



| | |
|------|-------------------|
| n. | 44 |
| data | 09-04-2025 |

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **nove**, del mese di **aprile**, alle ore **18:45** ed in continuazione di seduta, nella sala delle adunanze presso la casa comunale di Almè, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale, i quali sono intervenuti come appresso:

| | | |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Bandera Massimo | Sindaco | P |
| Fumagalli Valter | Vice Sindaco | P |
| Donizetti Clara | Assessore | P |
| Quarti Sara | Assessore | P |
| Rapallini Claudio Enrico | Assessore | P |
| | | presenti: 5 |
| | | assenti: 0 |

Partecipa il sig. Enrico dott. Comazzi - Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Massimo dott. Bandera - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni;
- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- l'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
- l'articolo 36 - comma 2 - del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che, ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare 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 del medesimo;
- l'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e, in particolare, i seguenti commi 1, 5 e 6:
 - “1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1”
 - “5. 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”
 - “6. 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.”

Tenuto conto della legittimità di tali ultimi interventi normativi confermati:

- dalla Corte Costituzionale la quale con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal legislatore, evidenziando che *“l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili”*,

Visto il Regolamento per la disciplina Imposta Municipale Propria, come da deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 10 del 28 maggio 2020:

➤ *Articolo 3 – Definizione di immobili testualmente si dispone:*

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Si considera edificabile, purché qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.

Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile, in base alla pianificazione urbanistica vigente.

- Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili da parte del Comune è da ritenersi utile al fine della limitazione del potere di accertamento del comune medesimo, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

- La determinazione dei valori da parte del Comune è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti, su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico, con apposita deliberazione della Giunta comunale da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni successivi alla data della deliberazione del Consiglio comunale di determinazione delle aliquote e delle detrazioni; essi rappresentano un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo, in ogni caso, obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Allo stesso modo, nessun rimborso d'imposta compete al contribuente nel caso di versamento eseguito sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune. In presenza di perizia di stima

ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

- La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente.

- Le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PGT non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta, perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio.

- Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Generale del Territorio, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

- Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al Piano Generale del Territorio, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche.

➤ *Articolo 8 comma 3 – Determinazione della base imponibile testualmente si dispone:*

“Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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”;

Richiamata la giurisprudenza in materia, per ultima la Corte di Cassazione sezione Tributaria, la quale, con l'ordinanza n. 2620/2019 del 30 gennaio 2019, ha affrontato la questione della limitazione del potere accertativo dell'ente impositore rispetto all'eventuale uso improprio dei

«valori da tabella» articolo 59, lettera g) del Dlgs n. 446/1997, rimarcando la loro valenza erga omnes e quindi sia nei confronti del contribuente, sia del Comune. Viene ribadito che lo scopo della norma è “*Ridurre l’insorgenza del contenzioso e fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell’autoliquidazione del tributo locale*”. L’ordinanza ha chiarito inoltre la differenza tra “valori tabellari” e “valori di riferimento”, questi ultimi in particolari sono valori che costituiscono mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che non costituiscono vincolo ai soggetti del rapporto di imposta. Recita infine l’ordinanza che “*la valutazione dell’ente deve essere supportata da un elaborato tecnico che, nel rispetto dei criteri descritti illustri le fonti e le metodologie adoperate per la determinazione dei valori, affinché possa essere considerato nell’eventuale contenzioso idonea prova della pretesa tributaria, qualora utilizzato per l’attività accertativa, fermo restando, tuttavia, che tali parametri non possono peraltro ritenersi esclusivi o esaustivi, poiché altri possono in via alternativa essere applicati, purché adeguati e idonei all’individuazione del valore*”;

Ritenuto opportuno, allo scopo di *ridurre l’insorgenza del contenzioso e fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell’autoliquidazione del tributo locale*:

- fruire di una perizia che definisca i valori di mercato delle varie tipologie di aree ai fini urbanistici, secondo gli attuali indici del nuovo PGT comunale, garantendo una maggiore equità fiscale e facilitando i cittadini dell’assolvimento dell’obbligazione tributaria;
- avere a disposizione una perizia aggiornata, dettagliata e ben articolata, utile anche al contribuente che può così utilizzare tale parametro fissato e avvalorato dal Comune, senza essere costretto a dotarsi singolarmente di una perizia tecnica di parte;

Preso atto che con deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 09/12/2024 è stata approvata in via definitiva la revisione generale del Piano di Governo del territorio adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 16/05/2024;

Considerato che a seguito dell’approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, si è reso necessario procedere alla redazione di nuova stima dei valori delle aree edificabili ai fini dell’imposta municipale unica - IMU;

Vista la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili redatta dall’Arch. Valtorta, presentata al prot. n. 2887 del 25/03/2025 (incarico conferito con determinazione servizio Tributi n. 140 del 19/06/2024);

Constatato che:

- in tale perizia non si individua una media univoca, ma per ciascuna zona urbanistica di Piano di Governo del Territorio si effettua una ponderazione fra diversi indici, che permette di determinare il valore di mercato più congruo per ciascuna tipologia urbanistica di area edificabile;
- i valori di mercato delle aree fabbricabili dall’anno 2024 ad oggi non hanno subito variazioni di rilievo;

Dato atto che:

- la determinazione dei valori della perizia non ha valore imperativo, né ha funzione auto limitativa, ma è da intendersi come supporto utile e reale ai fini della valutazione delle aree edificabili;
- in presenza di perizia di stima superiore, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un’area edificabile, l’approvazione dei valori espressi in perizia non impedisce al Comune di procedere al recupero dell’eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- il presente provvedimento è valido ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria per l’annualità 2025;
- la perizia può essere considerata strumento utile a supporto della verifica della congruità di quanto versato dai contribuenti per aree edificabili dalla data di adozione della revisione generale del PGT, ovvero dal 16/05/2024;

Precisato che:

- i valori di perizia devono intendersi come valori effettivi, pur se determinati sulla base delle medie delle risultanze dei prezzi medi di mercato, e che a seguito della loro adozione:
 - i contribuenti potranno versare spontaneamente, se dovuta, la maggiore differenza d'imposta relativa alle aree edificabili per l'annualità 2024, senza ulteriori aggravii, entro e non oltre 31/12/2025;
 - i contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati con il presente provvedimento sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di perizia giurata da assoggettare a specifica valutazione da parte del Comune stesso nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori dichiarati dal contribuente.
 - resta fermo il principio stabilito dall'art. 5 comma 5 del Dlgs n. 504/1992 e pertanto il valore delle aree edificabili è quello in comune commercio; di conseguenza in presenza di perizia di stima superiore, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un'area edificabile, l'approvazione dei valori espressi nell'allegata perizia non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

Visti:

- il Regolamento di Contabilità dell'Ente, approvato con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 19 del 31/08/2020;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 28 del 05/03/2013 (come modificato dalla n. 127 del 29/11/2013 e dalla n. 139 del 29/12/2014);
- il T.U.E.L. 267/2000;
- il Dlgs.118/2011;
- L. 160 del 27/12/2019.

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa nella fase preventiva sulle proposte di deliberazioni del Consiglio e della Giunta è esercitato dal Responsabile del Servizio titolare di posizione organizzativa attraverso il rilascio del parere di regolarità tecnica di cui all'articolo 49 del TUEL, con il quale il medesimo garantisce la regolarità e la correttezza della proposta di deliberazione da adottare e del procedimento a questa presupposto, come stabilito dal disposto di cui all'articolo 5 - comma 2 del "*Regolamento per la disciplina del sistema dei controlli interni*", approvato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 7 in data 4 marzo 2013.

Acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1°, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa che qui abbiansi per integralmente riportate e trascritte, la perizia di stima dei valori di mercato in comune commercio delle aree edificabili del Comune di Almè, articolata per zone territoriali omogenee di Piano di Governo del Territorio, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che la finalità del presente provvedimento è fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell'autoliquidazione dell'imposta municipale propria (IMU), facilitando l'assolvimento dell'obbligazione tributaria e riducendo l'insorgenza del contenzioso;
3. di dare atto altresì che:
 - il presente provvedimento è valido ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'annualità 2025;

- la perizia può essere considerata strumento utile a supporto della verifica della congruità di quanto versato dai contribuenti per aree edificabili dalla data di adozione della revisione generale del PGT, ovvero dal 16/05/2024;
 - i contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati con il presente provvedimento sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di perizia giurata da assoggettare a specifica valutazione da parte del Comune stesso nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori dichiarati dal contribuente.
 - i contribuenti potranno versare spontaneamente, se dovuta, la maggiore differenza d'imposta relativa alle aree edificabili per l'annualità 2024, senza ulteriori aggravii, entro e non oltre 31/12/2025;
 - resta fermo il principio stabilito dall'art. 5 comma 5 del Dlgs n. 504/1992 e pertanto il valore delle aree edificabili è quello in comune commercio; di conseguenza in presenza di perizia di stima superiore, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un'area edificabile, l'approvazione dei valori espressi nell'allegata perizia non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- 4.** di dare atto che il Responsabile del Servizio Tributi provvederà agli adempimenti consequenziali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto 18 agosto 2000, n. 267;
- 5.** di trasmettere, in elenco, la presente deliberazione ai capigruppo Consiglieri, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio;
- 6.** di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza ed a seguito di separata votazione, con unanime consenso di voti favorevoli espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
dott. Massimo Bandera

Il Segretario Comunale
dott. Enrico Comazzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445,
del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82 e norme collegate,
il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

COMUNE DI ALME'

PROVINCIA DI BERGAMO

Anni 2024/2025

INDICE

| | | |
|---|------|----|
| 1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici | pag. | 3 |
| 2. Inquadramento territoriale | pag. | 6 |
| 3. Prescrizioni e parametri urbanistici | pag. | 6 |
| 4. Andamento del mercato immobiliare | pag. | 6 |
| 5. Valorizzazione per l'anno 2024 | pag. | 7 |
| 6. Conclusione della valutazione di mercato immobiliare | pag. | 11 |
| 7. Applicazione di coefficienti correttivi | pag. | 12 |
| 8. Limiti ed assunzioni | pag. | 22 |
| 9. Conclusione dell'incarico estimativo | pag. | 23 |

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta ha ricevuto l'incarico professionale della redazione di Perizia di Stima relativa ai valori delle aree edificabili ai fini del calcolo IMU in seguito alla variante del P.G.T.nel COMUNE di ALME'(BG)- per l'anno 2024 dall'Ente con affidamento d'incarico Prot: n.reg. gen 140 – n. reg. serv. 10 data 19/06/2024.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel comune di Almé, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

La stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso. I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 - 1) della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - 2) dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - 3) della destinazione d'uso consentita;
 - 4) di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - 5) dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 - 6) dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

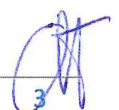
Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

- Metodo del valore di trasformazione
- Metodo comparativo di mercato
- Metodo reddituale/finanziario

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il “valore di mercato” è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito ad un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso la stima dei beni immobili si riconduce al metodo comparativo del mercato (che ha come condizione indispensabile che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale della tipologia di bene stimato), ma si deve tenere conto che i terreni edificabili sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per questo al fine di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un’area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione.

Il **Metodo del valore di trasformazione**, o metodo analitico, viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all’interno di processi di produzione.

Per VALORE DI TRASFORMAZIONE di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

Casi pratici più frequenti:

1. Determinazione del valore di un’area edificabile
2. Determinazione del valore di un fabbricato da ristrutturare
3. Determinazione del valore di un opificio dismesso

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all’Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa.

Ovvero: $Va = VmT - K$.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione e vendita.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

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

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 1.5 anni per le aree residenziali o miste, e di 3 anni per i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana, il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. È importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

2. Inquadramento territoriale

Il Comune di Almè è un comune italiano di 5.495 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia e la superficie comunale è di Km² 1,96. Situato tra l'imbocco della Val Brembana e la piana di Almenno, sulla sponda sinistra del fiume Brembo, dista circa 8 chilometri a nord-ovest dal capoluogo orobico. Fa parte dell'Hinterland bergamasco. Il comune è confinante con i comuni di Almenno San Bartolomeo, Almenno San Salvatore, Paladina, Sorisole, Villa d' Almè. Il comune di Almè fa parte del Parco dei Colli di Bergamo.

3. Prescrizioni e parametri urbanistici

Per lo studio del territorio comunale, la sottoscritta ha preso visione dello strumento urbanistico vigente e della Variante generale al PGT, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 16/05/2024 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 09/12/2024 ed in corso di pubblicazione sul BURL. Nello specifico per comprendere acronimi ed il loro significato e le definizioni utilizzate in perizia si invita alla lettura nell'elaborato Norme di Attuazione Allegato B dei capitoli TITOLO I, TITOLO II e TITOLO IV PIANO DELLE REGOLE. Dei documenti allegati si rimanda agli allegati: allegato "B", allegato "C".

4. Andamento del mercato Immobiliare 2024/2025

Dal periodo di pandemia Covid-19 in cui si è consolidata la domanda di alcune tipologie di immobili, e con l'introduzione del Superbonus come agevolazione fiscale ed incentivo nelle ristrutturazioni energetiche degli edifici e il mercato immobiliare ha visto un dinamismo delle trattative immobiliari, ovvero abbiamo assistito ad una ripresa del mercato delle compravendite

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

immobiliari. Dal 2022 la crescita anche se continua, si è fortemente rallentata: i prezzi degli immobili residenziali sono in media aumentati (quelli ristrutturati per il salto energetico ottenuto, quelli nuovi per il rincaro dai materiali da costruzione), lasciando impreparati gli stessi costruttori. Il calo del potere di acquisto delle famiglie italiane unitamente alle difficoltà di accesso al credito ha finito per penalizzare le prospettive del comparto immobiliare. Va tenuto presente che l'aumento del costo dei materiali di costruzione degli immobili influisce a sua volta sul valore delle aree edificabili.

Guardando all'ultimo anno, nell'analisi condotta da FIMAA e aggiornata ad ottobre 2024 si legge che "le compravendite mantengono la loro dinamicità. Il *sentiment*, in linea con le previsioni nazionali, è positivo con una ripresa della fiducia soprattutto dopo l'annuncio da parte della Bce della riduzione dei tassi e i primi tagli all'Euribor. L'accesso al credito resta complicato, i costi di ristrutturazione e costruzione sono ancora alle stelle, eppure l'investimento immobiliare resta il preferito degli italiani ed evidenzia segni di ripresa e rinnovata fiducia dopo la stagnazione del 2023, quando le transazioni avevano subito una flessione. Il mercato continua, tuttavia, a soffrire un'offerta limitata e spesso di bassa qualità e classe energetica lontana dagli obiettivi 2030 e uno sviluppo edilizio che non riesce ancora a stare al passo con la domanda."

5. Valorizzazione per l'anno 2024/2025

Richiamando la definizione data nel capitolo uno, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione (operazioni immobiliari). Nell'analisi di un intervento immobiliare di nuova realizzazione si sono tenute in considerazione le seguenti voci:

✓ IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile nell'area d'intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili di nuova costruzione nell'area omogenea in esame. Quest'ultimo è desunto da un'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI) nonché da consultazioni con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e on line e dal Listino degli Immobili di Bergamo

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

(pubblicazione curata dai mediatori immobiliari di Fimaa-Ascom, con la collaborazione di Adiconsum, Ape, Collegio dei geometri e geometri laureati di Bergamo e Collegio Notarile di Bergamo; e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo).

L'indagine di mercato è stata letta mediante un'analisi regressione lineare semplice, e successivamente confrontata con gli atti reperiti riguardo le compravendite del nuovo (residenziale) nell'anno 2023-2024.

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore del Mercato Medio (€ / mq) (metodo regressione lineare semplice) | Valore Listino FIMAA 2023 Bergamo e prov. Nuovo (€ / mq) | Valore OMI 1/24 Osservatorio Agenzia delle Entrate (€ / mq) | | | |
|---------------------|---|--|---|--------|------------|------|
| | | | | | | |
| Abitazioni classe A | 2400,00 | Min 2.000,00 | Abitazioni civili | Ottimo | Min | Max |
| | | Max 2.200,00 | | | 1500 | 1700 |
| capannoni | - | Min 450,00 | Ville e Villini | Ottimo | Min | Max |
| | | Max 750,00 | | | 1800 | 2100 |
| | | | | | Min 400,00 | |
| | | | | | Max 700,00 | |

Alla luce di quest'analisi si è valutato un valore base di vendita del costruito nuovo a fine investimento pari a:

| TIPOLOGIA | Valore Medio Mercato (€ / mq) |
|----------------------|-------------------------------|
| Abitazioni classe A | 2200,00 |
| Produttivo Capannoni | 720,00 |

IL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + I_p + P_i$)

Il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna,

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

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

- Interessi passivi (Ip)
- Profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa

K1 - costo tecnico di costruzione

Premettendo che, per la definizione del costo di costruzione nonostante approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpate, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Così come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro-mercato zonale. Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Nel caso in esame il costo di costruzione è il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezzario delle TIPOLOGIE EDILIZIE 2024 redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Almè, i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio, sulle percentuali di variazioni del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

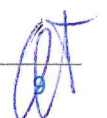
K1 è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

| FONTE | Costo di costruzione. |
|---|------------------------|
| Prezzario tipologico DEI Edilizia residenziale di tipo medio e pregio | €/mq 1.350,00-1.700,00 |
| Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo | €/mq 1.100,00-1.350,00 |
| Valore medio stimato e arrotondato (classe energetica A) | €/mq 1.340,00 |

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



Per la destinazione terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna. Anche qui il caso in esame è il risultato di una sintesi di valutazioni.

| Fonte | Costo di costruzione |
|---|----------------------|
| Prezario tipologico DEI – produttivo | €/mq 378,00 |
| Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale limitrofo | €/mq 400,00-550,00 |
| Valore medio stimato ed arrotondato | €/mq 450,00 |

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10% del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. Per la quantificazione di tali costi si è fatto riferimento alla Tabella Oneri e Standard C.C: 2025 stabilita dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di ALME'.

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 dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7,00% in un tempo "n" espresso in

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com

anni, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

Il Profitto di un ordinario imprenditore

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari al 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti. Considerando che in molti casi (come anche in questo) il costruttore non si limiti alla realizzazione dell'opera, ma intervenga come promotore si può considerare valida anche una valutazione sul profitto pari al 10% del ricavo totale.

Infine, utilizzando i parametri sopra indicati è stato individuato, per ogni "area omogenea", un lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio è un lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, di agevole accesso con mezzi, ben servito dalle stradi principali e con una superficie media di circa 1.000,00 mq per la destinazione residenziale -Tessuto residenziale consolidato con S.L. 0,5 mq/mq, e di circa 2.000,00 mq per la destinazione produttiva -Tessuto industriale /artigianale consolidato S.L. 0.5 mq/mq

6. Conclusione della valutazione del mercato immobiliare

La determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel Comune di Almé e si presume che tale valore possa esser pari a:

Valore medio venale in comune commercio per le aree residenziali: 200,00 €/mq

Valore medio venale in comune commercio per le aree produttive: 93,00€/mq di sL

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



7. Applicazione dei coefficienti correttivi

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 di Almè (BG). A supporto della determinazione dei valori medi per ogni area edificabile ricadente nel territorio comunale, si introduce una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore applicabile alla singola realtà.

Si tiene a precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima ha validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area edificabile residenziale = valore zona urb. 200,00 €/mq x I1 x I2 x I3

Valore Venale Area edificabile Produttiva = valore zona urb. 93,00€/mq di sL x I1 x I2 x I3

INDICE I1: Indice di destinazione urbanistica

valorizzazione secondo destinazione urbanistica del PIANO DELLE REGOLE

| Destinazione urbanistica nel PGT | rif. norme | I1 |
|-----------------------------------|------------|------|
| NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) | art.76 | 1.20 |
| R -TRB - AREE URBANE CONSOLIDATE | art. 77 | 1.15 |
| R -TRM - AREE URBANE CONSOLIDATE | art. 77 | 1 |
| R -TRA - AREE URBANE CONSOLIDATE | art. 77 | 0.9 |

| | | |
|--|---------|------|
| P- TP Tessuto PRODUTTIVO | art. 78 | 1 |
| TM Tessuto per MIX Funzionale dest Terziario Commerciale | art. 79 | 1.15 |
| TM Tessuto per MIX Funzionale dest Residenziale | art. 79 | 1 |

| | | |
|---|---------|------|
| PAR - PAP – Piani attuativi (Vedasi applicazione indice I2) | art. 80 | 0.90 |
|---|---------|------|

| | | |
|----------------------|--------|------|
| lotti soggetti a PdC | Art.81 | |
| LR1 | | 0.85 |
| LP1 | | 0.9 |
| LP2 | | 0.85 |

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



Per il tessuto dei centri storici negli interventi di ristrutturazione e per gli edifici F/3 - Unità in corso di costruzione, la superficie si può leggere espressa in SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SPL). Sulla base dei risultati desunti dalla presente stima si valuta pari a 403,00 €/mq di sL.

destinazione urbanistica del DOCUMENTO DI PIANO

| Ambiti di trasformazione | da conv./da Urb. | Conv./da Urb. |
|--------------------------|------------------|---------------|
| AT/R2 | 0,40 | 0,65 |
| AT/R1 | 0,50 | 0,60 |
| RU.1 E RU.2 | 0,75 | 0,85 |
| RU.3 (R) | 0,70 | 0,80 |
| RU.4 | 0,70 | 0,80 |
| RU.5 (MIX POL) | 0,40 | 0,50 |

****** Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione o riqualificazione" del DdP, si associa un valore di potenziale edificabilità. *"L'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area. In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in oggi, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto"* F. Paglia,- La stima delle aree edificabili.


INDICE I2: indice di Stadio Urbanistico

| Modalità di attuazione | STATO | I ₂ | riferimento |
|---|-------------------------------------|----------------|-------------|
| Intervento diretto. | | 1 | If |
| Intervento diretto: previa demolizione di fabbricati esistenti. | | 0,90 | If |
| Piani Attuativi: Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione | Convenzionato URBANIZZATO | 0,95 | If |
| Piani Attuativi: Piani di lottizzazione, Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.), Permessi di Costruire con convenzione | Convenzionato NON URBANIZZATO | 0,90 | If |
| Ambiti di Trasformazione | Convenzionato Urbanizzato* | 1 | If |

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



13

**Una volta convenzionato ed urbanizzato il valore dell'ambito di trasformazione viene assimilato a quello del tessuto consolidato; dunque, la sua valorizzazione avviene mediante la tabella dell'intervento diretto I2, individuando il valore di indice fondiario, nel rapporto tra la slp generata dalla convenzione rispetto alla sup. fondiaria.*

INDICE I3: indice di Casi Particolari

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite. Ciò premesso, possono rappresentare situazioni di criticità e quindi si propongono delle riduzioni dei valori per le casistiche sottoelencate:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Interventi di Ristrutturazione edilizia
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:
La L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che "Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti":
 - a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
 - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
 - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento in un range dal 20% al 70% (0.80-0.30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
 - 1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0.90-0.80) per i vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitario e per zone con Criticità Ambientali limitazioni (classe 3 e 4);
 - 2. Riduzione del 15% (0.85) per le limitazioni paesaggistiche del Parco dei Colli;
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso: I3 1,10
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



14

| RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento) | |
|--|------------------------------|
| N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata | I ₃ |
| Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche) | 0,85 |
| Interventi di ristrutturazione | 0.95 |
| Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico | 1,10 |
| Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata) | 0,70 - 0,90 |
| Fascia rispetto per reticolo idrico minore (in virtù della percentuale di superficie limitata) | 0,70 - 0,90 |
| Lotti interclusi | 0,80 - 0,30 |
| Presenza di vincoli di specie: Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari; Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi Limitazioni (classe 3 e 4) Limitazioni paesaggistiche: | 0,90 - 0,80 0.90-0.70 |
| Vincolo di destinazione d'uso aree agricole* | 0,85 |
| Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso | 0,20 |

*Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): la superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione. Rif. NTA del PdR art. 38 "Areale della produzione agricola".

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente relazione estimativa hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale. Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative. E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni dell'area edificabile, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche.

8. Limiti ed assunzioni

Il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi da un prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente anche da fattori soggettivi.

9. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di ALME' (Bg).

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com



ARCHITETTO Chiara Valtorta

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI COMUNE DI ALME' (BG) ANNO 2024-2025

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritenuto opportuno), le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

Brescia, 19/03/2025

In fede

Arch. Chiara Valtorta



CHIARA VALTORTA ARCHITETTO

iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia al n. 1828

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712 Ruolo Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

viale Bornata 83-5 Borgo Wuher - info@architettovaltorta.com