



COMUNE DI COCCAGLIO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE Numero 28 in data 17/03/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI COCCAGLIO PER L'ANNO 2026

L'anno **duemilaventisei**, oggi **diciassette**, del mese di **Marzo**, alle ore **16:45**, nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta comunale, convocata dal Sindaco nelle forme previste dalla legge.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Nominativo	Carica	Pres. /Ass.
LUPATINI MONICA	Sindaco	Assente
ROCCO FABRIZIO	Vice Sindaco	Presente
SIRANI ALEX	Assessore	Presente
OMBONI SIMONA	Assessore	Presente
DOTTI FABIO	Assessore	Presente

Presenti: 4
Assenti: 1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Dott. Giancarlo Iantosca, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il sig. Rocco Fabrizio – nella sua qualità di Vicesindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA ED ESAMINATA la proposta di deliberazione presentata dalla Responsabile dell'Area Economica Finanziaria, di seguito trascritta;

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

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

Con voti favorevoli e unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. *DI APPROVARE* la proposta di deliberazione della Responsabile dell'Area Economica Finanziaria di seguito trascritta nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.
2. *DI DARE ATTO* che la presente deliberazione verrà comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on line, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..
3. *DI DARE ATTO*, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo on line.
4. *DI DICHIARARE*, con successiva votazione favorevole unanime ed a seguito di specifica e motivata richiesta della Responsabile di Area proponente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..



Proposta alla Giunta comunale
n. 31

OGGETTO:	APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI COCCAGLIO PER L'ANNO 2026
----------	--

Il Responsabile dell'Area economico-finanziaria

PREMESSE

PREMESSO che la lettera d) del punto 6 del comma 741 dell'art.1 della L.160/2019 testualmente recita: *“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 è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;

RICHIAMATO altresì il comma 746 della medesima Legge che testualmente Recita: *“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, 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”*;

DISPOSIZIONI NORMATIVE APPLICATE

RICHIAMATO il vigente regolamento IMU, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 04 in data 23/02/2023 avente ad oggetto “APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) che all'art.12 testualmente recita ai commi 2,3 e 4:

“2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Comunale può determinare entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili”;

3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salvo le ipotesi di errore debitamente documentato.”

MOTIVAZIONE

RICHIAMATE:

- D.C. n. 44 DEL 20/12/2013 avente ad oggetto "L.R. 12/2005 E S.M.I.- ADOZIONE 3^ VARIANTE AL VIGENTE P.G.T. PER REDAZIONE DEL P.U.G.S.S. E VARIAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI RELATIVA ALLA LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI";

- D.C. n. 2 del 03/04/2014 avente ad oggetto "L.R. N° 12/2005 - APPROVAZIONE DEFINITIVA TERZA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PER REDAZIONE P.U.G.S.S. E MODIFICA DEL PIANO DEI SERVIZI.";

- D.C. n. 17 del 16/07/2015 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEFINITIVA QUARTA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PER MODIFICA DEL PIANO DELLE REGOLE E CORREZIONI ERRORI CARTOGRAFICI";

- D.C. n. 29 del 7/09/2017 avente ad oggetto "LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N° 12 E S.M.I. - ADOZIONE QUINTA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COCCAGLIO PER MODIFICA DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE - ANNO 2017";

- D.C. n. 20 del 21/06/2019 avente ad oggetto "ADOZIONE SESTA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVA AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE";

- D.C. n. 01 del 23/02/2023 avente ad oggetto "ADOZIONE SETTIMA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COCCAGLIO, RELATIVAMENTE AL PIANO DELLE REGOLE, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 12/2005 E S.M.I.";

CONSIDERATO che dal punto di vista fiscale, ai fini della determinazione della data di imposizione delle aree fabbricabili all'IMU, l'entrata in vigore del P.G.T., coincide con l'esecutività della deliberazione con la quale il P.G.T. è stato adottato;

CONSIDERATO che le revisioni generali del Piano di Governo del Territorio vigente di cui agli atti sopraccitati hanno comportato modifiche dello strumento urbanistico e che quindi a seguito dell'adozione delle varianti al PGT deve essere approvata una nuova perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Coccaglio per l'anno 2025 ai fini del versamento dell'IMU dovuta;

RAVVISATA la necessità di aggiornare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2026 anche a seguito delle varianti approvate al PGT di cui sopra, onde limitare il potere di accertamento del Comune, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare della provincia di Brescia nell'ultimo anno e dello strumento urbanistico vigente;

VISTA la procedura di affidamento di servizi del 17/06/2025 in cui si affidavano servizi tributari alla Cooperativa RETE SOCIALE TRIBUTI, la quale prevedeva, tra gli altri, il servizio di definizione della perizia di stima annuale delle aree fabbricabili del Comune Coccaglio (BS) (det. n. 323 del 17/06/2025);

VISTA la perizia di stima predisposta dal Geom. Luca Canesi, iscritto all'albo geometri della provincia di Brescia matr. n° 3865;

CONSIDERATO che:

- la suddetta perizia potrà essere utilizzata dal contribuente al fine di determinare il valore venale in comune commercio ai fini IMU per l'anno 2026, nonché come strumento tecnico a supporto dell'Ufficio Tributi ai fini dell'attività di controllo e verifica del tributo dovuto;
- inoltre la suddetta perizia sarà strumento tecnico a disposizione dell'ufficio tributi al fine di verificare la corretta applicazione della norma tributaria nello specifico delle dichiarazioni e versamenti relativi alle annualità pregresse delle aree edificabili;

- il contribuente proprietario di aree edificabili che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello definito dalla perizia allegata per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio tributi attraverso dichiarazione IMU opportunamente motivata.

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dalla responsabile del Servizio economico-Finanziario d.ssa Giulia BONOMI e dal Responsabile dell'Area Tecnica, geom. Alessandro LANCINI (allegato alla presente) ed espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

RISVOLTI CONTABILI

VISTO che non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo è versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato per gli anni 2019 a seguire;

Tutto ciò premesso,

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

- *DI APPROVARE* i valori delle aree edificabili del Comune di Coccaglio per l'anno 2026, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal Geom. Luca Canesi, iscritto all'albo geometri della provincia di Brescia matr. n° 3865 e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa al fine di determinare per quanto premesso il riferimento per l'attività di controllo e verifica del tributo per gli anni pregressi, nonché di indicazione per gli anni a seguire;
- *DI DARE ATTO CHE* tali valori dovranno essere aggiornati annualmente. In mancanza di aggiornamento, dall'anno successivo vale quanto previsto al comma 746 dell'art.1 della Legge 160/2019;
- *DI DARE ATTO* dei pareri espressi in premessa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;
- *DI RICHIEDERE L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' DELLA DELIBERAZIONE* ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000 *AL FINE DI* adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
Fabrizio Rocco

Il Segretario Comunale
Dott. Giancarlo Iantosca

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge il decimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Il Segretario Comunale
Dott. Giancarlo Iantosca

Documento informatico sottoscritto con firma digitale.



PERIZIA DI STIMA
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE
DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI COCCAGLIO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
ai sensi del c.5, art.5 del D.Lgs.504/92
ora lettera d) c.741, art.1, L.160/2019

Anni 2019 – 2025

INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 3
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
5. Andamento del mercato	Pag. 5
6. Criteri di valutazione	Pag. 7
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 20
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 22
10. Applicazione degli indici	Pag. 22

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita alle annualità 2019-2025 si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI e successive integrazioni di cui alla L.160/2019, art.1 comma 741, lettera d).

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 per cui *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi."*

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

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Coccaglio.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 23/02/2023 e approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n.13 del 26/07/2023.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Coccaglio è un comune di circa 8.880 abitanti situato nella provincia di Brescia, in Lombardia.

Il territorio è situato nel margine meridionale della Franciacorta, in un'area semi collinare, sviluppandosi per metà in pianura e per metà sul rilievo del Monte Orfano.

Sul proprio territorio ha due località: Fiumicello Sera e Belvedere nate come comunità agricole ovvero raggruppamenti di cascine nelle quali abitavano molteplici famiglie.

Le aree agricole compongono un paesaggio di notevole pregio e meritevole di attenzione e tutela; sono presenti sul territorio ambiti agricoli dedicati a seminativo ed a colture di pregio quali vigneti, che rappresentano nel loro insieme, un elevato valore paesistico.

Il territorio amministrativo confina a nord con il comune di Erbusco, ad est con il comune di Rovato, a sud con il comune di Castrezzato e ad ovest con i comuni di Chiari e Cologno. A nord del confine comunale la fascia pedecollinare caratterizzata dalla presenza del monte Orfano che costituisce un elemento di grande singolarità e riconoscibilità. Subito a sud la fascia del territorio urbanizzato che si sviluppa lungo le principali arterie stradali attraverso un impianto ordinato nel quale sono presenti le zone storiche più antiche, il tessuto più recente, le zone produttive.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in forma

sistemica, per le descrizioni complete ed esaustive si rimanda al documento PIANO DELLE REGOLE C.9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE della Variante SETTIMA al PGT approvata nel LUGLIO 2023 (TITOLO I – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI art.3), in quanto richiamati nella presente relazione:

Superficie lorda di pavimento (Slp)

È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Volume (V)

Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza reale di interpiano.

Altezza delle costruzioni (H)

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra quota di terra e quella di gronda.

Superficie coperta (Sc)

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle Slp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate – dal PGT o da strumenti attuativi – a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc/mq, ovvero in mc/ha.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.

Indice territoriale di edificazione (ite)

È il rapporto fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

Incremento volumetrico premiale (Ivp)

È l'incremento percentuale consentito rispetto l'IT o l'UT, assegnabile ad un'ambito in rapporto alla St, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti all'art. 9 delle NTA del Documento di Piano.

Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata, espressa in mq/mq.

Indice edificatorio di utilizzazione territoriale (Ute)

È il rapporto fra superficie lorda di pavimento (Slp) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

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

- ART. 17 – ZONA “B1” – EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
- ART.18 – ZONA “B2” – EDILIZIA RESIDENZIALE RADA DI COMPLETAMENTO
- ART 19 – ZONA “B3” – EDILIZIA RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO
- ART.21- ZONA “D1” – PRODUTTIVITA DI COMPLETAMENTO
- ART.21bis – ZONA “D1- PA” – PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO
- ART.22 – ZONA “D2” – COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo **Nomisma**, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato, perché dipende dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la **componente creditizia**, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L'elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistita da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023, 48mila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell'affitto. (Osservatorio Mercato Immobiliare – Nomisma)

L'andamento economico del 2023, dopo il periodo segnato dalla pandemia da Covid-19, è stato influenzato dalle tensioni geopolitiche generate dal persistere della guerra in Ucraina e dall'esplosione del conflitto mediorientale tra Israele e Palestina.

La stretta creditizia si ripercuote sui mutui erogati che registrano un arretramento del -29% nell'anno, un aspetto conseguente alla diminuzione delle compravendite nell'ordine del -13%. "Vista l'attuale congiuntura, non vi sono dubbi sul fatto che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all'esuberanza del biennio precedente. Ma se per il segmento abitativo si prevede il protrarsi della debolezza anche per il prossimo anno, sul versante corporate le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime" – ha concluso Elena Molignoni (Soluzioni per il Business - Nomisma).

Nell'ultima edizione dell'indagine sul Mercato Immobiliare di **FIMAA-Confindustria**, riferita al terzo quadrimestre del 2023, gli italiani riprendono a pianificare l'acquisto della casa. Una serie di fattori, ripresi anche dall'Istat nel report di gennaio sulla "Fiducia di Consumatori e Imprese", confermano, in particolare, che la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui restituiscano linfa alla fiducia dei consumatori. Per quanto riguarda le vendite, gli associati Fimaa ribadiscono che il mercato nel corso del 2023 ha attraversato una fase di transizione, ma il sentiment sull'ultimo quadrimestre mette in luce un miglioramento. I dati relativi all'Agenzia delle Entrate, infatti, evidenziano che nei primi nove mesi dell'anno le vendite sono calate dell'11,8% ma, stando alle rilevazioni degli associati Fimaa, il divario nell'arco dell'intero anno si ridurrà al 10,6%.

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

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

A livello provinciale, il territorio della provincia di Brescia, date le sue peculiarità dovute a variabili orografiche e socio-economiche, è stato suddiviso in 8 macro-aree omogenee in cui sono stati aggregati i comuni ad opera dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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

Il comune di Coccaglio è compreso nell'area denominata Franciacorta e Lago d'Iseo che comprende in

totale 23 comuni e che è caratterizzato dal seguente andamento per le quotazioni medie e variazioni annue delineando un andamento del mercato immobiliare così definito:

Pubblicazione 2025	Anno 2024	Variazione	0,90%
Pubblicazione 2024	Anno 2023	Variazione	1,00%
Pubblicazione 2023	Anno 2022	Variazione	0,10%
Pubblicazione 2022	Anno 2021	Variazione	- 2,50%
Pubblicazione 2021	Anno 2020	Variazione	0,00%
Pubblicazione 2020	Anno 2019	Variazione	0,00%

Per l'annualità 2025, per le quali non sono disponibili i dati predisposti dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano le elaborazioni fornite da agenzie immobiliari che suggeriscono una tendenza al leggero aumento delle quotazioni medie residenziali in alcuni comuni della Franciacorta e nel dettaglio del comune di Coccaglio possiamo citare:

Wikicasa (giugno 2025)	Variazione	+2,00 %
Borsino Immobiliare	Variazione	+1,50 %

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Coccaglio, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano di Governo del Territorio;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio: valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.G.T.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si

possono così riassumere:

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

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

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_{mT} il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_{mT} - K$$

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

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

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

dove:

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 spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area residenziale e industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree industriali sono due mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree industriali.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$Va = \frac{VmT - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

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 spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze pari a:

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

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

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

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

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

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

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

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che individua la microzona catastale B1 Centro per il dato residenziale e la microzona D1 per il dato produttivo riportando le seguenti quotazioni:

- Anno 2024 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.500 €/m²
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “normale”, 570€/m²
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.500 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 570 €/m²
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.450 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 550 €/m²
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.450 €/m²
- Anno 2021 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 560 €/m²
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.500 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 590 €/m²

- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “normale”, 1.500 €/m²
- Anno 2019 – Capannoni tipici, stato conservativo “normale”, 590 €/m²

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di abitazioni e laboratori nuovi, che certamente sono superiori ai valori in “normale” stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Anno 2024 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.560 a 1.950 €/m²
- Anno 2024 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 507 a 676 €/m²
- Anno 2023 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.560 a 1.950 €/m²
- Anno 2023 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 494 a 650€/m²
- Anno 2022 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.560 a 1.885 €/m²
- Anno 2022 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 500 a 663 €/m²
- Anno 2021 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.560 a 1.885 €/m² €/m²
- Anno 2021 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702
- Anno 2020 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.625 a 1.950 €/m²
- Anno 2020 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702 €/m²
- Anno 2019 – Ville e villini, stato conservativo “ottimo”, da 1.625 a 1.950 €/m²
- Anno 2019 – Capannoni industriali, stato conservativo “ottimo”, da 526 a 702 €/m²

Sono state inoltre considerate alcune proposte di vendita di fabbricati in corso di costruzione e nuove, poste in vendita da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Coccaglio per abitazioni in Classe energetica A o superiore:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte “OMI”)	Valore Mercato (€/mq) (fonte “Agenzie immobiliari”)
Abitazioni civili	1.950	min. 2.200 max 2.500
Capannoni Produttivi	676	1.000

Si può pertanto addivenire in media ad un valore base per i seguenti anni e per tipologia di utilizzo:
per l'anno 2025 di 2.150,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2024 di 2.150,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2023 di 2.150,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2022 di 2.100,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2021 di 2.100,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2020 di 2.150,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;
per l'anno 2019 di 2.150,00 €/m² residenziale e 838,00 €/m² produttivo;

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari a K=1,186; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con K=1,050.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	superfici dei vari ambienti	incidenza sul valore venale del prodotto finito	incidenza raggugliata
Alloggio	200	100%	200,00
Balconi, terrazze, logge	11	30%	3,60
Cantine	18,74	50%	9,37
Autorimesse	18,74	50%	9,37
Giardini, corti	150	10%	15,00
Superficie commerciale complessiva			237,34
Superficie totale accessori			37,34
Incremento percentuale			18,67%

PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C= Σ K + Ip + PI)

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

- costo delle opere edili (Σ K) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo di un imprenditore (PI).

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezziario Regionale delle opere edili oltre all'elaborazione dei dati CRESME, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 1.292,21 €/mq. Per la destinazione industriale il K1 risulta pari a 572,45 €/mq.

Considerando l'andamento del mercato e le variazioni Istat sul costo di costruzione storico, si possono stimare costi di costruzione variabili nel corso degli anni in questione:

2025	€ 1.292,21	€ 572,45
2024	€ 1.292,21	€ 572,45
2023	€ 1.292,21	€ 572,45
2022	€ 1.262,49	€ 559,28
2021	€ 1.131,46	€ 501,24
2020	€ 1.088,43	€ 482,17
2019	€ 1.082,87	€ 479,71

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali

ecc., che si assumono nella misura pari al 7%, per la componente residenziale, e al 6%, per la componente artigianale/industriale, del costo di costruzione "K1".

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

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico delle zone di espansione.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria del contributo commisurato al costo di costruzione e dello smaltimento rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria costo di costruzione e smaltimento rifiuti
2025	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 496,77 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2024	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 493,73 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2023	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 490,90 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2022	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 434,65 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2021	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 416,44 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2020	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 415,23 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq
2019	
Residenziale ambito consolidato	26,51 €/mc + 411,59 €/mq.
Artigianale e industriale	44,03 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%. La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi" dei lotti **Tipo** edificabili. (Dati generali ritenuti "medi" in quanto, dopo aver effettuato la ricerca, vengono analizzati e presi in considerazione soltanto quelli compresi tra due estremi) Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per la destinazione urbanistica, sia per l'utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona OMI D1, AMBITI di PGT "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO avente superficie fondiaria S.f. pari a m² 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, If=1,5 mc/mq;
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, Zona OMI D1, AMBITI di PGT "D1" – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO avente superficie fondiaria S.f. pari a m² 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, Rc=0,70;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2025						
Sup. Area (S.f.)		mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)		mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.150,00
Sup. lorda vendibile (residenza)		mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)		mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€	637.851,25
Sup. lorda vendibile totale		mq	296,68			
Costo tecnico di costruzione K1		€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€	116.438,88
Oneri professionali K2		€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ)	€/mq	107.024,97
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3		€	31.672,84	*capitalizzato al +2,85% per 3 anni		1,0880 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	441.874,89			
Profitto Imprenditore Pi		€	53.024,99	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	214,05
Interessi passivi Ip (6%)		€	26.512,49			
Totale		€	521.412,37			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2025						
Sup. Area di intervento		mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)		mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq	838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)		mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)		mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale		mq	1.470,00			
				Valore del terreno (V.T.)	€	122.069,80
Costo tecnico di costruzione K1		€	841.501,50			
Oneri professionali K2		€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i) ⁿ)	€/mq	115.398,36
Oneri Urb. Primaria/secondaria		€	64.724,10	*capitalizzato al +2,85% per 2 anni		1,0578 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	956.715,69			
Profitto Imprenditore Pi		€	95.671,57			
Interessi passivi Ip (6%)		€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	57,70
Totale		€	1.109.790,20			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2024					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)	mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.150,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€	637.851,25
Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68			
Costo tecnico di costruzione K1	€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€	116.524,02
Oneri professionali K2	€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n)	€/mq	106.542,86
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	31.600,69	*capitalizzato al +3,03% per 3 anni		1,0937 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	441.802,74			
Profitto Imprenditore Pi	€	53.016,33	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	213,09
Interessi passivi Ip (6%)	€	26.508,16			
Totale	€	521.327,23			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2024					
Sup. Area di intervento	mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq	838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	841.501,50	Valore del terreno (V.T.)	€	122.069,80
Oneri professionali K2	€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n)	€/mq	114.995,50
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	64.724,10	*capitalizzato al +3,03% per 2 anni		1,0615 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	956.715,69			
Profitto Imprenditore Pi	€	95.671,57			
Interessi passivi Ip (6%)	€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	57,50
Totale	€	1.109.790,20			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2023					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)	mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.150,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€	637.851,25
Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68			
Costo tecnico di costruzione K1	€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€	116.603,28
Oneri professionali K2	€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n)	€/mq	105.904,49
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	31.533,52	*capitalizzato al +3,26% per 3 anni		1,1010 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	441.735,57			
Profitto Imprenditore Pi	€	53.008,27	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	211,81
Interessi passivi Ip (6%)	€	26.504,13			
Totale	€	521.247,97			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2023					
Sup. Area di intervento	mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq	838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	841.501,50	Valore del terreno (V.T.)	€	122.069,80
Oneri professionali K2	€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i)n)	€/mq	114.483,79
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	64.724,10	*capitalizzato al +3,26% per 2 anni		1,0663 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	956.715,69			
Profitto Imprenditore Pi	€	95.671,57			
Interessi passivi Ip (6%)	€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	57,24
Totale	€	1.109.790,20			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2022					
Sup. Area (S.f.)		mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 1,50
mc edificabili(S.f. x If)		mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq 2.100,00
Sup. lorda vendibile (residenza)		mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq 296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)		mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€ 623.017,50
Sup. lorda vendibile totale		mq	296,68		
Costo tecnico di costruzione K1		€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€ 103.344,87
Oneri professionali K2		€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)	€/mq 102.912,04
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3		€	30.198,48	*capitalizzato al +0,14% per 3 anni	1,0042 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	440.400,53		
Profitto Imprenditore Pi		€	52.848,06	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq 205,82
Interessi passivi Ip (6%)		€	26.424,03		
Totale		€	519.672,63		
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2022					
Sup. Area di intervento		mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq 0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)		mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq 838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)		mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq 1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)		mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€ 1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale		mq	1.470,00		
				Valore del terreno (V.T.)	€ 122.069,80
Costo tecnico di costruzione K1		€	841.501,50		
Oneri professionali K2		€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)	€/mq 121.728,72
Oneri Urb. Primaria/secondaria		€	64.724,10	*capitalizzato al +0,14% per 2 anni	1,0028 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	956.715,69		
Profitto Imprenditore Pi		€	95.671,57		
Interessi passivi Ip (6%)		€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq 60,86
Totale		€	1.109.790,20		

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2021					
Sup. Area (S.f.)		mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 1,50
mc edificabili(S.f. x If)		mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq 2.100,00
Sup. lorda vendibile (residenza)		mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq 296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)		mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€ 623.017,50
Sup. lorda vendibile totale		mq	296,68		
Costo tecnico di costruzione K1		€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€ 103.854,86
Oneri professionali K2		€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)	€/mq 104.574,77
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3		€	29.766,29	*capitalizzato al -0,23% per 3 anni	0,9931 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	439.968,34		
Profitto Imprenditore Pi		€	52.796,20	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq 209,15
Interessi passivi Ip (6%)		€	26.398,10		
Totale		€	519.162,64		
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2021					
Sup. Area di intervento		mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq 0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)		mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq 838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)		mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq 1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)		mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€ 1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale		mq	1.470,00		
				Valore del terreno (V.T.)	€ 122.069,80
Costo tecnico di costruzione K1		€	841.501,50		
Oneri professionali K2		€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)	€/mq 122.633,26
Oneri Urb. Primaria/secondaria		€	64.724,10	*capitalizzato al -0,23% per 2 anni	0,9954 *
tot. Costi (K1+K2+K3)		€	956.715,69		
Profitto Imprenditore Pi		€	95.671,57		
Interessi passivi Ip (6%)		€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq 61,32
Totale		€	1.109.790,20		

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2020					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)	mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.150,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€	637.851,25
Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68			
Costo tecnico di costruzione K1	€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€	118.722,50
Oneri professionali K2	€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq	118.083,70
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	29.737,57	*capitalizzato al +0,18% per 3 anni		1,0054 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	439.939,62			
Profitto Imprenditore Pi	€	52.792,75	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	236,17
Interessi passivi Ip (6%)	€	26.396,38			
Totale	€	519.128,75			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2020					
Sup. Area di intervento	mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq	838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€	122.069,80
Costo tecnico di costruzione K1	€	841.501,50			
Oneri professionali K2	€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq	121.631,53
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	64.724,10	*capitalizzato al +0,18% per 2 anni		1,0036 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	956.715,69			
Profitto Imprenditore Pi	€	95.671,57			
Interessi passivi Ip (6%)	€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	60,82
Totale	€	1.109.790,20			

AREA RESIDENZIALE GENERICA - anno 2019					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)	mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	2.150,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,67%)	mq	46,68	Valore medio fabbricato VmT	€	637.851,25
Sup. lorda vendibile totale	mq	296,68			
Costo tecnico di costruzione K1	€	383.366,40	Valore del terreno (V.T.)	€	118.824,44
Oneri professionali K2	€	26.835,65	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq	115.090,37
Oneri Urb. Primaria/secondaria e Costo di costruzione K3	€	29.651,18	*capitalizzato al +1,07% per 3 anni		1,0324 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	439.853,23			
Profitto Imprenditore Pi	€	52.782,39	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	230,18
Interessi passivi Ip (6%)	€	26.391,19			
Totale	€	519.026,81			
AREA PRODUTTIVA GENERICA - anno 2019					
Sup. Area di intervento	mq	2.000,00	Rapporto di copertura	mq/mq	0,700
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.400,00	Prezzo di mercato	€/mq	838,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.400,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	70,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.231.860,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.470,00			
			Valore del terreno (V.T.)	€	122.069,80
Costo tecnico di costruzione K1	€	841.501,50			
Oneri professionali K2	€	50.490,09	Valore attuale area (V.a.=V.T./((1+i) ⁿ)	€/mq	119.498,84
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	64.724,10	*capitalizzato al +1,07% per 2 anni		1,0215 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	956.715,69			
Profitto Imprenditore Pi	€	95.671,57			
Interessi passivi Ip (6%)	€	57.402,94	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	59,75
Totale	€	1.109.790,20			

Ricapitolando:

Area generica anno 2025: 214,05 €/m ² residenziale	57,70 €/m ² produttiva
Area generica anno 2024: 213,09 €/m ² residenziale	57,50 €/m ² produttiva
Area generica anno 2023: 211,81 €/m ² residenziale	57,24 €/m ² produttiva
Area generica anno 2022: 205,82 €/m ² residenziale	60,86 €/m ² produttiva
Area generica anno 2021: 209,15 €/m ² residenziale	61,32 €/m ² produttiva
Area generica anno 2020: 236,17 €/m ² residenziale	60,82 €/m ² produttiva
Area generica anno 2019: 230,18 €/m ² residenziale	59,75 €/m ² produttiva

Si precisa che il valore attribuito ad ogni annualità è il valore venale in comune commercio per gli anni tributari pregressi non ancora caduti in prescrizione, essendo la perizia estimativa adottata “ora per allora”.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un’area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la destinazione d’uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al m² delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Coccaglio tra il 2019 e il 2025 integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate;

b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio anche su comuni limitrofi ed omogenei.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Coccaglio è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le visure catastali relative al comune di Coccaglio hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - Sistema InterScambio **TER**ritorio; le ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia delle Entrate - Siatel; tramite il nominativo e l'anno di stipula della compravendita, si è potuti risalire al valore dell'oggetto di scambio.

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita stipulati nel corso degli anni oggetto della presente perizia: sono state riscontrate alcune trascrizioni in cui sono stati riparametrati il prezzo di vendita in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui è posta, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Se, a titolo esemplificativo, si considera l'anno 2024, il valore di un'area tipo residenziale è pari a 201,55 €/m², mentre sono stati riscontrati atti di compravendita di aree industriali recenti nel 2025 con un valore pari a 96,74€/m².

Per l'area residenziale si è considerato l'atto a firma del Notaio Annachiata Crocione in Coccaglio (BS), n. rep. 3399 Racc. 2813 in data 19/12/2024 con importo pari a € 260.000,00 per una superficie edificabile di 1.290,00 m² che definisce un valore di 201,55 €/m².

Per l'area industriale si è considerato l'atto a firma del Notaio Annachiata Crocione in Coccaglio (BS), n. rep. 3436 Racc. 2840 in data 16/01/2025 con importo pari a € 300.000,00 per una superficie edificabile di 3.101,00 m² che definisce un valore di 96,74 €/m².

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari del territorio tramite dispositivi web e ad indagini di relative documentazioni, sono state reperite alcune intenzioni di vendita di aree edificabili che riparamtrate in base alla posizione, alla potenzialità edificatoria esprimibile, alla modalità di attuazione permettono di individuare un valore di vendita di un lotto tipo a destinazione residenziale pari a 260,00€/m², e un valore di vendita di un lotto tipo di aree industriali pari a 150,00€/m².

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, si procede considerando i valori analitici per le diverse annualità, mentre per la sintetico-comparativa l'anno 2025:

- dalla stima analitica basata si rimanda al riepilogo del punto 7.6.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 230,77 €/m² per le aree edificabili residenziali e un valore pari a 123,37 €/m² per le aree industriali.

Considerando i valori di cui sopra, si può desumere un valore dato dalla media dei due criteri di stima adottati che di seguito si riportano:

ANNO 2025

Area generica: 222,41 €/mq residenziale 90,53 €/mq produttiva

ANNO 2024

Area generica: 221,93 €/mq residenziale 90,43 €/mq produttiva

ANNO 2023

Area generica: 220,98 €/mq residenziale 90,30 €/mq produttiva

ANNO 2022

Area generica: 218,30 €/mq residenziale 92,11 €/mq produttiva

ANNO 2021

Area generica: 219,96 €/mq residenziale 92,34 €/mq produttiva

ANNO 2020

Area generica: 233,47 €/mq residenziale 92,09 €/mq produttiva

ANNO 2019

Area generica: 230,48 €/mq residenziale 91,56 €/mq produttiva

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolare il valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{m²}, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I₁, alla destinazione urbanistica prevista I₂, alla modalità attuativa I₃, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta

I₄, alla zona territoriale I₅, si calcola per ogni singola annualità:

Valore Venale Area residenziale (€) = Valore area base [€/m²] X **SUP** [m²] X **I₁ X I₂ X I₃ X I₄ X I₅**

Valore Venale Area industriale (€) = Valore area base [€/m²] X **SUP** [m²] X **I₁ X I₂ X I₃ X I₄ X I₅**

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER POTENZIALITA' EDIFICATORIA I₁

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

Residenziale	Indice I₁
IF ≤ 0,40	0,80
0,40 < IF ≤ 0,70	1,00
0,70 < IF ≤ 1,50	1,10
IF > 1,50	1,20

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

Industriale	Indice I₁
RC = 0,50	1,05

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

Nel caso il valore RC sia superiore o inferiore a 0,50 il calcolo dell'indice sarà calcolato in modo proporzionale al valore RC.

Esempio: Valore RC = 0,90 l'indice sarà : 1,10/0,50 x 0,90= 1,98

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

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

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

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

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

INDICE DI STADIO URBANISTICO I₃

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono

complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un Piano Regolatore Generale."

Nella tabella seguente si definisce l'Indice "I" relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,70

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

INDICE PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo, vengono di seguito descritte. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Nel caso di spese già sostenute sarà necessario produrre tutta la documentazione attestante tali spese.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $I_4 = 0,50 \leq I_4 \leq 0,90$
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria a seconda dell'incidenza del vincolo si introduce un coefficiente di abbattimento $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$
- Aree su cui insiste la proiezione verticale di **elettrodotti**: viene introdotto un indice a seconda dell'incidenza del vincolo $I_4 = 0,50 \leq I_4 \leq 0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI E SU VOLUMETRIE DEFINITE

In riferimento all'art. 5 comma 6 del citato D.Lgs. 504/92 che stabilisce che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 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”*, si considerano i seguenti parametri:

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo e su volumetrie definite (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/mc residenziale
	Anno 2019	155,25 €/mc
	Anno 2020	155,37 €/mc
	Anno 2021	155,25 €/mc
	Anno 2022	135,47 €/mc
	Anno 2023	135,47 €/mc
	Anno 2024	155,25 €/mc
	Anno 2025	155,25 €/mc

Indice I4
zone del Centro Storico e di pregio*

1,4

Indice I5
zone territoriali residenziali

Capoluogo	1,30
Periferica	1,00





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

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

INDICE PER ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₅

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

Dopo aver individuato sul Comune di Coccaglio le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno utilizzare la suddivisione secondo le fasce di seguito individuate, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Indice I ₅	
Zona Territoriale B1 centro	0,90	
Zona Territoriale D1 periferia	1,20	
Zona territoriale R1 extra urbana	0,90*	
Zona territoriale B1 sotto monte	1,70	

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

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

Anno 2025	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	222,41 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	90,53 €/m ²
Anno 2024	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	221,93 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	90,43 €/m ²
Anno 2023	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	220,98 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	90,30 €/m ²
Anno 2022	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	218,30 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	92,11 €/m ²
Anno 2021	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	219,96 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	92,34€/m ²
Anno 2020	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	233,47€/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	92,09 €/m ²
Anno 2019	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	230,48 €/m ²
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	91,56 €/m ²

Indice di destinazione d'uso I₁

disciplinata dal Piano delle Regole:

Residenziale	Indice I₁
IF ≤ 0,40	0,80
0,40 < IF ≤ 0,70	1,00
0,70 < IF ≤ 1,50	1,10
IF > 1,50	1,20

Industriale	Indice I₁
RC = 0,50	1,05

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

Nel caso il valore RC sia superiore o inferiore a 0,50 il calcolo dell'indice sarà calcolato in modo proporzionale al valore RC.

Indice di destinazione d'uso I₂

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





Indice di stadio urbanistico I₃

Strumenti di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Indice I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Convenzionati	Superficie fondiaria (Sf)	1,00
Piani Attuativi - Piani Particolareggiati - Piani di Recupero - Ambiti di Trasformazione	Non Convenzionati	Superficie territoriale (St)	0,70

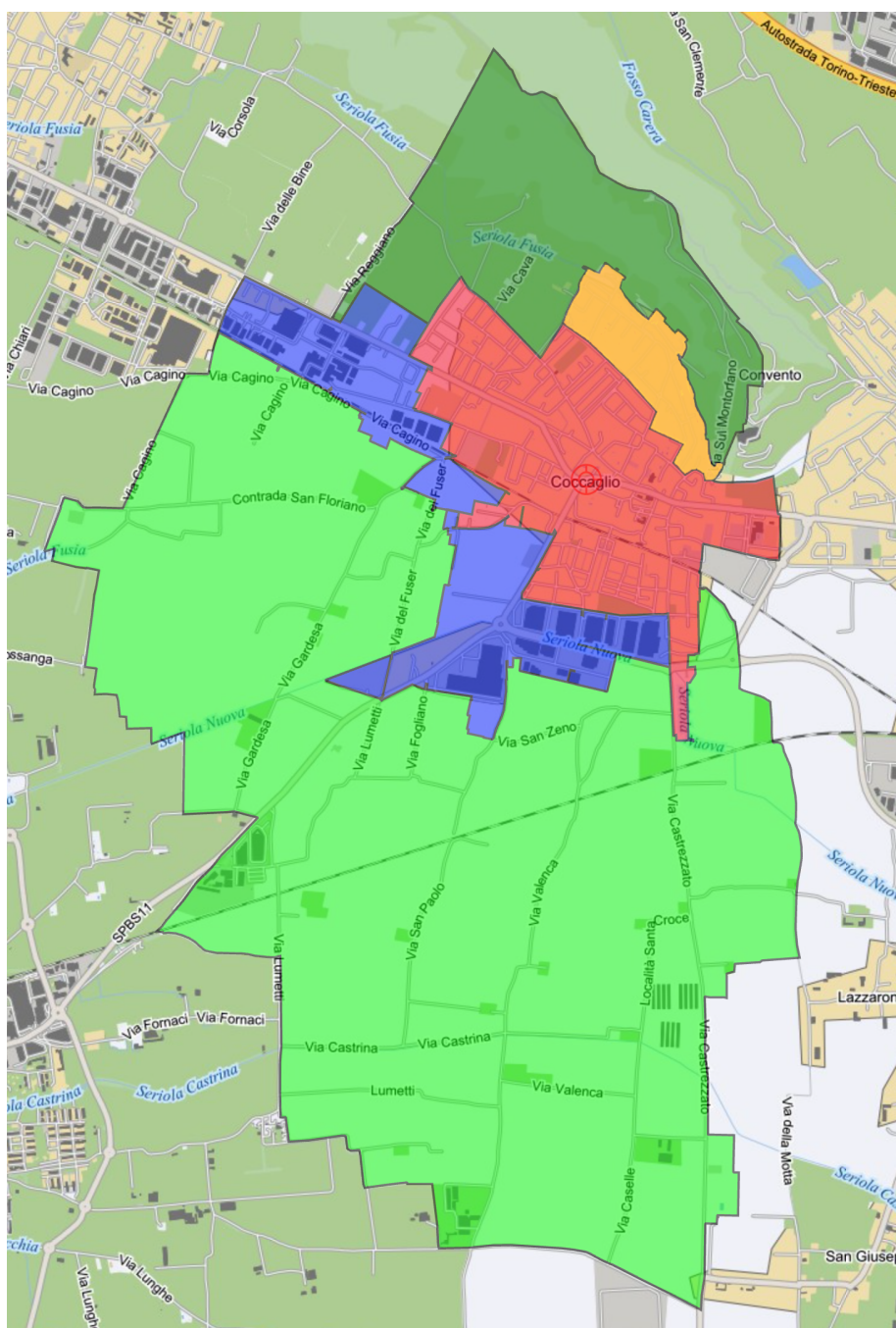
Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	Indice I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,50 ÷ 0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	0,50 ÷ 0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Indice I ₅	
Zona Territoriale B1 centro	0,90	
Zona Territoriale D1 periferia	1,20	
Zona territoriale R1 extra urbana	0,90*	
Zona territoriale B1 sotto monte	1,70	

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



ULTERIORI CASI PARTICOLARI SU FABBRICATI ESISTENTI E SU VOLUMETRIE DEFINITE

Piani di Recupero, Sistema della residenza in Centro Storico, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo e su volumetrie definite (co.6, art.5 D.Lgs.504/92)	Anno d'imposta	Valore €/mc residenziale
	Anno 2019	155,25 €/mc
	Anno 2020	155,37 €/mc
	Anno 2021	155,25 €/mc
	Anno 2022	135,47 €/mc
	Anno 2023	135,47 €/mc
	Anno 2024	155,25 €/mc
	Anno 2025	155,25 €/mc

Indice I4
zone del Centro Storico e di pregio*

1,4

Indice I5
zone territoriali residenziali

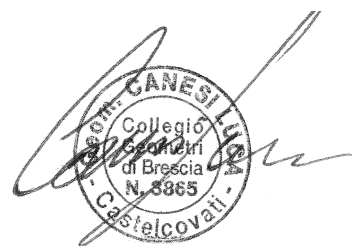
Capoluogo 1,30

Periferica 1,00

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

Qualora si attuino Piani di Recupero e/o Recupero edilizi, **in caso di demolizione**, si considera lo scorporo dei costi di smantellamento dalla base imponibile, reperiti tramite fatture in caso di demolizione già avvenuta, o ipotizzando un costo indicativo pari a 20€/mc vuoto per pieno, in caso di fabbricato da demolire.

Il Tecnico
Geom. Luca Canesi





COMUNE di
COCCAGLIO

**ALLEGATO A PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PRESENTATA ALLA GIUNTA COMUNALE
con**

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI
COCCAGLIO PER L'ANNO 2026

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto, responsabile dell'area Economica Finanziaria ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabilità relativamente alla proposta di deliberazione in oggetto.

Coccaglio, 16/03/2026

IL RESPONSABILE
AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
Giulia Bonomi / InfoCert S.p.A.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale



COMUNE di
COCCAGLIO

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI COCCAGLIO PER L'ANNO 2026

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra indicato oggetto.

Coccaglio, 16/03/2026

IL RESPONSABILE
AREA ECONOMICA FINANZIARIA
Giulia Bonomi / InfoCert S.p.A.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale



COMUNE di
COCCAGLIO

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI COCCAGLIO PER L'ANNO 2026

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra indicato oggetto.

Coccaglio, 17.03.2026

**IL RESPONSABILE
AREA URBANISTICA ED EDILIZIA -
SERVIZI: URBANISTICA SUE**

Alessandro Lancini / InfoCert S.p.A.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale