

**Verbale di Deliberazione della Giunta comunale**

**N. 84 del 22/07/2025**

**OGGETTO: RIAPPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNUALITÀ DAL 2019 AL 2025**

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventidue** del mese di **Luglio**, con inizio della seduta alle ore **18:00**, presso la **Sede Comunale**, in seguito a formale convocazione nelle forme di Legge, comunicata ai singoli Assessori, si è riunita la Giunta comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE	NOTE
<u>1</u>	<b>CORSINI VINCENZA</b>	si	
<u>2</u>	<b>MORATTI FRESCHI ALESSANDRO</b>	si	
<u>3</u>	<b>RINGHINI ELENA</b>	si	
<u>4</u>	<b>MAFFAZIOLI LAURA</b>	si	
<u>5</u>	<b>QUINZANI FABIO</b>	si	
<u>6</u>	<b>CAVAGNINI GIANFRANCO</b>	si	in videoconferenza

**Totale presenti 6**

**Totale assenti 0**

Assiste il Segretario generale, dott.ssa Adriana Salini, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Signora **Vincenza Corsini** nella sua qualità di **Sindaco**, ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta comunale adotta la seguente deliberazione.

**LA GIUNTA COMUNALE**

*VISTA ED ESAMINATA* la proposta di deliberazione presentata dalla Responsabile dell'Area Economico/Finanziaria e Tributi, di seguito trascritta;

*ACQUISITI*, sulla suddetta proposta di deliberazione, i preventivi pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi dai competenti Responsabili di Area, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

*RITENUTA* la medesima meritevole di approvazione, senza la necessità di apportarvi modifiche o integrazioni;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di Legge;

**DELIBERA**

1. *DI APPROVARE* la proposta di deliberazione del Responsabile dell'Area Economico/Finanziaria e Tributi, di seguito trascritta nella sua formulazione integrale, senza alcuna modificazione o integrazione.
2. *DI DICHIARARE*, con successiva votazione favorevole unanime ed a seguito di specifica e motivata richiesta del Responsabile di Area proponente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

*La presente deliberazione verrà comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on line, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..*

*Ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo on line.*

# COMUNE DI CALCINATO

PROVINCIA DI BRESCIA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 194 DEL 17/07/2025**

**UFFICIO PROPONENTE: AREA ECONOMICO/FINANZIARIA E TRIBUTI**

**OGGETTO: RIAPPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNUALITÀ DAL 2019 AL 2025**

## DETTAGLI DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La Responsabile dell'Area Economico-finanziaria tributi propone alla Giunta Comunale di approvare la nuova perizia di stima delle aree edificabili ai fini tasi ed imu per il periodo d'imposta 2019-2025 in sostituzione di quella precedentemente adottata con deliberazione n. 74 del 19/06/2025.

## MOTIVAZIONE

Si rende necessario approvare una nuova perizia così come elaborata dal geometra Rota Emanuele iscritto all'Albo dei Geometri di Bergamo n. 4159 (pervenuta al comune il 14/07/2025 con assegnazione del prot. n. 0016638/2025) in quanto la precedente riportava a pag. 26 e a pag. 30 i parametri  $0,30 < IF < 0,65$  e  $0,65 \leq IF < 1,20$  anziché  $0,30 < IF \leq 0,65$  e  $0,65 < IF \leq 1,20$  e pertanto non era utilizzabile

La perizia a firma di un tecnico abilitato che definisca il valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio al fine di individuare il "più probabile valore unitario medio di mercato" che verrà utilizzato dalla società incaricata per la verifica dei corretti versamenti dell'imposta da parte dei contribuenti e per determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

La perizia viene adottata nell'ambito del servizio di supporto all'ufficio tributi per il controllo imu - tasi delle aree edificabili che il Comune di Calcinato ha affidato, con determinazione n. 134 del 26/02/2025.

## RISVOLTI CONTABILI

L'approvazione della perizia è funzionale alle verifiche della banca dati imu e tasi e conseguentemente consentirà l'emissione di avvisi di accertamento imu/tasi per omesso o parziale versamento dell'imposta determinando incassi, al momento non preventivabili, al capitolo di entrata 10101.06.0003 derivanti da accertamenti esecutivi.

## DISPOSIZIONI NORMATIVE APPLICATE

- D. Lgs. 504/1992 art.2 lettera b) che fornisce la definizione di fabbricati e aree edificabili e il successivo art. 5 comma 5 che stabilisce che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"

# COMUNE DI CALCINATO

PROVINCIA DI BRESCIA

- L. 160/2019 art.1, comma 741 lettera d) che definisce l'area fabbricabile e il successivo comma 746 che richiama il concetto del valore delle aree come precedentemente disciplinato dal D. Lgs. 504/1992

- D.L. n. 223/2006 art.36 comma 2 del che prevede che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- D. Lgs. n. 446 del 15/12/1997 art. 52 il quale rinvia al potere regolamentare dato ai comuni per la disciplina delle proprie entrate, anche tributarie,

- L. 160/2019 art. 1 comma 777, che prevede la possibilità, con regolamento, di definire periodicamente i valori delle aree edificabili;

## ALTRE INFORMAZIONI

Il Comune di Calcinato si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 52 del D. Lgs. n. 446 del 15/12/1997 adottando il regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) con delibera di C.C. n. 30 del 28/07/2014 e successivamente il regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta municipale Propria (IMU) con delibera di Consiglio comunale n. 15 del 25/06/2020 nei quali è prevista la facoltà di definire periodicamente, con una delibera di giunta, i valori delle aree edificabili (art. 14 comma 7 per la IUC e art. 4 comma 3 per l'IMU).

In entrambe le disposizioni regolamentari si precisa che l'adozione della delibera non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto di elementi desumibili da altri atti quali perizie di stima, atti di compravendita, ecc.

La perizia di stima, allegata alla proposta, potrà essere utilizzata dai contribuenti per il conteggio della base imponibile ai fini IMU già a partire dall'anno 2025 e per le annualità successive fino all'adozione di un nuovo atto deliberativo.

L'ufficio tecnico comunale ha espresso un parere positivo con nota prot. n. 14547 dell'8/06/2025.

La nuova perizia sostituisce quella precedentemente adottata con delibera di Giunta Comunale n. 74 del 19/06/2025.

## RICHIESTA IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Si richiede l'immediata eseguibilità del verbale di deliberazione onde procedere celermente con l'attuazione dei programmi previsti in bilancio e al controllo e bonifica della banca dati imu e tasi..

# COMUNE DI CALCINATO

---

PROVINCIA DI BRESCIA

~

*Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.  
Data delle rispettive sottoscrizioni digitali.*

Il Sindaco  
Vincenza Corsini

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Adriana Salini



**PERIZIA DI STIMA**  
**FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE**  
**DELLE AREE EDIFICABILI**  
**UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI CALCINATO**  
**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 2019 – 2020 – 2021 – 2022 – 2023 – 2024 - 2025

COMUNE DI CALCINATO  
Comune di Calcinato

**E**

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0016638/2025 del 14/07/2025  
Firmatario: emanuele rota

## 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. 7
6. Criteri di valutazione	Pag. 9
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 11
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 23
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 25
10. Applicazione degli indici	Pag. 25

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## 1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025 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 Calcinato.

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, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 24/07/2018 e approvato con relativa variante in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 02/04/2019.

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**

Calcinato è un comune di circa 13.040 abitanti situato nella provincia di Brescia, in Lombardia. Il territorio è situato in quella fetta di terra bresciana incastonata tra le prealpi, l'anfiteatro morenico esterno del lago di Garda, e l'inizio della pianura padana a una quota media di 164 ms.l.m.

Dalla pianeggiante campagna si distinguono due rilievi collinari: quello a sud, più scosceso, ospita il nucleo storico del paese, mentre quello a nord è caratterizzato da coltivazioni. Il territorio è attraversato dal fiume Chiese, che passa a ovest dei due rilievi, separando la frazione di Calcinatello dal capoluogo.

Il comune confina con Bedizzole, Castenedolo, Lonato del Garda, Mazzano e Montichiari e, per poche decine di metri, con il comune di Castiglione delle Stiviere, in provincia di Mantova

Le frazioni sono Calcinatello, Ponte San Marco.

## **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 III – linguaggio del piano art.23):

### **Superficie Territoriale (ST)**

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica con esclusione delle sedi stradali pubbliche esistenti nonché delle aree e degli spazi già di uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche, si applica l'indice di edificabilità territoriale (IT)

### **Superficie Fondiaria (SF)**

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale come precedentemente definita, al netto delle aree e degli spazi destinati a standard urbanistici e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IF)

### **Indice di edificabilità territoriale (It)** – $[m^2/m^2 - m^3/m^2]$

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

### **Indice di edificabilità fondiaria (If)** $[m^2/m^2 - m^3/m^2]$

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

### **Superficie Coperta (SC)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione di:

- a) aggetti e sporti inferiori a 1,50 m, quali balconi, ballatoi e terrazze, scale aperte a sbalzo, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi; nel caso di sporgenza superiore a 1,50 m sarà computata la parte eccedente;
- b) scale aperte (o convenientemente schermate) di sicurezza prescritte da normativa vigente;
- c) piscine e vasche all'aperto; ecc...

### **Rapporto di copertura (RC)** $[m^2/m^2]$

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

### **Superficie lorda di Pavimento (SLP)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio al lordo delle murature, escluse le superfici accessorie (SA)

### **Volume (V)**

Il Volume, determinato per consentire l'utilizzazione di tale parametro quando richiamato dalle presenti NTA o dalle normative nazionali e regionali vigenti, viene determinato come segue:

- prodotto tra la SLP e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano;

- per destinazioni diverse dalla residenza nel caso in cui l'altezza di interpiano risulti superiore a 4,50 m, come prodotto tra la SLP e l'altezza virtuale di 4,50 m

Il Piano di Governo del Territorio si attua (Art.28 – NTA) ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso a:

- a) Attività edilizia libera o asseverata;
- b) Segnalazione certificata di inizio attività;
- c) Titolo abilitativo diretto, ovvero Permesso di costruire (PdC) o modalità alternative di legge;
- d) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)
- e) Pianificazione Attuativa

Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:

- a) Piano Attuativo (PA)
- b) Pianificazione Attuativa (PP)
- c) Programma Integrato di Intervento (PII)
- d) Piano di Recupero (PR)
- e) Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) ex art.8 DPR 160/2010
- f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP)
- g) Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

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

AMBITI "B" RESIDENZIALE CONSOLIDATO (Art.48)
RESIDENZIALE "B" CON LOTTI LIBERI
RESIDENZIALE "B" CON LOTTI LIBERI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI CONCLUSI
VPV VERDE PRIVATO VINCOLATO A AREA DI PERTINENZA (Art:50)
AMBITI "C" RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE (Art.51)
AMBITI "C/D" PRODUTTIVO DI RICONVERSIONE INTEGRATA (Art.52)
Ambiti "C/E" AGRICOLA DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE E RICETTIVA (Art.53)
AMBITI "D1" PRODUTTIVO CONSOLIDATO (Art.55)
PRODUTTIVO "D1" CON LOTTI LIBERI (Art.55)
PRODUTTIVO "D1" CON LOTTI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI CONCLUSI (Art:55)
AMBITI "D2" PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE (Art.56)
AMBITI "D3" PRODUTTIVO A IMPATTO CONTENUTO (Art.57)
AMBITI "CM" – COMMERCIALE (Art.58)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – DOCUMENTO DI PIANO (Art.82)

## 5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La frenata del mercato immobiliare italiano, iniziata nel secondo semestre del 2022, si è fatta più intensa e ha minacciato di coinvolgere anche il 2024 a causa di alcuni fattori che penalizzano il comparto, in primis la “carezza di ossigeno” delle famiglie italiane e le crescenti difficoltà di accesso al credito. (3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 Nomisma)

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 assistita 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 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 Molignoni (Soluzioni per il Business - Nomisma).

Nell’ultima edizione dell’indagine sul Mercato Immobiliare di **FIMAA-Confcommercio**, 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%.

Nel quarto trimestre del 2024, l'indice dei prezzi delle abitazioni in Italia è aumentato dello 0,7% rispetto al trimestre precedente, con una crescita tendenziale del 4,5% in accelerazione rispetto al +3,8% del trimestre precedente. Le abitazioni nuove hanno registrato un incremento del 9,4% mentre le esistenti hanno visto un aumento del 3,4%. (Fonte – Teleborsa 20/03/2025).

Nel complesso il 2024 ha mostrato segnali di ripresa per il mercato immobiliare lombardo, con un incremento delle compravendite e una stabilità nei prezzi di vendita. Le previsioni del 2025 indicano un consolidamento del mercato sostenuto da un possibile calo dei tassi d'interesse sui mutui e da nuove tendenze abitative (fonte Confcommercio – 5/03/2025), anche se le ultime dinamiche internazionali creano inevitabilmente un clima di incertezza.

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.

Nel corso del 2023, nell'intera provincia di Brescia, il numero delle transazioni normalizzate (NTN) ha subito un decremento rispetto al 2022 del -12,2% infatti in tutte le macroaree la tendenza è stata negativa; la macroarea che ha registrato il decremento più significativo è la Valle Camonica con -19%. La zona con il maggior numero di transazioni è la Pianura Bresciana con un 23,7% delle NTN dell'intero territorio provinciale. Continua il trend negativo delle transazioni, meno evidente nel 2022, più marcato nel 2023. (Fonte – Statistiche regionali Agenzia delle Entrate – pubblicazione 5 giugno 2024)

Il comune di Calcinato 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:

Pubblicazione 2024	Anno 2023	Variazione	0,30%
Pubblicazione 2023	Anno 2022	Variazione	0,20%
Pubblicazione 2022	Anno 2021	Variazione	<b>-3,20%</b>
Pubblicazione 2021	Anno 2020	Variazione	-0,20%
Pubblicazione 2020	Anno 2019	Variazione	0,00%

Per le annualità 2024 e 2025, per le quali non sono disponibili i dati predisposti dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari:

Anno 2024	Variazione	0,40 %
Anno 2025	Variazione	0,40 %

## 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 Calcinato, 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 dei BTP a 3 anni alla data del **15/01/2021**

**+0,14%** relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del **13/01/2022**

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

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

**+2,85%** relativo all'asta dei 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 la microzona catastale D1 Periferica riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2024 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.300 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 520€/m<sup>2</sup>
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.300 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2023 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 500 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.300 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 510 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.300 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 540 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1350 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2020 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 540 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1350 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2019 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 540 €/m<sup>2</sup>

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 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1300 a 1690 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 507 a 676 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1300 a 1690 €/m<sup>2</sup>

- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 494 a 650€/m<sup>2</sup>
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1300 a 1690 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2022 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 500 a 663 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1300 a 1690 €/m<sup>2</sup> €/m<sup>2</sup>
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1365 a 1755 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2020 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1365 a 1755 €/m<sup>2</sup>
- Anno 2019 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702 €/m<sup>2</sup>

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 Calcinato per abitazioni in Classe energetica A o superiore:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili zona D1	2100
Capannoni tipici zona D1	950

Si può pertanto addivenire in media ad un valore base per i seguenti anni e per tipologia di utilizzo:

per l’anno 2025 di 2.000,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 910,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2024 di 1.950,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 900,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2023 di 1.900,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 890,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2022 di 1.830,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 860,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2021 di 1.650,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 780,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2020 di 1.730,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 770,00€/m<sup>2</sup> produttivo;

per l’anno 2019 di 1.700,00€/m<sup>2</sup> residenziale e 760,00€/m<sup>2</sup> 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 ragguagliata
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.I.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
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 prezzario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.159,87 €/m<sup>2</sup>. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 630,08 €/m<sup>2</sup>.

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 971,98€/m<sup>2</sup> del 2019 e i 1.159,87€/m<sup>2</sup> del 2025 per i fabbricati residenziali e tra i 528,01€/m<sup>2</sup> del 2019 e i 630,08€/m<sup>2</sup> del 2025 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%, per la componente residenziale, e al 6%, per la componente artigianale/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 e quelli di urbanizzazione secondaria, del contributo commisurato al costo di costruzione per la componente residenziale e dello smaltimento rifiuti per la componente artigianale/industriale.

<b>Destinazione</b>	<b>Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti</b>	<b>Costo di costruzione (lotto tipo)</b>
Residenziale ambito consolidato	8,64 €/m <sup>3</sup>	3.800,00 €
Artigianale e industriale	16,95 €/m <sup>2</sup>	

### **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 OMI D1, AMBITI di PRG "B" - RESIDENZIALI CONSOLIDATO avente superficie fondiaria S.f. pari a  $m^2$  400, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico,  $I_f=0,4 m^2/m^2$ ;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona OMI D1, AMBITI di PRG "D1" – PRODUTTIVO CONSOLIDATO avente superficie fondiaria S.f. pari

a m<sup>2</sup> 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, If=1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

## 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 2025					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	2 000,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	379 744,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	220 226,84	Valore del terreno (V.T.)	€	79 877,54
Oneri professionali K2	€	17 618,15	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	73 419,56
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		1,0880 *
		3 800,00	*capitalizzato al 2,85% per 3 anni		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	245 792,18			
Profitto Imprenditore Pi	€	36 868,83	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m <sup>2</sup>	183,55
Interessi passivi Ip (7%)	€	17 205,45			
Totale	€	299 866,46			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2025					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	910,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 146 600,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	793 900,80	Valore del terreno (V.T.)	€	93 871,95
Oneri professionali K2	€	47 634,05	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	88 741,59
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	862 891,85	*capitalizzato al 2,85% per 2 anni		1,0578 *
Profitto Imprenditore Pi	€	129 433,78			
Interessi passivi Ip (7%)	€	60 402,43	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/m <sup>2</sup>	88,74
Totale	€	1 052 728,05			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 950,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	370 250,40
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	220 226,84	Valore del terreno (V.T.)	€	70 383,94
Oneri professionali K2	€	17 618,15	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	64 355,02
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		1,0937 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al 3,03% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	245 792,18			
Interessi passivi Ip (7%)	€	36 868,83	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>160,89</b>
Totale	€	17 205,45			
	€	299 866,46			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	900,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 134 000,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	793 900,80	Valore del terreno (V.T.)	€	81 271,95
Oneri professionali K2	€	47 634,05	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	76 562,00
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	862 891,85	*capitalizzato al 3,03% per 2 anni		1,0615 *
Profitto Imprenditore Pi	€	129 433,78			
Interessi passivi Ip (7%)	€	60 402,43	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>76,56</b>
Totale	€	1 052 728,05			

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023</b>					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 900,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	360 756,80
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	220 226,84	Valore del terreno (V.T.)	€	60 890,34
Oneri professionali K2	€	17 618,15	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	55 303,42
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		1,1010 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al 3,26% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	245 792,18			
Interessi passivi Ip (7%)	€	36 868,83	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>138,26</b>
Totale	€	17 205,45			
	€	299 866,46			
<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023</b>					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	890,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 121 400,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	793 900,80	Valore del terreno (V.T.)	€	68 671,95
Oneri professionali K2	€	47 634,05	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	64 404,34
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./ $(1+i)^n$ )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	862 891,85	*capitalizzato al 3,26% per 2 anni		1,0663 *
Profitto Imprenditore Pi	€	129 433,78			
Interessi passivi Ip (7%)	€	60 402,43	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>64,40</b>
Totale	€	1 052 728,05			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 830,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	347 465,76
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	215 791,45	Valore del terreno (V.T.)	€	53 443,37
Oneri professionali K2	€	17 263,32	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	53 219,53
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./(1+i) <sup>n</sup> )		1,0042 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al 0,14% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	241 001,96			
Interessi passivi Ip (7%)	€	36 150,29	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>133,05</b>
Totale	€	16 870,14			
	€	294 022,39			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	860,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1 083 600,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	777 911,55	Valore del terreno (V.T.)	€	51 549,24
Oneri professionali K2	€	46 674,69	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	51 405,20
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./(1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	845 943,25	*capitalizzato al 0,14% per 2 anni		1,0028 *
Profitto Imprenditore Pi	€	126 891,49			
Interessi passivi Ip (7%)	€	59 216,03	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>51,41</b>
Totale	€	1 032 050,76			

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICIA - anno 2021</b>					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 650,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	313 288,80
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	192 843,11	Valore del terreno (V.T.)	€	49 503,13
Oneri professionali K2	€	15 427,45	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	49 846,28
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		0,9931 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al -0,23% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	216 217,76	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>124,62</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	32 432,66			
Totale	€	15 135,24			
	€	263 785,67			
<b>AREA PRODUTTIVA GENERICIA - anno 2021</b>					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	780,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	982 800,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	695 184,59	Valore del terreno (V.T.)	€	57 731,75
Oneri professionali K2	€	41 711,08	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	57 998,24
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	758 252,66	*capitalizzato al -0,23% per 2 anni		0,9954 *
Profitto Imprenditore Pi	€	113 737,90	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>58,00</b>
Interessi passivi Ip (7%)	€	53 077,69			
Totale	€	925 068,25			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 730,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	328 478,56
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	185 515,08	Valore del terreno (V.T.)	€	74 348,31
Oneri professionali K2	€	14 841,21	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	73 948,27
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		1,0054 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al 0,18% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	208 303,48			
Interessi passivi Ip (7%)	€	31 245,52	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>184,87</b>
Totale	€	14 581,24			
	€	254 130,25			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	770,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	970 200,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	668 767,57	Valore del terreno (V.T.)	€	79 294,23
Oneri professionali K2	€	40 126,05	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	79 009,54
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	730 250,63	*capitalizzato al 0,18% per 2 anni		1,0036 *
Profitto Imprenditore Pi	€	109 537,59			
Interessi passivi Ip (7%)	€	51 117,54	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>79,01</b>
Totale	€	890 905,77			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	400,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40
Volume	m <sup>3</sup>	480,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	1 700,00
Superficie Lorda di Pavimento	m <sup>2</sup>	160,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	m <sup>2</sup>	29,87	Valore medio fabbricato VmT	€	322 782,40
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	189,87			
Costo tecnico di costruzione K1	€	184 550,86	Valore del terreno (V.T.)	€	69 922,60
Oneri professionali K2	€	14 764,07	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	67 725,28
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	4 147,20	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		1,0324 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	3 800,00	*capitalizzato al 1,07% per 3 anni		
Profitto Imprenditore Pi	€	207 262,13			
Interessi passivi Ip (7%)	€	31 089,32	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>169,31</b>
Totale	€	14 508,35			
	€	252 859,80			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019					
Sup. Area (S.f.)	m <sup>2</sup>	1 000,00	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20
Superficie Edificabile	m <sup>2</sup>	1 200,00	Prezzo di mercato	€/m <sup>2</sup>	760,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	m <sup>2</sup>	60,00	Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00
Sup. lorda vendibile totale	m <sup>2</sup>	1 260,00	Valore medio fabbricato VmT	€	957 600,00
Costo tecnico di costruzione K1	€	665 291,65	Valore del terreno (V.T.)	€	71 189,30
Oneri professionali K2	€	39 917,50	Valore attuale area	€/m <sup>2</sup>	69 689,95
Oneri Urb. Primaria/secondaria/smal. rif.	€	21 357,00	(V.a.=V.T./((1+i) <sup>n</sup> )		
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	726 566,15	*capitalizzato al 1,07% per 2 anni		1,0215 *
Profitto Imprenditore Pi	€	108 984,92			
Interessi passivi Ip (7%)	€	50 859,63	<b>Valore Unitario (Va/S.f.)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>69,69</b>
Totale	€	886 410,70			

Ricapitolando:

Area generica anno 2025: 183,55€/m<sup>2</sup> residenziale 88,74€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2024: 160,89€/m<sup>2</sup> residenziale 76,56€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2023: 138,26€/m<sup>2</sup> residenziale 64,40€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2022: 133,05€/m<sup>2</sup> residenziale 51,41€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2021: 124,62€/m<sup>2</sup> residenziale 58,00€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2020: 184,87€/m<sup>2</sup> residenziale 79,01€/m<sup>2</sup> produttiva

Area generica anno 2019: 169,31€/m<sup>2</sup> residenziale 69,69€/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Calcinato 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 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 Calcinato è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio TERRitorio; le visure catastali relative al comune di Calcinato 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 2023, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 115,00€/m<sup>2</sup> rivalutato al 2025 pari a 116,00€/m<sup>2</sup>, mentre sono stati riscontrati atti di compravendita di aree industriali recenti nel 2025 con un valore pari a 85,00€/m<sup>2</sup>.

Per l'area residenziale si è considerato l'atto a firma del Notaio Marianna Rega in Calcinato (BS), n. rep. 58857 Racc. 24858 in data 29/06/2023 con importo pari a € 266.685,00 per una superficie edificabile di 2.319,00 m<sup>2</sup> che definisce un valore di 115,00€/m<sup>2</sup>.

Per l'area industriale si è considerato l'atto a firma del Notaio Francesco Fiordiliso in Brescia, n. rep. 21355 Racc. 19342 in data 31/01/2025 con importo pari a € 552.011,00 per una superficie edificabile di 6.490,00 m<sup>2</sup> che definisce un valore di 85,00€/m<sup>2</sup>.

## **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 155,00€/m<sup>2</sup>, e un valore di vendita di un lotto tipo di aree industriali pari a 100,00€/m<sup>2</sup>.

## **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 2025 e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore risulta pari a 183,55€/m<sup>2</sup> per le aree residenziali e 88,74€/m<sup>2</sup> 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 135,50€/m<sup>2</sup> per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 92,50€/m<sup>2</sup> per le aree industriali.

Si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati pari a 159,50 €/m<sup>2</sup> per le aree edificabile residenziali e un valore pari a 90,60 €/m<sup>2</sup> 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  $SUP_{m^2}$ , 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  $[\text{€}/\text{m}^2]$  X  $SUP_{[\text{m}^2]}$  X  $I_1$  X  $I_2$  X  $I_3$  X  $I_4$  X  $I_5$**

**Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base  $[\text{€}/\text{m}^2]$  X  $SUP_{[\text{m}^2]}$  X  $I_1$  X  $I_2$  X  $I_3$  X  $I_4$  X  $I_5$**

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 Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT), in base alle casistiche e ai relativi parametri edificatori definiti nelle N.T.A. del Piano delle Regole. Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Ambito, disciplinata dal Piano delle Regole:

<b>Residenziale</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
IF $\leq$ 0,40	1,00
IF > 0,40	1,20

<b>Residenziale</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
IT $\leq$ 0,30	0,60
IT > 0,30	0,80

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 Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT), 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:

<b>Industriale</b>	<b>Indice <math>I_1</math></b>
IF $\leq$ 0,30	0,40
0,30 < IF $\leq$ 0,65	0,70
0,65 < IF $\leq$ 1,20	1,00*

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

Industriale	Indice I <sub>1</sub>
IT < 0,85	0,40
IT ≥ 0,85	0,70

### **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I<sub>2</sub>**

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 <sub>2</sub>	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,20
Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,50

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 I<sub>3</sub>**

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.

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
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)	0,70

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

#### **INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I<sub>4</sub>**

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<sub>4</sub> = 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.

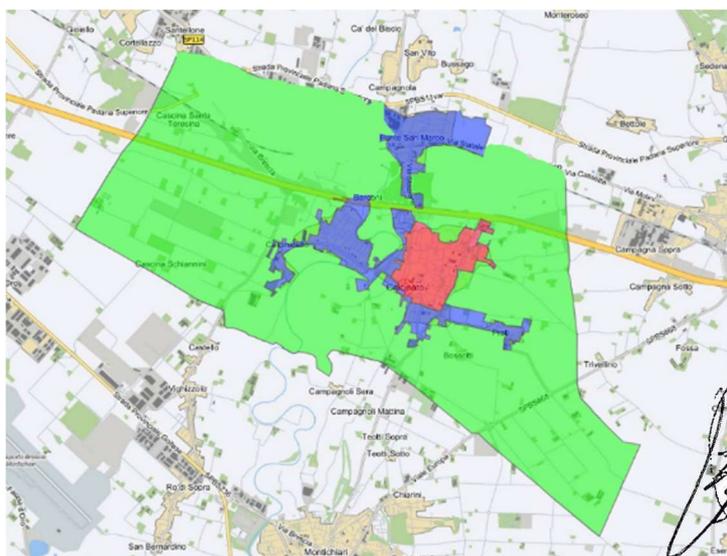
### **INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I<sub>5</sub>**

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

Dopo aver individuato sul Comune di Calcinato 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 tre fasce individuate dall'Agenzia delle Entrate rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale		Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale B1 <b>centro</b>		1,10
Zona Territoriale D1 <b>periferia</b>		1,00
Zona territoriale R1 <b>extra urbana</b>		0,90*

\*Le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I<sub>5</sub>=1,00



## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2025	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	159,52 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	90,62 €/m <sup>2</sup>
Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	147,44 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	83,28 €/m <sup>2</sup>
Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	134,13 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	73,20 €/m <sup>2</sup>
Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	130,52 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	64,70 €/m <sup>2</sup>
Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	124,31 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	70,00€/m <sup>2</sup>
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	171,44€/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	82,50 €/m <sup>2</sup>
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	157,16 €/m <sup>2</sup>
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	76,84 €/m <sup>2</sup>

### Indice per Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Residenziale	Indice I1	Industriale	Indice I <sub>1</sub>
IF ≤ 0,40	1,00	IF ≤ 0,30	0,40
IF > 0,40	1,20	0,30 < IF ≤ 0,65	0,70
		0,65 < IF ≤ 1,20	1,00*
*Per le Aree a destinazione Servizi viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00			
IT ≤ 0,30	0,60	IT < 0,85	0,40
IT > 0,30	0,80	IT ≥ 0,85	0,70

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zona	Indice I <sub>2</sub>	
	Residenziale	Produttiva
Aree destinate all'agricoltura Ambiti di interesse paesistico/ambientale	0,04 (terreni orto-floro-vivaistici)	0,25 (terreni orto-floro-vivaistici)
	0,01 (terreni a bosco)	0,50 (serre)
	0,02 (altri terreni agricoli)	0,15 (aziende agricole)
Aree adibite a servizi	----	0,25
Commerciale	----	2,20

Produzione moderna-direzionale	----	1,40
Ricettiva	----	1,50

#### **Indice di stadio urbanistico I<sub>3</sub>**

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Parametro urbanistico interessato</b>	<b>Indice I<sub>3</sub></b>
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)	0,70

#### **Indice per situazioni particolari I<sub>4</sub>**

<b>Situazioni particolari</b>	<b>Indice I<sub>4</sub></b>
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

**Indice per zona territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>**

Zona Territoriale		Indice I <sub>5</sub>
Zona Territoriale B1 <b>centro</b>		1,10
Zona Territoriale D1 <b>periferia</b>		1,00
Zona territoriale R1 <b>extra urbana</b>		0,90*

\*Le aree a destinazione produttiva mantengono Indice I<sub>5</sub>=1,00

