



# COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

Provincia di Lodi

## Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale numero 43 del 27-02-2023

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI INDICATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

Nell'anno duemilaventitre, il giorno ventisette del mese di Febbraio, convocata per le ore 17:00, si riunisce nella Sala delle adunanze la Giunta comunale.

All'inizio della trattazione del presente oggetto sono presenti i signori:

<b>Componenti</b>	<b>Referenza</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
PESATORI COSTANTINO	SINDACO	X	
CIGHETTI GIUSEPPINA	VICE SINDACO	X	
SERATO MARIAGRAZIA	ASSESSORE	X	
ZUCCHETTI DANIELA	ASSESSORE	X	
BASSANINI FRANCESCO	ASSESSORE	X	
		5	0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott. NICOLA CARAVELLA.

Il sig. COSTANTINO PESATORI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Oggetto: AGGIORNAMENTO DEI VALORI INDICATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU

Presentata dal Servizio: TRIBUTI

Allegati: 1

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il D.I. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI);
- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "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";

Dato atto che l'Art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Richiamato il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa della nuova IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2020 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'Art. 1 comma 639 e succ. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta unica comunale (IUC);

Richiamati:

- l'Art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della legge n. 248/2006, i quali sanciscono che "un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29/03/2022 con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2022;

Vista la L.160 del 27 dicembre 2019 "Legge di Bilancio 2020" che ha istituito la nuova IMU e in particolare:

- il comma n. 738 il quale dispone che "A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783";
- il comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune 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";
- il comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile ai fini IMU: "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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

- il comma 745 il presupposto dell'imposta è dato dalla base imponibile dell'imposta costituita dal valore degli immobili.
- il comma 746, 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;

Considerato che si è reso necessario provvedere all'aggiornamento dei valori indicativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini della quantificazione IMU, a seguito dell'approvazione del nuovo PGT, in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

Dato atto che con determina di affidamento diretto n. 292/2022 si è proceduto ad affidare l'incarico al Tecnico Arch. Chiara Valtorta di procedere all'aggiornamento del valore delle stime aree edificabili;

Dato atto che in data 21/02/2023 con protocollo n. 1695 è stata trasmessa la relazione di stima aree edificabili del Comune di Castiglione d'Adda da parte del tecnico incaricato;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il vigente Statuto comunale;

Acquisiti:

- il parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i, da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012 n. 174 convertito nella Legge 07/12/2012 n. 213;
- il parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, comportando il presente atto riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i, da ultimo modificato dall'art. 31, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012 convertito nella Legge 07/12/2012 n.213;

Con votazione palese, unanime e favorevole;

#### DELIBERA

1. Di approvare i valori indicativi medi di mercato delle aree edificabili come indicati la relazione allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, al fine di determinare il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU – anno 2023;
2. Di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc..;

3. Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, per l'anno 2023 nonché per le annualità successive fintantoché il Comune di Castiglione d'Adda ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'urgenza di intervenire,

con separata e unanime votazione favorevole resi nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ex art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
COSTANTINO PESATORI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. NICOLA CARAVELLA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. NICOLA CARAVELLA

---

*Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 e rispettive norme collegate*



# COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

Provincia di Lodi

## PROPOSTA DI Deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 23-02-2023

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI INDICATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
(Art.49 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio TRIBUTI, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere **Favorevole** di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Eventuali note:

Castiglione d'Adda, li 23-02-2023

**Il responsabile**  
PUCCIO ALFONSO

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82 del 2005*



# COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

Provincia di Lodi

## Deliberazione della Giunta Comunale n. 0 del 00-00-0000

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI INDICATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
(Art.49 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del ECONOMICO FINANZIARIO, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere **Favorevole** di regolarità contabile.

Eventuali note:

Castiglione d'Adda, li 23-02-2023

**Il responsabile**  
PUCCIO ALFONSO

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82 del 2005*



# **COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA**

Provincia di Lodi

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

### **Deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 27-02-2023**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI INDICATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE  
EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

Il sottoscritto Responsabile della Pubblicazione, certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 09-03-2023 per giorni 15 consecutivi.

Castiglione d'Adda, li 09-03-2023

**IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI**  
BIGNAMINI MONICA

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82 del 2005*



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

ANNO 2023

## INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag. 3
2. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag. 5
3. Valorizzazione per l'anno 2023	pag. 5
4. Andamento del mercato immobiliare	pag. 8
5. Conclusione dell'incarico estimativo	pag. 8
6. Applicazione degli indici parametrici	pag. 9
- Indice di zona territoriale	pag. 10
- Indice di zona urbanistica	pag. 10
- Indice di stadio urbanistico - edilizio	pag. 12
- Indice di riduzione per casi particolari	pag. 13

---

### VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

## **1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici**

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta, con determina di affidamento del servizio n. 292 del 01-12-2022, ha ricevuto l'incarico professionale di aggiornamento della perizia di stima delle aree edificabili, per l'anno 2022/23. Trattasi di aggiornamento peritale.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno del nuovo strumento urbanistico -Variante Generale nel comune di Castiglione d'Adda nell'anno 2023, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (ICI-IMU).

Trattasi di Variante Generale il cui iter si riassume come segue: con Determinazione n° 272/76 del 16/12/2019 del Responsabile del Servizio Tecnico, viene determinata la redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) la cui adozione avviene con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 26/11/2021 e la cui approvazione avviene con Deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 27/04/2022. Pubblicazione avvenuta nel BURL n. 45 del 09/11/2022 serie inserzione e concorsi

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.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

Accenni metodologici. Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. I tre metodi per una stima del valore di mercato sono così riassunti:

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

Per 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

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:  $Va = VmT - K.$

.

## 2. Prescrizioni e parametri urbanistici

Si rimanda alla lettura degli articoli riguardanti i parametri urbanistici ed edilizi, così come descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. in quanto richiamati nella presente relazione.

## 3. Valorizzazione per l'anno 2023

Per la stima mediante metodo valore di trasformazione nel Comune Castiglione D'Adda si è ipotizzato, 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, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Nello strumento urbanistico vigente, zona del sistema residenziale **Tessuto consolidato residenziale** con i.f. 0,5mq/mq
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di e ben servito dalle strade di accesso. Nello strumento urbanistico vigente, zona del sistema produttivo **Tessuto consolidato produttivo** (ipotizzando i.f. 0,80mq/mq)

Nell'analisi sono valutate le seguenti voci:

costi diretti (quali costi di realizzazione nuove costruzioni - oneri di urbanizzazioni primari e secondarie – smaltimento rifiuti e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni), costi indiretti (quali costi di imprevisti e varianti- oneri professionali - oneri finanziari –costi ipotetici di vendita e intermediazione), utile promotore e ricavi dell'intervento ipotizzati.

Si descrivono di seguito alcuni parametri sopra citati.

✓ Accertamento costi di costruzione:

premesso che è difficile per la definizione del Costo di Costruzione proporre un modello di fabbricato capace di accorpate tutte le modalità costruttive del territorio, per l'accertamento del costo di costruzione la sottoscritta si è basata sul listino dei prezzi delle tipologie edilizie

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

edito dalla Dei Tipologia del Genio Civile, per la tipologia più affine al territorio comunale, sulle proprie esperienze professionali.

Tipologia: immobile plurifamiliare di qualità media – € 1.350,00

✓ Accertamento del valore di mercato del costruito

Per tale accertamento la sottoscritta ha svolto opportune indagini di natura tecnico-economica allo scopo di individuare lo specifico mercato entro il quale far ricadere i potenziali immobili realizzabili, studiando il mercato immobiliare della zona, approfondendo con operatori del settore agenti sul territorio comunale e cercando un supporto ed un riscontro nel Listino Prezzi della Camera di Commercio di Lodi (2022), nei dati OMI (Agenzia del Territorio).

Si riportano i dati rilevati:

Listino Camera Commercio di Lodi -2022	min	max
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B	0,00	0,00
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	900,00	1.100,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	500,00	600,00
Villa singola	0,00	0,00
Villa bifamiliare o schiera o similari	0,00	0,00
Boxes	6.000,00	9.000,00

OMI

Abitazioni civili	NORMALE	840,00	1100,00
Abitazioni civili	Ottimo	1100,00	1200,00
Ville e Villini	NORMALE	920,00	1300,00

Le indagini di settore degli osservatori immobiliari registrano un aumento del prezzo medio di vendita degli immobili negli ultimi due anni.

✓ Determinazione dei contributi per gli oneri di Urbanizzazione primaria - secondaria e smaltimento rifiuti. Nell'analisi di tale costo la sottoscritta ha preso visione degli importi indicati come dovuti dall'Ufficio Tecnico del Castiglione d'Adda

✓ Determinazione degli oneri finanziari (Ip)

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare un calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

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 5% in un tempo "n" espresso in 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 fidejussoria.

✓ 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" (rispetto all'8% valutato per gli anni di crisi passati poiché la nuova normativa anti-simica in vigore della regione Lombardia, richiede nuovi depositi documentali e autorizzazioni).

✓ L'utile del promotore ordinario

Si considera un utile d'impresa prima delle imposte pari ad un profitto stimato di circa il 10% del ricavo.

Altra voce necessaria da valorizzare è il Saggio di attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale (WACC), stabilito pari al 10,10% per la residenza e 6% per il produttivo.

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile urbanizzata nel territorio comunale di Castiglione d'Adda si esprime nei valori di 42,00 €/mc, ovvero 63,00 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 65,00 €/mq ovvero 81,00 0€/mq di slp per le aree produttive.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

#### **4. Andamento del mercato Immobiliare 2022-2023**

Osservando l'andamento del mercato immobiliare della provincia di Lodi e nello specifico di Castiglione d'Adda si legge che il mercato immobiliare della provincia mostra segnali di ripresa. Negli ultimi anni abbiamo assistito ad una ripresa del mercato delle compravendite immobiliari. 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, il mercato immobiliare ha visto un dinamismo delle trattative immobiliari. I prezzi degli immobili residenziali sono in media aumentati ovunque: quelli ristrutturati per il salto energetico ottenuto, quelli nuovi per il rincaro dei materiali da costruzione, lasciando impreparati gli stessi costruttori. L'aumento del costo dei materiali di costruzione degli immobili influisce a sua volta sul valore delle aree edificabili. Ricordo che la formula del VT identifica l'area come la differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa. Vale a dire che se un imprenditore vuole costruire oggi, considerando l'aumento esorbitante dei costi totali (edili e finanziari), per ottenere ricavi dalle vendite ed avere l'utile desiderato, deve pagare meno l'area edificabile.

#### **5. 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 Castiglione d'Adda.

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.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 3-5%.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

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

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

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

**Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 42,00 €/mc**

**Valore venale in comune commercio per le aree produttive: 81,00€/mq di slp**

## **6. 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 di Castiglione d'Adda.

Al fine di trovare i valori medi per ogni area edificabile ricadente nel territorio comunale, si è costruita una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore applicabile alla singola realtà territoriale.

Dal momento che non vi sono stati interventi sul territorio comunale che abbiano modificato l'assetto del territorio e lo strumento urbanistico, tale scala rimane invariata rispetto alla perizia precedente.

Valore Venale Area edificabile residenziale = **42,00 €/mc** x mc X I1 X I2 X I3 x I4

Valore Venale Area edificabile Produttiva = **81,00 €/mq di slp** X slp x I1 X I2 X I3 X I4

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

## INDICE DI ZONA TERRITORIALE I<sub>1</sub>

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Castiglione d'Adda, con l'aiuto ed il consenso dell'Amministrazione, si è ritenuto opportuno considerare unico il territorio comunale per morfologia, tessuto urbano e realtà di mercato, indicando anche la zona agricola extra-urbana.

ZONA TERRITORIALE	I <sub>1</sub>
1.Paese	1
zone extraurbane **	0.80

*\*\*Indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale. 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.*

## INDICE DI ZONA URBANISTICA I<sub>2</sub>

Le zone descritte dalle norme tecniche di attuazione contenute nel Piano di Governo del Territorio rappresentano l'utilizzo principale ammesso per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in modo determinante sul valore commerciale dell'area fabbricabile.

Ambiti del tessuto territoriale comunale

<b>TERRITORIO URBANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto di impianto tradizionale</li> <li>- Tessuto consolidato residenziale</li> <li>- Tessuto consolidato residenziale interno al Parco</li> <li>- Tessuto di riconversione</li> <li>- Tessuto consolidato produttivo</li> <li>- Ambito speciale</li> <li>- Piano attuativo vigente</li> </ul>
<b>TERRITORIO EXTRAURBANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto agricolo</li> <li>- Tessuto agricolo interno al Parco</li> </ul>

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

DEFINIZIONE	I2	i.f. (mq/mq)
Art. 19- Tessuto di impianto tradizionale	1.05	-

AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	I2	i.f. (mq/mq)
Art. 20 - Tessuto consolidato residenziale	1.00	0.50
Art. 22 - Tessuto consolidato residenziale interno al Parco	1,00	
Art. 23 - Tessuto di riconversione	0.95	0.30

AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	I2	i.f. (mq/mq)
Art. 24- tessuto produttivo consolidato	1.00	0.80

#### AMBITI DI TRASFORMAZIONE\*

AT	0.50-0.70
----	-----------

*\*si tratta di un'indicazione di massima del possibile valore di mercato, non di una perizia puntuale per ogni scheda di Trasformazione del Documento di Piano.*

Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione" del DdP, si definisce un valore di potenziale edificabilità agli ambiti residenziali diminuito del 40%. *"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.

Per gli insediamenti esistenti a prevalenza commerciale con intervento diretto si consiglia l'applicazione di un I2 ragguagliato al valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone Produttive, ovvero pari a I2=1.15.

Per gli Ambiti Speciali (art.25) saranno necessarie valutazioni distinte per ogni singolo insediamento.

#### VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

<b>Ambiti per attrezzature pubbliche o di uso pubblico</b>	0.25
--	------

Aree o ambiti destinate a attrezzature pubbliche e di interesse generale (Servizi pubblici): vengono valutate nella misura corrispondente alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con una riduzione del 75%.

### INDICE DI STADIO URBANISTICO-EDILIZIO I<sub>3</sub>

Modalità di attuazione	STATO	I <sub>3</sub>
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Non Convenzionato	0,90
Piano Insediamenti Commerciali e/o Produttivi P.I.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali e/o produttivi P.I.P	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piano Insediamenti Commerciali e/o Produttivi. P.I.P	Non convenzionato	0,90
Ambiti di trasformazione	NON Convenzionati e NON URBANIZZATI	1.00

#### VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

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

Ambiti di trasformazione	Convenzionati e NON URBANIZZATI	1.50
Ambiti di trasformazione	Convenzionati e URBANIZZATI	2.00

#### INDICE DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI **I<sub>4</sub>**

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

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:

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 sanitari;

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

2. Riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesistiche:

3. Riduzione del 10% (0.90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)

- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I<sub>4</sub> 1,10
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali consolidate (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento conservativo con demolizione totale o parziale) applicare l'indice I<sub>4</sub> pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

<b>RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)</b>	
N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata	I <sub>4</sub>
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0.85
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 (vedasi specifica): Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari; Limitazioni paesistiche: classi di sensibilità 4 e 5 Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)	0,90 - 0,80 0.95 0.90
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

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente 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. Le percentuali di riduzione non sono cumulabili fra loro. In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative.

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - Info@architettovaltorta.com

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 (specie in casi di Interventi con convenzione urbanistica ed Ambiti di Trasformazione).

Brescia, 06/02/2023

Arch. Chiara Valtorta



---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Viale Bornata- Borgo Whurer 83-85 - [Info@architettovaltorta.com](mailto:Info@architettovaltorta.com)