



**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU
RELATIVA AL COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS)**

Pagina 1

- PREMESSA
- COMMITTENTE
- QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Pagina 2

- IDENTIFICAZIONE DEL COMPENSORIO TERRITORIALE

Pagina 4

- ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pagina 7

- ASSUNZIONI E LIMITI
- DOCUMENTAZIONE
- PARAMETRI URBANISTICI
- CLASSIFICAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Pagina 9

- CRITERI DI VALUTAZIONE

Pagina 11

- METODO DI VALUTAZIONE

Pagina 13

- GIUDIZIO DI VALORE

Pagina 14

- INDICE DEL VALORE RAPPORTATO ALLA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Pagina 15

- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Pagina 22

- INDICI DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI

Pagina 23

- CONCLUSIONI

Pagina 24

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' E RISPONDENZA
- CLAUSOLA DI DIVIETO

RAPPORTO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA:

Con Determina n. 160 R.G. del 28.02.2023 n. 2 del 27.02.2023 Area Edilizia Privata e Urbanistica, il Comune di Toscolano Maderno dava mandato, per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU del territorio comunale, all'Ente PROBRIXIA - BORSA IMMOBILIARE, con sede a Brescia in via Caprera n. 5, che adempie all'incarico ricevuto attraverso la Commissione Periti Esperti Valutatori, composta dai signori Laura Cavalli, Antonino Di Pietro, Marco Manni, Gianbattista Quecchia, Demetrio Rossi, Anita Sina e Chiara Valtorta.

Gli scriventi in data 1° marzo 2023 accettavano l'incarico, alle condizioni indicate nel Disciplinare di Incarico allegato al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Tale incarico viene assunto nella qualità di Valutatori Indipendenti Esterni, quindi senza legami materiali con il cliente o con soggetti, che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico stesso.

COMMITTENTE:

Il Comune di Toscolano Maderno, con sede in via Trento n. 5, P.IVA 00581090982 e C.F. 00839830171, nella persona dell'Arch. Rossana Rossi, responsabile unico del procedimento, e Loretta Castellini, responsabile dell'istruttoria.

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

Il quesito è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio scopo, nel più breve tempo e a giuste condizioni economiche. Nella fattispecie: *"Effettuati i necessari rilevamenti, scelti i criteri di stima ritenuti più idonei, l'Esperto Valutatore determini il più probabile valore delle aree edificabili a seguito della variante generale al PGT approvata con Delibera di C.C. n. 2 del 13.01.2023"*.

Lo scopo riguarda i motivi della valutazione e quindi l'aspetto da considerare nell'espressione del giudizio del valore che nel rapporto in oggetto è costituito dalla *"determinazione del più probabile valore delle aree edificabili al fine di determinarne il valore venale ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria IMU"*.

I comuni a norma di legge 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 Municipale Propria 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"*. Il comune di Toscolano - Maderno ha approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria con Deliberazione di C.C. n. 15 del 03.06.2020, tutt'ora in vigore.

Il D.Lgs. 504/92 descrive quali siano i termini per la determinazione di questi valori *"per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

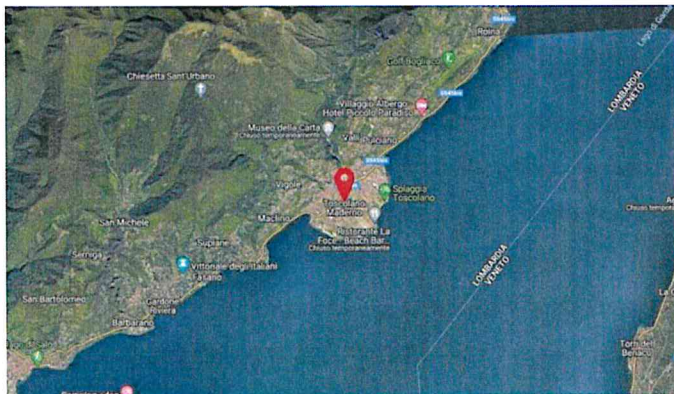
L' art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area,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

La risoluzione Ministeriale 109/E del 1997 ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati, quindi *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: "il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita".

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENSORIO TERRITORIALE:

Toscolano Maderno è un comune italiano di 7 486 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Rispetto al capoluogo di provincia è in posizione nord-est a una distanza di circa 40 chilometri. È situato sulla sponda bresciana, quindi occidentale, del lago di Garda. Fa parte del parco regionale dell'Alto Garda Bresciano. In questo comune si trova il monte Pizzocolo.



Toscolano e Maderno sono due centri che nel tempo si sono estesi fino a congiungersi; il confine tra le due frazioni è rappresentato dal torrente Toscolano. Dal punto di vista amministrativo furono comuni autonomi fino al 1928.

Le principali frazioni di Toscolano Maderno sono: Maderno, Toscolano, Gaino, Cecina, Vigole, Sanico, Bornico, Roina, Maclino, Pulciano, Folino, Cabiana.

Le frazioni maggiori, Maderno e Toscolano, rappresentano circa il 70% della popolazione complessiva del comune e danno il nome allo stesso. Occupano rispettivamente la parte sud-ovest e la parte nord-est del promontorio. Le frazioni più piccole si distribuiscono sulle colline soprastanti il promontorio. Si dividono in due aree, a seconda della loro collocazione rispetto al torrente Toscolano e alla valle delle cartiere che esso attraversa.

Frazione	Popolazione	Distanza dalla sede comunale
Maderno	2.740	-
Toscolano	2.500	-
Vigole	350	3,2 km
Bornico	350	2,6 km
Gaino	350	2,9 km
Maclino	300	2,0 km
Pulciano	300	1,7 km
Cecina	169	2,8 km
Messaga	100	2,3 km
Mornaga	100	3,2 km
Roina	93	4,7 km
Folino	50	3,7 km
Cabiana	50	3,8 km
Bezzuglio	50	4,1 km
Sanico	48	4,4 km

L'economia del paese si basa:

- sull'agricoltura - le coltivazioni storiche sono quella dell'ulivo, degli agrumi (limoni in particolare), della vite. Sono presenti sul territorio comunale alcuni frantoi per la produzione di olio di oliva;

- l'industria - la più importante, presente dal 1300 fino a oggi, è quella della produzione della carta. Tutt'oggi è operante la Cartiera di Toscolano, del Gruppo Marchi (che nel 2006 ha assorbito il Gruppo Burgo);
- il turismo - attualmente sono circa una cinquantina le strutture ricettive suddivise tra alberghi, agriturismi, campeggi e bed and breakfast. Ristoranti, bar, centri sportivi fanno da corredo e completamento della vocazione turistica. Il turismo, specialmente a Maderno, è frequente d'estate, grazie ai bellissimi paesaggi che offre il lungolago. Molti definiscono Toscolano Maderno lo scorcio migliore del Garda per l'acqua che circonda entrambi i paesi.

Per quanto riguarda le infrastrutture, Toscolano Maderno è attraversato dalla SS 45 BIS Gardesana Occidentale che collega Cremona e Brescia a Trento e che nel tratto fra Salò e Riva del Garda affianca la costa del lago di Garda. È inoltre presente un servizio di traghetti e aliscafi con servizio passeggeri per i vari porti del lago e che permette di traghettare auto e corriere da Maderno per Torri del Benaco sulla sponda veronese. Storicamente legata alla presenza del lago per le sue comunicazioni, Toscolano e Maderno ospitarono fra il 1902 e il 1934 le due omonime stazioni lungo la tranvia Brescia-Salò-Gargnano.

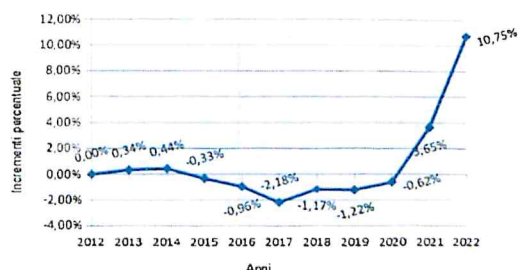
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Provincia di Brescia

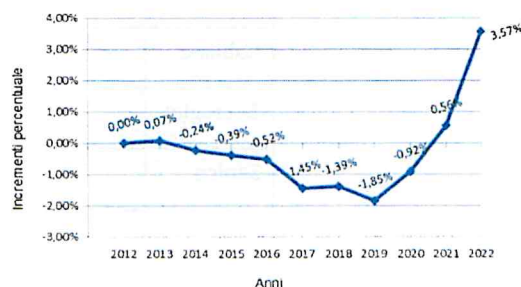
Dall'analisi dei valori immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia relativa al periodo dal 2012 al 2022 risulta che l'andamento del mercato immobiliare residenziale medio nella provincia di Brescia, dopo un decremento che ha raggiunto il livello massimo di -2,18 % nel 2017, è in fase di notevole incremento e si attesta a +10,75% nel 2022 rispetto al 2012.

L'andamento del valore dei fabbricati produttivi dal 2012 è andato progressivamente calando raggiungendo il valore più basso di -1,85% nel 2019 per poi avere una fase di incremento attestandosi a + 3,75% nel 2022.

Variazione valore fabbricati residenziali nel periodo 2012 - 2022

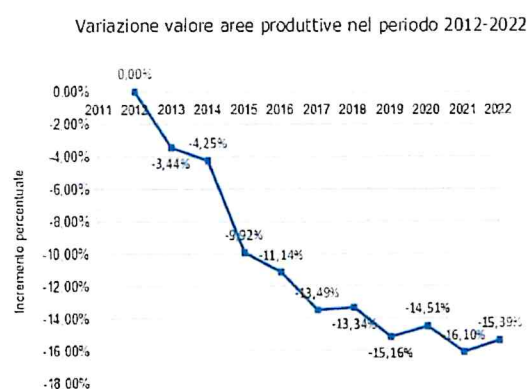
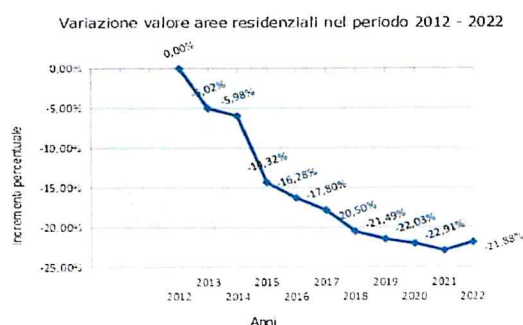


Variazione valore fabbricati produttivi nel periodo 2012 - 2022



L'andamento del valore medio delle aree residenziali nella Provincia di Brescia dal 2012 è andato progressivamente calando passando da un -5,02% nel 2013 a un -21,88% nel 2022.

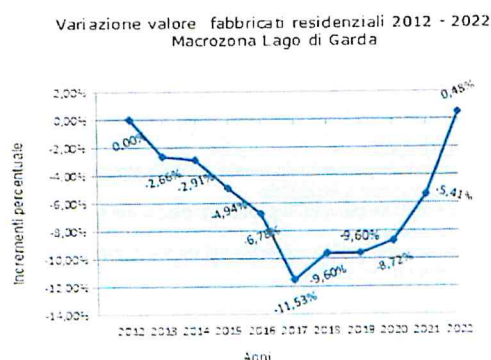
L'andamento del valore medio delle aree produttive nella Provincia di Brescia dal 2012 è andato progressivamente calando passando da -3,44% nel 2013 a -16,10% nel 2021, facendo seguire una leggera ripresa nel 2022 attestandosi a un -15,39% rispetto al 2012.



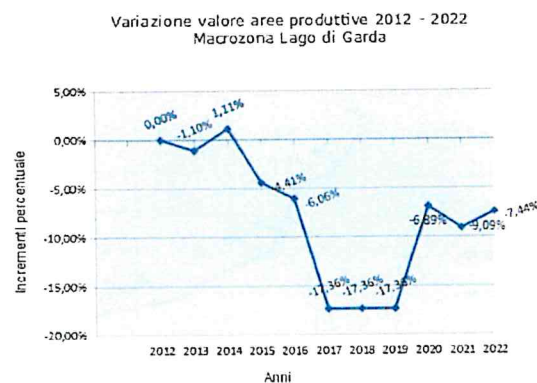
Macrozona Lago di Garda

L'analisi dei valori della Borsa Immobiliare di Brescia relativa al periodo dal 2012 al 2022 per la macrozona Lago di Garda registra nei valori medi del mercato residenziale una fase in diminuzione fino al 2017 che tocca un -11,53% per proseguire con una fase di recupero che si attesta a +0,48% nel 2022 rispetto al 2012.

L'andamento del valore dei fabbricati Produttivi nel periodo dal 2012 al 2022 ha subito un primo calo nel 2013 attestandosi a -5,37% per seguire con una fase di stabilizzazione per i 3 anni successivi, nel 2017 fino al 2019 raggiunge il minimo di -10,64% per seguire negli anni successivi con una fase di recupero che chiude con +10,54% nel 2022 sul 2012.



L'andamento del valore medio delle aree residenziali nella macrozona Lago di Garda, dal 2012 è andato progressivamente diminuendo fino a toccare -19,29% nel 2020 per recuperare successivamente fino a un -7,35% nel 2022 sul 2012. Il valore medio delle aree produttive nella macrozona Lago di Garda è andato progressivamente calando con un picco minimo di -17,36% del 2019 per seguire con una fase di recupero fino a un -7,44% nel 2022.



Toscolano

L'analisi dei valori della Borsa Immobiliare di Brescia relativa al periodo dal 2012 al 2022 evidenzia che l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel comune di Toscolano Maderno a partire dal 2012 ha avuto una fase calante fino al 2015 per seguire con un periodo di stabilità fino al 2020 e riprendere con una fase crescente fino al 2022 e chiudere con -3,95% sul 2012. L'andamento del valore medio delle aree residenziali nel Comune di Toscolano Maderno ha avuto un leggero calo fino al 2017 a cui ha fatto seguito un lungo periodo di stabilità fino al 2020 per seguire con una tendenza positiva che raggiunge un +12,50% nel 2022 sul 2012.

FABBRICATI RESIDENZIALI			FABBRICATI PRODUTTIVI			AREE RESIDENZIALI			AREE PRODUTTIVE			INDICE GENERALE		
r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.T.	r.A.	R.I.	r.t.M.	r.A.M.	R.G.
-3,95%	0,40%	X	nd	nd	nd	12,50%	1,18%	X	nd	nd	nd	4,28%	0,39%	X

LEGENDA

INDICI TIPOLOGICI

r.T. = Variazione percentuale nel periodo, rispetto al valore iniziale

r.A. = Media dell'incremento percentuale annuo durante il periodo (interesse composto)

R.I. = Valutazione grafica dell'investimento secondo l'indice apposito (Rating dell'Investimento)

INDICI GENERALI

r.t.M. = Variazione percentuale media del mercato immobiliare locale nel periodo considerato

r.A.M. = Variazione percentuale annuale media del mercato immobiliare locale

R.G. = Valutazione grafica generale del mercato immobiliare locale (Rating Generale)

Non sono disponibili i dati relativi ai Fabbricati Produttivi e alle aree produttive per esiguità di questa tipologia di immobili.

ASSUNZIONI E LIMITI:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal Committente e messi a disposizione ai Valutatori.

DOCUMENTAZIONE:

Per lo svolgimento del presente incarico, il Committente ha posto a disposizione la seguente documentazione di base:

- PGT ultima approvazione;
- Verbale di Deliberazione di G.C n. 188 del 22.11.2022 (Determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2023) con gli allegati A B C;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I Valutatori si sono procurati personalmente:

- Valori OMI;
- Stralcio Listino dei valori immobiliari.

PARAMETRI URBANISTICI:

Si rimanda alla lettura dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole della Variante generale approvata con Delibera Consigliare n. 2 del 13.01.2023.

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI:

Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce all'interno dell'intero territorio comunale le zone omogenee del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni zona omogenea, gli indici, i parametri edilizi, gli usi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati. Detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Le zone omogenee sono le seguenti:

Ambiti compresi nel Tessuto Urbano Consolidato

- A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici
- A3 - Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici
- B2 - Ambiti consolidati del Promontorio
- B3 - Ambiti del Promontorio a intensità media
- B4 - Aree verdi inedificabili interne all'ambito del Promontorio
- D1 - Ambiti produttivi
- D2 - Ambito produttivo cartario
- D3 - Ambiti a destinazione commerciale e direzionale
- D4 - Ambiti a destinazione alberghiera
- D5 - Ambiti a destinazione alberghiera: R.T.A.
- D6 - Ambiti a destinazione turistico ricettiva all'aria aperta
- D7 - Attività florovivaistica in ambito urbano
- PP - Parcheggi privati

Ambiti prevalentemente compresi nel Tessuto Urbano Consolidato

- A2 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: limonaie
- B1 - Ville di pregio con o senza parco
- B5 - Ambiti collinari consolidati
- B6 - Ambiti collinari a intensità bassa
- B7 - Ambiti collinari a intensità media
- B8 - Ambiti collinari diffusi e case collinari isolate
- B9 - Ambiti a modalità definita

Ambiti prevalentemente esterni al Tessuto Urbano Consolidato

- E2 - Zona agricola d'interesse paesaggistico

Ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

- E1 - Residenze non agricole in zona agricola o in zone boscate

CRITERI DI VALUTAZIONE:

Lo scopo del presente elaborato è quello di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU relativa alle aree edificabili.

Da quanto previsto dall'art. 2. b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, per area edificabile s'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 per pubblica utilità". Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del su richiamato D.Lgs., "il valore delle aree edificabili che si va a determinare è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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".

È noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata. Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, risulta evidente che il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile valore di mercato". Si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo: "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima" e "il principio dell'ordinarietà" cioè la condizione che il processo di stima sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

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

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Questo criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio".

Se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che:

$$V_a = V_r - (C_p + U_i)$$

il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" compreso l'Utile d'Impresa. I costi di produzione saranno comprensivi anche degli interessi per l'anticipazione dei capitali, scontando a oggi tale differenza, in previsione della durata di trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Quindi, considerando:

I_p = Interessi passivi per anticipazione del capitale

r = saggio di investimento nel settore edilizio

n = numero di anni intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

ne consegue:

$$V_a = \frac{V_r - (C_p + U_i + I_p)}{(1 + r)^n}$$

Tale relazione assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito". Per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Il valore risultante costituisce il limite superiore di convergenza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

STIMA PER CONFRONTO

Questo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento.

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare entrambi i criteri di stima, Stima a valore di trasformazione per la determinazione del valore delle aree da urbanizzare, tenendo in considerazione i dati urbanistici ed economici specifici di ogni appezzamento; Stima per confronto per la determinazione del valore medio dei fabbricati finiti secondo le destinazioni d'uso.

Per la stima mediante metodo a valore di trasformazione 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 di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi, urbanizzato e in tessuto consolidato;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di mq. 2000, agevole accesso con mezzi e ben servito dalle strade di accesso, urbanizzato.

METODO DI VALUTAZIONE:

Nell’ analisi sono valutate le seguenti voci:

1. costi diretti: quali costi di realizzazione nuove costruzioni, oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria, smaltimento rifiuti e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni;
2. costi indiretti: quali costi di imprevisti e varianti, oneri professionali, oneri finanziari, costi ipotetici di vendita e intermediazione;
3. utile promotore e ricavi dell’intervento ipotizzati.

Si descrivono di seguito i 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 ci si è basati, per la maggior parte del territorio, sul listino dei prezzi delle tipologie edilizie edito dalla Dei Tipologia del Genio Civile anno 2019, ultimo in commercio, aggiornandolo a oggi mediante un confronto con i costruttori locali operanti sul territorio.

Residenziale: tipologia A5 - 1.690,00 €/mq (aumentato del 10%)

Produttivo: tipologia E4 - 410,00 €/mq (aumentato del 5%)

Accertamento del valore di mercato del costruito

Per tale accertamento si sono svolte 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 e un riscontro nel Listino Prezzi della Camera di Commercio di Brescia n. 2022, nei dati OMI - Agenzia del Territorio anno 2022.

Si riportano i dati rilevati:

Listino dei Valori degli Immobili rilevazione maggio 2022		Min €/mq	Max €/mq
Toscolano Maderno	Nuovo	3.410,00	3.650,00
Lungo Lago	Nuovo	4.680,00	5.000,00
Gaino	Nuovo	2.600,00	2.800,00
Maclino - Monte Maderno	nuovo	3.150,00	3.400,00

OMI semestre 2/2022		Min €/mq	Max €/mq
Abitazioni civili	Ottimo	2.800,00	3.600,00
Ville e villini	Normale	2.400,00	2.900,00

Determinazione dei contributi per gli oneri di Urbanizzazione primaria - secondaria e smaltimento rifiuti

Nell'analisi di tale costo sono stati presi in considerazione gli importi indicati dall'Ufficio Tecnico del comune.

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. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5% in un tempo "n" espresso in anni.

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'11%.

Utile del promotore ordinario

Si valuta per l'anno 2023 un profitto dal 10% al 15% circa del ricavo.

Altra voce necessaria da valorizzare è il Saggio di attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale (WACC), stabilito pari al 6% nell'arco di tempo dell'intervento.

GIUDIZIO DI VALORE:

Prima di procedere alla valutazione è utile ribadire due concetti importanti e cioè quello di **Valore** e di **Prezzo**.

Valore: *Aspetto economico che cerca di prevedere il probabile prezzo equo, attribuibile ad un bene in un determinato mercato di scambi. "Corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, alla data della valutazione, fra un venditore ed un acquirente entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano in modo informato, prudentemente e senza costrizioni." (IVS 3.1 - EVS-t-2012 S1 TEGoVA)*

Prezzo: *Prezzo è l'ammontare richiesto, offerto, o pagato per un bene o servizio. In uno scambio che è stato concluso, il prezzo di vendita, sia esso noto o meno, è un fatto storico. Per motivi legati alla capacità finanziaria, a motivazioni e interessi particolari di un dato acquirente e/o del venditore, il prezzo pagato può, o non può, avere alcuna relazione con il valore. Il prezzo è generalmente l'indicazione di valore di un particolare acquirente e/o venditore in circostanze particolari. (IVS GAVP 4.2)*

INDICE DEL VALORE RAPPORTATO ALLA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE:

ZONA	INDICE
Maderno e Toscolano	1,000
Bezuglio	0,950
Bornico	1,150
Maclino	0,955
Sanico	0,800
Grotten Stina	1,000
Vigole	0,900
Cecina	0,955
Gaino	0,800
Pulciano	0,850
Mornaga	0,850
Cabiana	0,780
Folino	0,780
Roina	0,955
Cervano	0,850
Messaga	1,100
Supina	0,850
San Giorgio	1,050

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Le aree sono state valutate secondo le zone territoriali e le destinazioni d'uso del PGT. Di seguito si riportano i valori individuati.

TESSUTO URBANO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO - ZONE Piano delle Regole: A1 (ART. 30) - A2 (ART. 31) - A3 (ART. 32)				
<i>PdR NTA art. 30 -31 -32</i>	<i>edif mq/mq</i>	<i>edif mc/mq</i>	<i>€/mc VISTA</i>	<i>€/mc NO VISTA</i>
Maderno	esistente	esistente	384,00	237,00
Toscolano	esistente	esistente	384,00	237,00
Bezzuglio	esistente	esistente	328,00	189,00
Bornico	esistente	esistente	551,00	383,00
Maclino	esistente	esistente	350,00	268,00
Sanico	esistente	esistente	241,00	193,00
Grotten Stina	esistente	esistente	384,00	237,00
Vigole	esistente	esistente	331,00	200,00
Cecina	esistente	esistente	350,00	251,00
Gaino	esistente	esistente	275,00	193,00
Pulciano	esistente	esistente	334,00	245,00
Mornaga	esistente	esistente	334,00	245,00
Cabiana	esistente	esistente	272,00	173,00
Folino	esistente	esistente	272,00	173,00
Roina	esistente	esistente	350,00	251,00
Cervano	esistente	esistente	334,00	245,00
Messaga	esistente	esistente	495,00	335,00
Supina	esistente	esistente	334,00	245,00
San Giorgio	esistente	esistente	440,00	286,00

AMBITI RESIDENZIALI				
<i>PdR NTA art. 33 - 34 - 35 -37 -38 - 39 - 40</i>	<i>edif mq/mq</i>	<i>edif mc/mq</i>	<i>€/mc VISTA</i>	<i>€/mc NO VISTA</i>
B1 - Ville di Pregio con o senza Parco	esistente	esistente	568,00	403,00
B2 - Ambiti consolidati del promontorio - residenza	0,35	1,05	370,00	231,00
B2 - Ambiti consolidati del promontorio - alberghiero	1,00	3,00	265,00	166,00
B2 - Ambiti consolidati del promontorio - non alberghiero - ricettivo	0,75	2,25	265,00	166,00
B3 - Ambiti del Promontorio intensità media residenza	0,20	0,60	371,00	231,00
B3 - Ambiti del Promontorio intensità media - alberghiero	1,00	3,00	260,00	162,00
B3 - Ambiti del Promontorio intensità media - ricettivo non alberghiero	0,75	2,25	260,00	162,00
B5 - Ambiti collinari consolidati	esistente	esistente	360,00	290,00
B6 - Ambiti collinari intensità bassa	0,15	0,45	330,00	220,00
B7 - Ambiti collinari intensità media	0,30	0,90	350,00	250,00
B8 - Ambiti collinari diffusi e case collinari - isolate	esistente	esistente	250,00	150,00

* Per l'applicazione corretta del valore del lotto, si rimanda alla tabella "Indice del Valore rapportato alla localizzazione territoriale" pag. 14 da moltiplicare al valore medio individuato.

AMBITI A MODALITA' DEFINITA (al netto della perequazione)	
art. 41 - B9	Aree di completamento

<i>Lotti di tipo "A": B1 Ville di pregio con o senza parco art. 33</i>					
AMD	SLP (mq)	PEREQ. (mq)	MC	LOCALITA'	€/mc
10	260	140	780	Bornico	470,00



<i>Lotti di tipo "B": B2 Ambiti consolidati del promontorio art. 34</i>					
AMD	SLP (mq)	PEREQ. (mq)	MC	LOCALITA'	€/mc
62	200	0	600	Toscolano	210,00
68 (comm.)	250	0	750	Maderno	180,00

<i>Lotti di tipo "C": B6 Ambiti collinari ad intensità bassa art. 38</i>					
AMD	SLP (mq)	PEREQ. (mq)	MC	LOCALITA'	€/mc
1	97,81			Vigole	215,00
2	292	158	876	Maclino	330,00
3	90	50	270	Cabiana	250,00
4	90	50	270	Roina	315,00
5	325	175	975	Maclino	385,00
6	125,56			Maderno	350,00
9	Già edificato				-
16	105	45	315	Cabiana	250,00
17	328,61	-	-	Folino	167,00
20	393,83	-	-	Maclino	328,00
21	390,04	-	-	Maclino	328,00
22	300	-	900	Supina	220,00
45	-	-	-	Maderno	38,00
47	500	-	1.500	Monte Mad	384,00
48	1.143	-	3.429	Gaino	275,00
53	1.285	-	3.855	Cabiana	300,00
61	170	-	510	Cabiana	205,00
63	150	-	450	Cecina	266,00



64	200	-	600	Maclino	260,00
65	120	-	360	Maclino	205,00
66	80	-	240	Maclino	200,00
67	200	-	600	Monte Mad.	260,00
69	150	-	450	Mornaga	154,00
73	67,5	-	202,50	Roina	137,00
74	183	-	549	Roina	180,00

<i>Lotti di tipo "D": B7 Ambiti collinari ad intensità bassa art. 37</i>					
8	509	-	1.527	Maclino	309,00
12	203	17	609	Cabiana	240,00
13	200	105	600	Maclino	315,00
14	78	42	234	Monte Mad	325,00
24	97	53	291	Pulciano	334,00
26	52	28	156	Cecina	295,00
27	2.042	-	6.126	Gaino	230,00
30	100	50	300	Maclino	295,00
35	100	25	300	Monte Mad.	290,00
36	1.050	450	3.150	Monte Mad	345,00
38	70	30	210	Gaino	193,00
39	175	75	525	Maderno	305,00
40	175	75	525	Maderno	305,00
41	600	-	1.800	Maderno	384,00
42	105	45	315	Gaino	193,00
43	280	120	840	Bezuglio	294,00

58	245	105	735	Maclino	330,00
60	220	0	660	Roina	180,00
71	300	0	900	Roina	180,00
75	160	0	480	Pulciano	170,00
76	80	0	240	Monte Mad.	270,00
77	75	0	225	Gaino	135,00
79	430,01	0		Pulciano	195,00
[piano attu.] 44	245	105	735	Maclino	330,00

Lotti di tipo "E":				
D3 Ambiti a destinazione commerciale direzionale art. 44				
<i>AMD</i>	<i>SLP (mq)</i>	<i>indice mq/mq</i>	<i>LOCALITA'</i>	<i>€/mq [slp]</i>
51	40	0,7	Maderno	165,00
52	150	0,7	Toscolano	165,00

Lotti di tipo "F":				
D4 Ambiti a destinazione turistico ricettiva art. 45				
<i>AMD</i>	<i>SLP (mq)</i>	<i>indice mq/mq</i>	<i>LOCALITA'</i>	<i>€/mq [slp]</i>
11	600 oltre 200 access.terr	1,0	Bornico	1.165,00

Gli AMD sono stati valutati, dove necessario, con una riduzione in % al valore di riferimento, poiché nelle NTA non vengono quantificati gli importi relativi alle cessioni e/o monetizzazioni e/o realizzazioni dei servizi fino alla sottoscrizione della convenzione.

Inoltre, gli AMD che lo richiedevano sono stati valutati considerando il contributo compensativo da corrispondere al Comune, contributo straordinario da determinare con le modalità previste dall'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

AMBITI PRODUTTIVI				
	<i>indice mq/mq</i>	<i>LOCALITA'</i>	<i>€/mq (SF)</i>	<i>€/mq [slp]</i>
D1 - Ambiti Produttivi art. 42 P.d.R.	0,70	tutte	115,00	165,00
D2 - Ambito Produttivo Cartario art. 43 P.d.R.	0,30	tutte	35,00	95,00
D7-Attività Florovivaistica in ambito urbano art. 48			20,00	

AMBITI COMMERCIALI				
	<i>indice mq/mq</i>	<i>LOCALITA'</i>	<i>€/mq (SF)</i>	<i>€/mq [slp]</i>
D3 - Ambiti Commerciali direzionali art. 44 P.d.R.	0,70	tutte	180,00	257,00

AMBITI TURISTICI			
	<i>indice mq/mq</i>	<i>indice mc/mq</i>	<i>€/mq</i>
D4 - Ambiti a destinazione alberghiera art 45 PdR	1,00	3,00	410,00
D5 - Ambiti RTA art 46 PdR	0,50	1,50	246,00
D6 - Ambiti turistico ricettivi aria aperta art 47 PdR	0,10	0,30	63,00

Per l'applicazione corretta del valore del lotto, si rimanda alla tabella "Indice del Valore rapportato alla localizzazione territoriale" pag. 14 da moltiplicare al valore medio individuato.

Ambiti Di Trasformazione del Documento di Piano

Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione o riqualificazione" del DdP, si associa un valore di potenziale edificabilità, facendo anche riferimento all'art. 8, comma 3, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, legge per il governo del territorio: "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

La valutazione, quindi, è da intendersi al metro quadrato di superficie Territoriale in lotti non convenzionati e non urbanizzati. A seguito di convenzione saranno da rivedere le valutazioni di seguito riportate.

Gli Ambiti di Trasformazione sono contenuti nel documento di Piano e 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, ad 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.

VALUTAZIONE DELLE AREE (al netto della perequazione)						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO						
ADT	LOCALITA'	DESTINAZIONE	ST MQ	SLP MQ	VOLUME MC	VALORE AL MQ DI ST NON CONVENZIONATO e NON URBANIZZATO
01	ROINA	RESIDENZIALE	6.787,00	700,00	2.100,00	83,00
02	MORNAGA	RICETTIVO	6.775,00	2.400,00	7.200,00	159,00
03	CABIANA	RTA	4.763,00	667,00	2.000,00	40,00
05	GAINO	RESIDENZIALE	11.294,00	867,00	2.600,00	55,00
06	CECINA	RTA	15.775,00	2.000,00	6.000,00	64,00
08	GAINO		31.129,00			
	Sub comparto A	RESIDENZA	5.033,00	600,00	1.800,00	110,00
	Sub comparto B	RTA	20.071,00	1.750,00	5.250,00	65,00
	Sub comparto C	RESIDENZA	6.025,00	540,00	1.620,00	80,00
10	MACLINO	RESIDENZIALE	7.890,00	1.800,00	5.400,00	175,00
11	MONTE MADERNO	RESIDENZIALE	10.750,00	600,00	1.800,00	39,00
13	TOSCOLANO	RESID/RTA/ALBERGHIERO	15.163,00	13.076,00	39.228,00	350,00
14	TOSCOLANO	COMM DIR RICETT SERV	11.692,00	7.300,00	21.900,00	NON VALUTABILE COME VALORE AL MQ DI ST PERCHE' LOTTO GIA' EDIFICATO

La stima è stata svolta mediante il metodo analitico di trasformazione e ha tenuto conto delle prescrizioni contenute nelle schede di ogni singolo ambito descritte nel Documento di Piano di Variante Generale.

INDICI DI RIDUZIONE O MAGGIORAZIONE PER CASI PARTICOLARI:

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva un aumento o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non individuate 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 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;
- 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" artt. 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 una 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:
 - a) abbattimento in un range dal 10% al 20% (0,90-0,80) per i vincoli amministrativi e infrastrutturali (non vincolo paesaggistico);
 - b) riduzione del 10% (0,90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4);
- in caso di ristrutturazione in presenza di casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso una maggiorazione;
- 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 una riduzione;
- riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

Queste percentuali di riduzione non sono cumulabili fra loro e possono essere riviste dall'ufficio Comunale.

In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative.

CONCLUSIONI:

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili site nel comune di Toscolano Maderno.

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in condizioni oggettive e soggettive connesse a una determinata condizione storica, temporale e 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. Il compito dei Valutatori è quello di rendere minimi se non trascurabili tale margine di incertezza, la storia delle valutazioni ha dimostrato che anche nei casi normali tutte le valutazioni compiute si attestano attorno a una "forbice" del 5-10%.

Ciò premesso, il rapporto in oggetto, deve essere considerato 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.

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente valutazione 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. 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 la forbice di cui sopra i valori riportati nel presente rapporto di valutazione.

Brescia, 3 novembre 2023

La Commissione Periti Esperti Valutatori

Laura Cavalli

Antonino Di Pietro

Marco Manni

Gianbattista Quecchia

Demetrio Rossi

Anita Sina

Chiara Valtorta



Laura Cavalli



Chiara Valtorta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' E RISPONDENZA

La Commissione Periti Esperti Valutatori attesta che la valutazione è stata eseguita conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Inoltre, attesta che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione è corretta, al meglio delle conoscenze dei valutatori;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- i Valutatori non hanno alcun interesse verso il bene o il diritto in questione;
- i Valutatori hanno agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- i Valutatori sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- i Valutatori possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria del bene da valutare;
- i Valutatori hanno ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Per accettazione il Committente

Brescia, 3 novembre 2023