



Rete Sociale Tributi
Impresa Sociale | Società Cooperativa Sociale | Onlus

Cazzago San Martino (Bs), lì 13/10/2025
MF/mf
Prot. n. RST/1362/2025

Spett.le
COMUNE DI ALBINO
Piazza Libertà, 1
24021 ALBINO (BG)
Protocollo.albino@cert.saga.it

Alla c.a. Responsabile Area 1 Servizi Finanziari **Dott.ssa Cécile Tiani**
c.tiani@albino.it

OGGETTO: Consegna Perizia di Stima delle Aree Edificabili anni 2019-2024.

Gentile Dott.ssa Cécile Tiani,

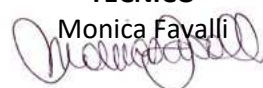
a seguito della consultazione e del confronto con l'ufficio tecnico e con l'amministrazione accogliamo le osservazioni pervenute e provvediamo a trasmettere la perizia di stima integrata per gli anni 2019 - 2024, finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Albino ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria.

Segnaliamo per completezza di informazione, che per le zone a destinazione produttiva l'indice 5 riferito alle zone territoriali, non cambia e rimane sempre 1,00.

La perizia rappresenta mero strumento tecnico a disposizione dell'Ufficio Tributi la quale dovrà essere adottata dalla prima Delibera di Giunta utile e dunque divenire "atto pubblico" comunque consultabile da parte dei contribuenti i quali potranno utilizzarla al fine del calcolo dell'Imposta da versare sulle aree edificabili (auspicabile una sezione specifica "in consultazione" sulla pagina Web dell'Ente).

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti e ad eventuali modifiche/integrazioni, è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TECNICO**

Monica Favalli


Comune di Albino
Protocollo N.0029730/2025 del 13/10/2025
Tit.Cla: 4.3
E



Sede Legale e operativa: Via Per Rovato nr. 37/39 25046 Cazzago San Martino
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03412870986
Tel. 030.7281776 Fax 030 7281813
www.ritesocialetributi.it
e-mail: info@ritesocialetributi.it
Iscrizione n.176 Albo dei Concessionari della Riscossione - Ministero delle Finanze



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE
DI ALBINO
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 dal 01/01/2019 – 31/12/2024

Comune di Albino
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0029730/2025 del 13/10/2025
Tit.Cla: 4.3
Firmatario: emanuele rota

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Andamento del mercato	Pag. 8
6. Criteri di valutazione	Pag. 10
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 12
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 24
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 26
10. Applicazione degli indici	Pag. 26

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2019-2024 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 Albino.

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 – variante n. 5, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 febbraio 2025 e divenuta efficace a seguito della rituale pubblicazione sul BURL n. 24, Serie Avvisi e Concorsi, del giorno 11 giugno 2025.

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

Albino è un comune italiano di circa 17.000 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella Val Seriana, alle pendici delle Alpi Orobie, è nato dalla fusione di diversi nuclei abitativi sviluppatisi lungo il corso del fiume Serio.

Comprende otto frazioni: Comenduno, Desenzano al Serio, Vall'Alta, Abbazia, Bondo Petello, Fiobbio, Casale e Dossello.

Il paese negli ultimi decenni ha acquisito un'importanza sempre maggiore anche al di fuori dei confini provinciali, grazie alle numerose industrie tessili e alle attività artigianali che hanno valorizzato il territorio. Inoltre, il comune, pur appartenendo a una zona densamente abitata, offre numerose possibilità per chi volesse stare a contatto con la natura.

In primo luogo, lungo il corso del fiume Serio, si è assistito alla rivalutazione delle sponde e dell'ambiente circostante il corso d'acqua, che delimita il confine del territorio comunale, portando alla realizzazione della Ciclovía della Val Seriana, un percorso ciclopedonale che attraversa il paese. Anche la zona del Monte Misma, grazie al ripristino dei sentieri e delle aree naturalistiche, è diventata una meta apprezzata per escursionisti e amanti della natura, estendendosi fino ai confini con il comune di Pradalunga e Gaverina Terme.

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 5 al PGT all'art. 6 – Definizioni:

St superficie territoriale (St) (mq)

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

Sf superficie fondiaria (mq)

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

Sc superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati le pensiline, gli elementi decorativi e le sole terrazze aperte a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali (la parte in eccedenza verrà computata) e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali (la parte in eccedenza verrà computata).

Slp superficie lorda di pavimento (mq)

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra.

Dal computo della SLP sono esclusi:

- le logge aperte almeno su un lato ed i balconi anche se collegati verticalmente tra loro fino alla profondità di 1,50 metri e, di conseguenza, la parte in eccedenza verrà computata e sarà comunque

rilevante anche ai fini del calcolo delle distanze e dei distacchi;

- i porticati aperti e le pensiline in aderenza ai fabbricati aventi una superficie in pianta complessivamente non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato (la parte in eccedenza verrà computata);
- i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso pubblico ed a tale scopo asserviti;
- i volumi tecnici ed i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio;
- i sottotetti con altezza interna media ponderale uguale o inferiore a m 1,40;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili;
- i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala;
- i soppalchi realizzati in conformità all'art. 3.6.1 del Regolamento Locale d'igiene.

Sono computati nella SLP le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m;

- le superfici situate ai piani fuori terra degli edifici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza netta interna inferiore o uguale a m 2,40, nei limiti del rapporto pertinenziale minimo definito dalla legge 122/89 e s.m.i., indistintamente che siano ricomprese all'interno di edifici o realizzate in aderenza ad essi (affinché sia soddisfatta la caratteristica dell'aderenza è necessario che almeno una parete dell'autorimessa sia sovrapposta a quella dell'edificio principale per il 30% della sua lunghezza);
- i piani completamente interrati entro il piano di spiccato destinati ad autorimessa, cantina o locali di servizio;
- i piani seminterrati a destinazione accessoria purché la quota del pavimento del soprastante piano rialzato non emerga più di cm 100 dal piano di spiccato.

V volume (mc)

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ($V = S_{lp} \times H$ media ponderale di interpiano). Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini della determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate.

Ut indice di utilizzazione territoriale mq/mq

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

Uf indice di utilizzazione fondiaria mq/mq

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

Rc rapporto di copertura %

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

Ro rapporto di occupazione %

Rapporto massimo ammesso tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf).

Ip Rapporto di permeabilità %

Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 2.000,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 4.000,00.

Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato oltre agli interventi specificamente indicati nelle presenti Norme Tecniche anche gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e/o ampliamento con SLP superiore a 500 mq per tutte le destinazioni ad eccezione della produttiva e con SLP superiore a 2.000 mq per la destinazione produttiva con obbligo di reperimento/monetizzazione esclusivamente di spazi per parcheggi pubblici/di uso pubblico secondo i criteri previsti dall'art. 16 "Dotazione di servizi e parcheggi pubblici" del Piano dei Servizi. Non sono consentiti artificiosi frazionamenti dell'intervento al fine di rientrare nei limiti suddetti.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.G.T. individuate dai seguenti Ambiti, non sono inserite le aree agricole in quanto per effetto della "finzione giuridica" tali aree divengono edificabili solo in determinate circostanze:

Zone

Zone R1 – R2 – R3 residenziali esistenti
Zona P1 produttiva esistente
Zona P2 produttiva e terziaria esistente
Zona T1 terziario
Aree per interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
Piani Attuativi in corso
Piani d'attuazione e Programmi Integrati d'Intervento confermati dal PGT 2008 non convenzionati

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo la crescita post pandemica, peggiorano le prospettive del mercato immobiliare a causa della congiuntura e si profila all'orizzonte una fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi.

Ma "la sfida è ora quella di contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino di crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco" è l'auspicio dei relatori di Nomisma intervenuti alla presentazione del 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma. *"I dati del terzo trimestre del 2022 del Pil ci consegnano un'Italia con il tasso di crescita più elevato di quello mondiale, +3,9%. Un dato straordinario considerando che l'Italia ha il sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dalla tempesta energetica e dalla guerra. Tuttavia, ad inizio 2022, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, la fiducia di famiglie e imprese ha iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro della nostra economia"* – ha introdotto Lucio Poma (Chief Economist Nomisma).

Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, la tempesta energetica perfetta del 2022 ha generato un rallentamento della ripresa e al contempo sospinto l'inflazione che ha raggiunto le due cifre nelle principali economie. Continua Lucio Poma: *"Il 2022 è l'anno dell'incertezza e delle contraddizioni, all'interno del quale si sono realizzate performance assai diversificate tra le principali economie. Stiamo assistendo a contraddizioni di tale ampiezza e profondità da farci interrogare sull'efficacia delle classiche leve macroeconomiche per contrastare una dinamica economica strutturalmente diversa ed in continua trasformazione rispetto al passato"*.

L'aumento dei costi energetici sulle imprese italiane e l'inflazione, che ormai si è trasferita nel carrello della spesa, modificando le abitudini di consumo di 9 italiani su 10, producono un impatto negativo e questo atteggiamento si ripercuote sul mercato immobiliare con una drastica riduzione delle intenzioni di acquisto e di mutuo residenziale nei prossimi 12 mesi, che l'ISTAT definisce certe. (Luca Dondi – Amministratore Delegato Nomisma).

Secondo i dati dell'Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi che per investimento, nel secondo trimestre 2022 è aumentato del 2,3% rispetto ai tre mesi precedenti e del 5,2% sullo stesso periodo del 2021. Queste le rivelazioni preliminari dell'Istat, che ha aggiunto che *"l'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al 5,0% del primo trimestre)"*. In crescita anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% dal +4,4% del primo trimestre).

Gli operatori rilevano alcuni punti di debolezza dell'attuale mercato abitativo. La ricerca in ordine decrescente, elenca le preoccupazioni per le attese di rialzo dei tassi sui mutui, con il 19,6% di

preferenze e per la guerra in Ucraina (scelta dal 18,2%). Il terzo scoglio è rappresentata dalle caratteristiche dell'offerta, ritenuta non più abbondante come in passato e che fatica, talvolta, a soddisfare la domanda (17,8%). Al quarto posto si trova il timore per l'aumento della tassazione immobiliare, con l'annunciata riforma degli estimi (14,1%). Tra i punti di debolezza citati dagli esperti ci sono anche il rincaro delle materie prime che comporta il rialzo dei prezzi delle abitazioni nuove e la fiducia delle famiglie, minata dall'incerto quadro economico.

Al 30 giugno del 2022, la variazione dei prezzi delle case è stata ampiamente in terreno positivo, con una media del +2,9% nei tredici principali mercati italiani. Dati che confermano l'attuale ciclo espansivo del residenziale. Ma in seguito al rialzo dei tassi della BCE si potrebbe assistere ad una battuta d'arresto delle transazioni. La dinamica rialzista ha riguardato anche i negozi e gli uffici, i quali, dopo 13 anni di flessione, hanno fatto segnare per la prima volta una variazione positiva dei prezzi. (Idealista news – Nomisma)

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria.

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.

L'analisi dell'intera provincia di Bergamo rileva che il netto aumento dei volumi di compravendita avvenuto nel 2021, dopo la diminuzione del 2020, sia omogeneo nella città di Bergamo e nella restante parte della provincia.

La recentissima pubblicazione delle **Statistiche regionali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** (AdE - 5 giugno 2025, pag 4) rilegge l'andamento del mercato immobiliare residenziale e nella parte introduttiva dell'analisi afferma che: "A partire dal 2020, il mercato ha subito un brusco calo a causa della crisi economica legata all'emergenza sanitaria, per poi riprendersi nel 2021/22 cui segue il brusco calo del 2023, seguito dall'andamento stazionario nel 2024".

Nel dettaglio residenziale della provincia di Bergamo gli scambi sono aumentati del 5,7%, gli incrementi maggiori si riscontrano nella Cintura Città con +11,8 % e nel capoluogo Bergamo con + 10,5%.

Per quanto riguarda i valori (quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) abbiamo un dato significativo che esprime un decremento dei valori dello - **0,6%** nella macroarea della Val Seriana a cui noi facciamo riferimento per il comune di Albino.

Il comune di Albino è compreso nell'area denominata Val Seriana che è caratterizzata dal seguente andamento per le **quotazioni medie e variazioni annue** delineando un andamento del mercato immobiliare così definito:

Anno 2018-2019: Variazione	0,3%
Anno 2019-2020: Variazione	- 0,2%
Anno 2020-2021: Variazione	0,0%
Anno 2021-2022: Variazione	- 0,1%
Anno 2022-2023: Variazione	0,0%
Anno 2023-2024: Variazione	- 0,6%

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 Albino, 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:

$$V_a = [V_{mT} - (\sum K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo 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 V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo 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, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, pari a:

+1,07 % relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del **14/01/2019**

+0,18 % relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del **15/01/2020**

-0,23 % relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **15/01/2021**

+0,14% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **14/01/2022**

+3,26% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **12/01/2023**

+3,03% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **12/01/2024**

+2,85% relativo all'asta del BTP a 3 anni alla data del **14/01/2025**

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT 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 le microzone catastali B2 Centrale, D3 Periferica, E1 Suburbana e R3, R4 Extraurbana, si valuta di considerare le quotazioni riferite alla zona D3 Periferica che riportano le seguenti quotazioni:

- Anno 2024 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.700 a 2.000 €/m²
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, da 450 a 650 €/m²
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.700 a 2.000 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 400 a 650 €/m²
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.700 a 2.000 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 400 a 650 €/m²
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.700 a 2.000 €/m²
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 400 a 650 €/m²
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.400 a 2.000 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 400 a 650 €/m²
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.400 a 1.900 €/m²
- Anno 2019 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, da 530 a 710 €/m²

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 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 585 a 845 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 520 a 845 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 520 a 845 €/m²
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 520 a 845 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 520 a 845 €/m²
- Anno 2019 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 689 a 923 €/m²

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 Albino nell’anno 2024 per abitazioni in Classe energetica A o superiore e per fabbricati industriali:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato 2024(€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Ville e villini Zona D3 Periferica	2.800
Capannoni tipici Zona D3 Periferica	1.150

Considerando che le unità immobiliari a destinazione produttiva risultano per la maggior parte dei casi strutture non nuove, che rispondo al mercato dell’usato anche in termini di compravendite, si ipotizza un incremento del valore dell’immobile finito produttivo/industriale del 10%, al fine di stabilire il valore di mercato per l’anno 2024 pari a 1.265,00 €/mq.

Valutando infine alcuni atti di compravendita di immobili negli anni precedenti e l’oscillazione del mercato immobiliare della zona, si può pertanto addivenire ad un valore base medio, per i seguenti anni e per tipologia di utilizzo:

per l'anno 2024 di 2.390,00€/m² residenziale e 1.040,00€/m² produttivo;

per l'anno 2023 di 2.410,00€/m² residenziale e 1.060,00€/m² produttivo;

per l'anno 2022 di 2.340,00€/m² residenziale e 1.025,00€/m² produttivo;

per l'anno 2021 di 2.050,00€/m² residenziale e 925,00€/m² produttivo;

per l'anno 2020 di 2.140,00€/m² residenziale e 925,00€/m² produttivo;

per l'anno 2019 di 2.170,00€/m² residenziale e 935,00€/m² produttivo;

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	150	100%	150,00
Balconi, terrazze, logge	8	25%	2,00
Cantine	10	20%	2,00
Autorimesse	15	50%	7,50
Corti e cortili	60	10%	6,00
Giardini	70	15%	10,50
Superficie commerciale complessiva			178,00
Superficie totale accessori			28,00
Incremento percentuale			18,67%

PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.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 ($C=\sum K + I_p + P_I$)

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 (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (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 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 prezziario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.167,38€/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 634,17€/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 973,16€/mq del 2018 e i 1.167,38€/mq del 2024 per i fabbricati residenziali e tra i 528,66€/mq del 2018 e i 634,17€/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 10% per il residenziale e al 6% per l'industriale 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, secondaria e dello smaltimento rifiuti, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti	Costo di costruzione
Residenziale	25,00 €/mc	variabile
Artigianale e industriale	46,00 €/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” dei lotti **Tipo** edificabili. (Dati generali ritenuti “medi” in quanto, dopo aver effettuato la ricerca, vengono analizzati e presi in considerazione soltanto quelli compresi tra due estremi). 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, ZONA R2 RESIDENZIALE avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $U_f \text{ base} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA P2 PRODUTTIVA E TERZIARIA avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, $U_f = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

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.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 390,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	453 794,08
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	221 652,78	Valore del terreno (V.T.)	€	131 326,06
Oneri professionali K2	€	22 165,28	Valore attuale area	€/m ²	120 076,99
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ))		1,0937 *
		8 500,00	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	264 318,05			
Profitto Imprenditore Pi	€	39 647,71	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	300,19
Interessi passivi Ip (7%)	€	18 502,26			
Totale	€	322 468,02			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1 040,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 747 200,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	1 065 405,60	Valore del terreno (V.T.)	€	279 625,48
Oneri professionali K2	€	63 924,34	Valore attuale area	€/m ²	263 420,36
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ))		1,0615 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 202 929,94	*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	180 439,49			
Interessi passivi Ip (7%)	€	84 205,10	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m ²	131,71
Totale	€	1 467 574,52			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023							
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40		
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 410,00		
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87		
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	457 591,52		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87					
Costo tecnico di costruzione K1	€	221 652,78	Valore del terreno (V.T.)	€	135 123,50		
Oneri professionali K2	€	22 165,28	Valore attuale area	€/m ²	122 725,41		
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./(1+i) ⁿ)		1,1010 *		
	€	8 500,00	*capitalizzato al 3,26% per 3 anni				
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	264 318,05					
Profitto Imprenditore Pi	€	39 647,71	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	306,81		
Interessi passivi Ip (7%)	€	18 502,26					
Totale	€	322 468,02					
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023							
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80		
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1 060,00		
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 780 800,00		
Costo tecnico di costruzione K1	€	1 065 405,60	Valore del terreno (V.T.)	€	313 225,48		
Oneri professionali K2	€	63 924,34	Valore attuale area	€/m ²	293 760,12		
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./(1+i) ⁿ)		1,0663 *		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 202 929,94	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni				
Profitto Imprenditore Pi	€	180 439,49					
Interessi passivi Ip (7%)	€	84 205,10	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	146,88		
Totale	€	1 467 574,52					

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 340,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	444 300,48
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	217 188,67	Valore del terreno (V.T.)	€	127 823,29
Oneri professionali K2	€	21 718,87	Valore attuale area	€/m ²	127 287,93
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0042 *
	€	8 500,00	*capitalizzato al 0,14% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	259 407,53			
Profitto Imprenditore Pi	€	38 911,13	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	318,22
Interessi passivi Ip (7%)	€	18 158,53			
Totale	€	316 477,19			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	1 025,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 722 000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	1 043 948,22	Valore del terreno (V.T.)	€	282 174,16
Oneri professionali K2	€	62 636,89	Valore attuale area	€/m ²	281 385,73
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0028 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 180 185,11	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	177 027,77			
Interessi passivi Ip (7%)	€	82 612,96	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	140,69
Totale	€	1 439 825,84			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021							
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40		
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 050,00		
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87		
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	389 237,60		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87					
Costo tecnico di costruzione K1	€	194 091,75	Valore del terreno (V.T.)	€	103 756,48		
Oneri professionali K2	€	19 409,17	Valore attuale area	€/m ²	104 475,70		
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		0,9931	*	
		8 500,00	*capitalizzato al -0,23% per 3 anni				
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	234 000,92					
Profitto Imprenditore Pi	€	35 100,14	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	261,19		
Interessi passivi Ip (7%)	€	16 380,06					
Totale	€	285 481,12					
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021							
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80		
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	925,00		
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 554 000,00		
Costo tecnico di costruzione K1	€	932 929,60	Valore del terreno (V.T.)	€	257 743,44		
Oneri professionali K2	€	55 975,78	Valore attuale area	€/m ²	258 933,17		
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		0,9954	*	
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 062 505,37	*capitalizzato al -0,23% per 2 anni				
Profitto Imprenditore Pi	€	159 375,81					
Interessi passivi Ip (7%)	€	74 375,38	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	129,47		
Totale	€	1 296 256,56					

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 140,00
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	406 326,08
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	186 716,26	Valore del terreno (V.T.)	€	130 742,86
Oneri professionali K2	€	18 671,63	Valore attuale area	€/m ²	130 039,38
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0054 *
	€	8 500,00	*capitalizzato al 0,18% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	225 887,89			
Profitto Imprenditore Pi	€	33 883,18	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	325,10
Interessi passivi Ip (7%)	€	15 812,15			
Totale	€	275 583,22			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	925,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 554 000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	897 478,27	Valore del terreno (V.T.)	€	303 589,10
Oneri professionali K2	€	53 848,70	Valore attuale area	€/m ²	302 499,12
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0036 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 024 926,97	*capitalizzato al 0,18% per 2 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	153 739,05			
Interessi passivi Ip (7%)	€	71 744,89	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	151,25
Totale	€	1 250 410,90			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019							
Sup. Area (S.f.)	m ²	400,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,40		
Volume	m ³	480,00	Prezzo di mercato	€/m ²	2 170,00		
Superficie Lorda di Pavimento	m ²	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87		
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m ²	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	412 022,24		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	189,87					
Costo tecnico di costruzione K1	€	185 745,80	Valore del terreno (V.T.)	€	137 741,37		
Oneri professionali K2	€	18 574,58	Valore attuale area	€/m ²	133 412,83		
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	12 000,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0324 *		
	€	8 500,00	*capitalizzato al 1,07% per 3 anni				
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	224 820,38					
Profitto Imprenditore Pi	€	33 723,06	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	333,53		
Interessi passivi Ip (7%)	€	15 737,43					
Totale	€	274 280,87					
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019							
Sup. Area (S.f.)	m ²	2 000,00	Indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,80		
Superficie Edificabile	m ²	1 600,00	Prezzo di mercato	€/m ²	935,00		
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m ²	80,00	Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00		
Sup. lorda vendibile totale	m ²	1 680,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 570 800,00		
Costo tecnico di costruzione K1	€	892 813,62	Valore del terreno (V.T.)	€	326 421,42		
Oneri professionali K2	€	53 568,82	Valore attuale area	€/m ²	319 546,54		
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	73 600,00	(V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)		1,0215 *		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	1 019 982,44	*capitalizzato al 1,07% per 2 anni				
Profitto Imprenditore Pi	€	152 997,37					
Interessi passivi Ip (7%)	€	71 398,77	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m²	159,77		
Totale	€	1 244 378,58					

Ricapitolando:

Area generica anno 2024: 300,19€/m ² residenziale	131,71€/m ² produttiva
Area generica anno 2023: 306,81€/m ² residenziale	146,88€/m ² produttiva
Area generica anno 2022: 318,22€/m ² residenziale	140,69€/m ² produttiva
Area generica anno 2021: 261,19€/m ² residenziale	129,47€/m ² produttiva
Area generica anno 2020: 325,10€/m ² residenziale	151,25€/m ² produttiva
Area generica anno 2019: 333,53€/m ² residenziale	159,77€/m ² 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 Albino tra il 2019 e il 2025 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

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 Albino è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Albino hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; 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 2023, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 229,75€/ m², rivalutato al 2024 pari a 233,00 €/ m², mentre non stati riscontrati atti di aree industriali recenti: si utilizzano pertanto i valori di compravendita relativi al 2021, che si attestavano attorno ai 76,00 €/m² e rivalutati a 85,15 €/m² per il 2024.

Per l'area residenziale si è considerato l'atto a firma del Notaio Marco Tucci in Bergamo, n. rep. 32725 Racc. n. 26736 in data 26/06/2023 con importo pari a € 368.750,00 per una superficie edificabile di 1.605,00 m² che definisce un valore di 229,75€/m².

Per l'area industriale si è considerato l'atto a firma del Notaio Francesco Mannarella in Bergamo, n.

rep. 87626 Racc. n. 61691 in data 02/03/2021 con importo pari a € 174.000,00 per una superficie edificabile di 2.298,00 m² che definisce un valore di 75,82€/m².

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 210,00€/m², mentre non si sono rinvenuti annunci di aree industriali in vendita.

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 300,19€/m² per le aree residenziali e 131,71€/m² 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 221,50€/m² per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 85,15€/m² per le aree industriali.

Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 260,84 €/m² per le aree edificabile residenziali e un valore pari a 108,43 €/m² 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 I₁, alla destinazione urbanistica prevista I₂, alla modalità attuativa I₃, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I₄, alla

zona territoriale I_5 , si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base $[\text{€/mq}] \times \text{SUP}_{[\text{mq}]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base $[\text{€/mq}] \times \text{SUP}_{[\text{mq}]} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria (U_f), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I_1
$U_f < 0,33$	0,80
$0,33 \leq U_f < 0,40$	0,90
$0,40 \leq U_f < 0,55$	1,00
$U_f \geq 0,55$	1,20

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive viene espressa con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (U_f), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

Industriale	Indice I_1
$U_f < 0,80$	0,90
$U_f \geq 0,80$	1,00*

*Per le Aree a destinazione Servizi Terziario viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso ragguagliando il valore dell'ambito "tipo" con quello già determinato per gli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica e per attività produttive tradizionali.

Nella tabella seguente si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08 (zone A1 - A2)	0,18 (Zone A1 – A2)
	0,015 (zone A3 -A4)	0,06 (zone A3 -A4)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,50 (serre in zona A1)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,00
Produzione moderna-terziaria	----	1,60
Ricettiva	----	1,60
Produttiva	----	1,00
Residenziale	----	1,00

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della “finzione giuridica”, a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

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	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
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)	0,80

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

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 **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**
- 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 a seconda dell’incidenza del vincolo **$0,50 \leq I_4 \leq 0,80$**

- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento **I₄=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.

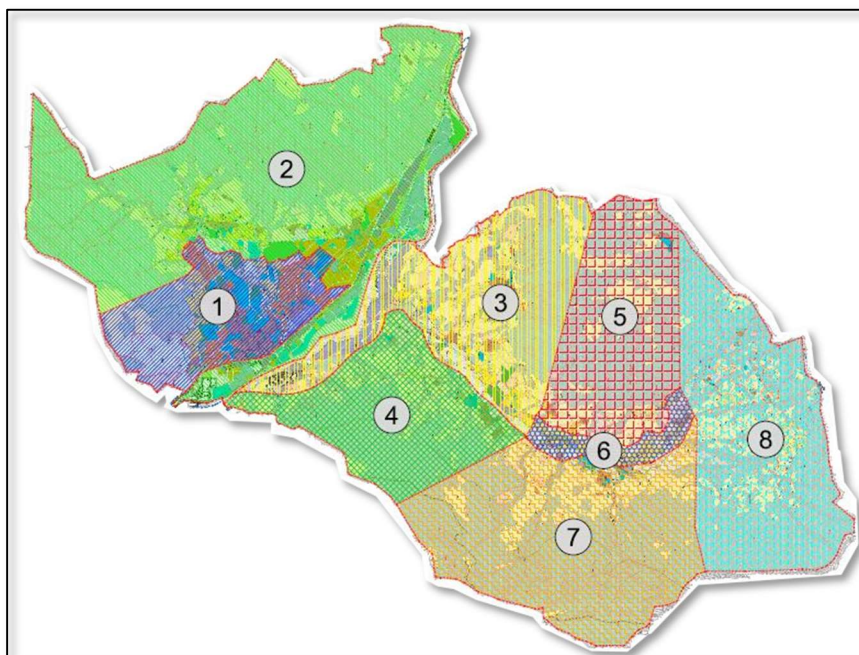
INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul Comune di Albino le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base dei valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le otto fasce indicate nella mappa sottostante:

*Le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00

	Indice I ₅		Indice I ₅
Zona Territoriale 1	1,10	Zona Territoriale 5	0,80
Zona Territoriale 2	1,00	Zona Territoriale 6	0,85
Zona Territoriale 3	0,90	Zona Territoriale 7	0,70
Zona Territoriale 4	0,75	Zona Territoriale 8	0,60



ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI

In riferimento all'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, 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”*, si considerano i seguenti parametri:

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/ m ³ residenziale
	Anno 2019	150,00€/ m ³
	Anno 2020	153,60€/ m ³
	Anno 2021	154,70€/ m ³
	Anno 2022	155,60€/ m ³
	Anno 2023	157,00€/ m ³
	Anno 2024	160,00€/ m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 25€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.



ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	260,84 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	108,43 €/m ²
Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	267,05 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	113,58 €/m ²
Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	276,04 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	106,93 €/m ²
Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	240,88 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	96,77 €/m ²
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	282,41 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	116,38 €/m ²
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	290,65 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	124,32 €/m ²

Indice per Potenzialità Edificatoria I₁

Residenziale (PdR)	Indice I ₁	Industriale (PdR)	Indice I ₁
Uf < 0,33	0,80	Uf < 0,80	0,90
0,33 ≤ Uf < 0,40	0,90	Uf ≥ 0,80	1,00*
0,40 ≤ Uf < 0,55	1,00	*Per le Aree a destinazione Servizi Terziario viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00	
Uf ≥ 0,55	1,20		

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Indice I ₂	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,08 (zone A1 - A2)	0,18 (Zone A1 – A2)
	0,015 (zone A3 -A4)	0,06 (zone A3 -A4)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,50 (serre in zona A1)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,00
Produzione moderna-terziaria	----	1,60
Ricettiva	----	1,60
Produttiva	----	1,00
Residenziale	----	1,00

Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
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)	0,80

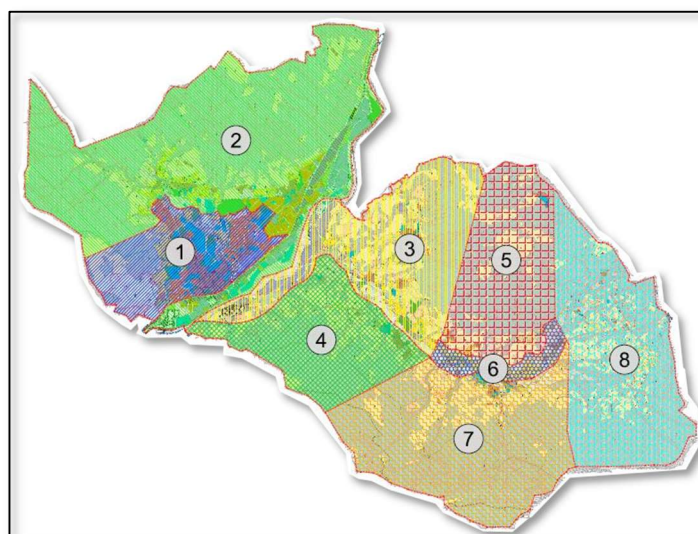
Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,50 ÷ 0,80
Proiezione verticale di elettrodotti	0,50 ÷ 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

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

*Le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I₅=1,00

	Indice I ₅		Indice I ₅
Zona Territoriale 1	1,10	Zona Territoriale 5	0,80
Zona Territoriale 2	1,00	Zona Territoriale 6	0,85
Zona Territoriale 3	0,90	Zona Territoriale 7	0,70
Zona Territoriale 4	0,75	Zona Territoriale 8	0,60



Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/ m ³ residenziale
	Anno 2019	150,00€/ m ³
	Anno 2020	153,60€/ m ³
	Anno 2021	154,70€/ m ³
	Anno 2022	155,60€/ m ³
	Anno 2023	157,00€/ m ³
	Anno 2024	160,00€/ m ³
Indice I4 zone del Centro Storico e di pregio*	Indice I5 zone territoriali residenziali	
1,10	Capoluogo	1,00
	Periferica	0,90

* ad es. Fabbricati di interesse storico-artistico, ville d'epoca etc...