | 200,00 | Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 |
| Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%) | mq | 37,34 | Valore medio fabbricato VmT | € | 409 341,06 |
| Sup. lorda vendibile totale | mq | 237,34 | | | |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 272 247,24 | Valore del terreno (V.T.) | € | 42 923,87 |
| Oneri professionali K2 | € | 21 779,78 | Valore attuale area | €/mq | 38 985,44 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3 | € | 5 130,00 | (V.a.=V.T./(1+i)n) | | 1,1010 * |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 1 184,95 | *capitalizzato al 3,26% per 3 anni | | |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 300 341,97 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 45 051,30 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 97,46 |
| Totale | € | 21 023,94 | | | |
| | € | 366 417,20 | | | |
| AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2018 | | | | | |
| Sup. Area (S.f.) | mq | 2 000,00 | Indice di edificabilità fondiaria | mq/mq | 0,75 |
| Superficie Edificabile | mq | 1 500,00 | Prezzo di mercato | €/mq | 818,85 |
| | | | Sup. lorda vendibile totale | mq | 1 500,00 |
| | | | Valore medio fabbricato VmT | € | 1 228 275,30 |
| Costo tecnico di costruzione K1 | € | 819 795,98 | Valore del terreno (V.T.) | € | 115 977,31 |
| Oneri professionali K2 | € | 65 583,68 | Valore attuale area | €/mq | 108 769,92 |
| Oneri Urb. Primaria/secondaria | € | 26 340,00 | (V.a.=V.T./(1+i)n) | | |
| tot. Costi (K1+K2+K3) | € | 911 719,66 | *capitalizzato al 3,26% per 2 anni | | 1,0663 * |
| Profitto Imprenditore Pi | € | 136 757,95 | | | |
| Interessi passivi Ip (7%) | € | 63 820,38 | Valore Unitario (Va/S.f.) | €/mq | 54,38 |
| Totale | € | 1 112 297,99 | | | |

Ricapitolando:

| | |
|---|----------------------|
| Area generica anno 2024: 67,71€/mq residenziale | 35,93€/mq produttiva |
| Area generica anno 2023: 67,54€/mq residenziale | 35,83€/mq produttiva |
| Area generica anno 2022: 67,28€/mq residenziale | 33,12€/mq produttiva |
| Area generica anno 2021: 67,11€/mq residenziale | 35,57€/mq produttiva |
| Area generica anno 2020: 97,60€/mq residenziale | 54,47€/mq produttiva |
| Area generica anno 2019: 97,60€/mq residenziale | 54,47€/mq produttiva |
| Area generica anno 2018: 97,46€/mq residenziale | 54,38€/mq produttiva |

Si precisa che il valore attribuito ad ogni annualità è il valore venale in comune commercio per gli anni tributari pregressi non ancora caduti in prescrizione, essendo la perizia estimativa adottata “ora per allora”.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

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. 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».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Corzano tra il 2017 e il 2023 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio anche su comuni limitrofi ed omogenei.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Corzano è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio TERRitorio; le visure catastali relative al comune di Corzano hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio TERRitorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli anni oggetto della presente perizia: sono state riscontrate alcune trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Se, a titolo esemplificativo, si considera l'anno 2022, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 120,00€/mq, mentre non stati riscontrati atti di aree industriali recenti: si utilizzano pertanto i valori di compravendita relativi al 2019, che si attestavano attorno ai 100,00€/mq e rivalutati a 106,00€/mq per il 2023.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili che riparametrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 120,00€/mq, mentre non sono state reperite intenzioni di vendita di aree industriali.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, considerando ad esempio l'anno 2024 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 67,71€/mq per le aree residenziali e 35,93€/mq per quelle industriali.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 120,00€/mq per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 106,00€/mq per le aree industriali.
- Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 93,85 €/mq per le aree edificabile residenziali e un valore pari a 70,96 €/mq per le aree industriali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2$

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $_{[€/mq]} \times SUP_{[mq]} \times I_1 \times I_2$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₁

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "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."

Nella tabella seguente si definisce l'Indice "I" relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

| Strumenti di attuazione | MODALITA' DI ATTUAZIONE | PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO | INDICE I₁ |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti | | | 0,70 |
| Interventi Edilizi Diretti | | | 1,00 |
| Aree urbanizzate, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati | Convenzionato (urbanizzato) | Superficie fondiaria (Sf) | 1,00 |
| Aree da urbanizzare Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati | Convenzionato (non urbanizzato) | Superficie fondiaria (Sf) | 0,90 |
| Aree da urbanizzare, Piani Attuativi Comunali - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati | Non Convenzionato (non urbanizzato) | Superficie territoriale (St) | 0,70 |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. | Convenzionato (urbanizzato) | Superficie fondiaria (Sf) | 0,90 |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. | Convenzionato (non urbanizzato) | Superficie fondiaria (Sf) | 0,80 |
| Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. | Non Convenzionato (non urbanizzato) | Superficie territoriale (St) | 0,60 |

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₂

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. 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 (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4=0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4=0,60$

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

Geom. Emanuele Rota



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

| | | |
|-----------|--|------------|
| Anno 2024 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 93,85 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 70,96 €/mq |
| Anno 2023 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 93,66 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 70,82 €/mq |
| Anno 2022 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 93,38 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 70,61 €/mq |
| Anno 2021 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 93,19 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 70,46 €/mq |
| Anno 2020 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 96,18 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 72,72€/mq |
| Anno 2019 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 96.18€/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 72,72 €/mq |
| Anno 2018 | aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale | 96,06 €/mq |
| | aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva | 72,63 €/mq |

Indice di stadio urbanistico I₁

| Strumenti di attuazione | Modalità di attuazione | Parametro urbanistico interessato | Indice I ₁ |
|--|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Interventi Edilizi Diretti | | | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione | Convenzionati | Superficie fondiaria (Sf) | 1,00 |
| Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione | Non Convenzionati | Superficie territoriale (St) | 0,50 |

Indice per situazioni particolari I₂

| Situazioni particolari | Indice I ₂ |
|--|-----------------------|
| Oneri per lavori di adattamento terreno | 0,80 |
| Proiezione verticale di elettrodotti | 0,80 |
| Lotti interclusi privi di servitù di passaggio | 0,60 |
| Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo) | 0,60 ÷ 0,90 |

