



RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI  
COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

ANNO 2021

## INDICE

1. Scopo analisi valutativa e criteri metodologici	pag. 3
2. Prescrizioni e parametri urbanistici	pag. 6
3. Valorizzazione per l'anno 2021	pag. 13
4. Andamento del mercato immobiliare	pag. 17
5. Conclusione dell'incarico estimativo	pag. 18
6. Applicazione degli indici parametrici	pag. 19
- Indice di zona territoriale	pag. 19
- Indice di zona urbanistica	pag. 20
- Indice di stadio urbanistico - edilizio	pag. 22
- Indice di riduzione per casi particolari	pag. 23

---

### **VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

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

La sottoscritta professionista architetto Chiara Valtorta, con determina di affidamento del servizio n. 57 del 10/04/2021 CIG: ZBD3146F41 ha ricevuto l'incarico professionale di aggiornamento della perizia di stima delle aree edificabili, per l'anno 2021. Trattasi di aggiornamento peritale.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico nel comune di Castiglione d'Adda nell'anno 2021, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili (ICI-IMU).

Nel lavoro peritale della valutazione, si è reso necessario porre attenzione al Piano Governo del Territorio.

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

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

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

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

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

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

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c’è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

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

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

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

Casi pratici più frequenti:

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

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

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

Ovvero:

$$Va = VmT - K.$$

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

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

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

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

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

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

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

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

## **2. Prescrizioni e parametri urbanistici**

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione così come descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. In particolare di seguito si riportano:

### TITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

#### ART. 3 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 - ST Superficie Territoriale: misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

2 - SF Superficie Fondiaria: misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole del P.d.R. con specifica retinatura.

La superficie fondiaria del lotto è definita dalla superficie reale del lotto interessato all'edificazione, con la dimostrazione analitica ricavata dalla sovrapposizione dell'azzonamento rispetto al rilievo topografico.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel PGT come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

In sede di rilascio di provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - SC Superficie coperta: misurata in mq, definisce la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso, come da punto 8 (Quota 0,00 di riferimento), con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici produttivi e/o commerciali.

Gli aggetti superiori a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e a mt. 3,00 per quelli produttivi e/o commerciali vanno sempre considerati ai fini del computo della SC, delle distanze e dei distacchi.

4 - SLP Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante (R.A.I.).

Per le destinazioni diverse dalla residenza, la SLP è comprensiva di:

a) soppalchi

b) tettoie non aggettanti, ovvero sostenute da pilastri, colonne o porzioni di muratura, anche se aperte su tutti i lati;

c) tettoie aggettanti, quando sporgono dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00; in questo caso, ai fini del calcolo, si computa come SLP la parte di tettoia eccedente i 3,00 mt. di sporgenza, fatte sempre salve le distanze dai confini ed i distacchi tra edifici, che vanno calcolati a partire dal filo più esterno dell'aggetto;

d) depositi e magazzini fuori terra;

e) depositi e magazzini interrati, che abbiano altezza netta, misurata da pavimento a soffitto o al sottotrave, maggiore di mt. 2,70.

Sono escluse dal computo della SLP:

a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;

b) le superfici degli accessori della residenza, come ad esempio autorimesse o cantine, situati all'interno della sagoma dell'edificio che servono, purché abbiano altezza (H), misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a mt. 2,50 e SLP non superiore al 30% di quella dell'edificio cui fanno da accessorio;

c) le superfici degli accessori della residenza, come ad esempio autorimesse o cantine, situati all'esterno della sagoma dell'edificio che servono, ma all'interno della SF di sua pertinenza, purché abbiano altezza (H), misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a mt. 2,50 e SLP non superiore al 30% di quella dell'edificio cui fanno da accessorio;

d) le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati condominiali: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;

e) i vani scala condominiali;

f) le tettoie ed i balconi di edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1,50;

g) le tettoie ed i balconi di edifici non residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 3,00;

h) i portici e le logge aperti ameno su due lati, fino ad un massimo del 25% della SLP complessiva ammessa dalle norme di ambiti e aree definite nelle tavole di Uso del Suolo del P.d.R.;

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

i) i sottopalchi di edifici residenziali che non abbiano H media utile superiore a mt. 2,20, misurata dal proprio pavimento al solaio ad esso soprastante;

l) i vani tecnici degli edifici non residenziali, fino al 15% della SLP dell'edificio/i che servono.

5 - SV Superficie di vendita: misurata in mq, negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6 - SP Superficie permeabile: misurata in mq, è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento deve risultare permeabile.

Si considera superficie non permeabile:

a) la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;

b) la superficie occupata da vani tecnici, silos, impianti di stoccaggio materiali, impianti di riscaldamento e condizionamento e altri impianti a servizio di edifici a destinazione residenziale e non residenziale, quando posti al di fuori del sedime dell'edificio di cui si calcola la SC;

c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;

d) la superficie dei camminamenti esterni e delle corsie carrabili pavimentate in materiali impermeabili (ad es.: piastrelle, cemento, asfalto, pietra ecc.);

e) le pavimentazioni discontinue (erblock e simili) nella misura convenzionale del 50% della superficie di pavimentazione stessa.

7 - H Altezza dell'edificio: espressa in mt è definita in via normale dalla distanza misurata in verticale a filo dei muri perimetrali a partire dalla quota 0,00 di riferimento, di cui al successivo punto

8), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto.

a) Al fine della definizione della quota 0,00 di riferimento non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

b) Qualora l'ultimo solaio di copertura non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

c) Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oppure abbiano pendenza superiore al 30%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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



d) Agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare è la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.

e) Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino i mt. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

f) Può essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti punti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

g) Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi.

Per tali manufatti, possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste per l'area o l'ambito in cui ricadono, solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, sempre che il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia "alto" o "molto alto".

h) Si considerano interrato, e come tali da non computare ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio, le superfici dei locali il cui estradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a mt. 1,00, solo nel caso in cui un'indagine geologica puntuale, firmata da tecnico abilitato, comprovi la presenza di falda acquifera ad una quota del sottosuolo tale da interagire con la presenza di scavi per la realizzazione del primo piano interrato. Va sempre fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze ed i distacchi da strade, confini e fabbricati.

8 - Quota 0,00 di riferimento: è data dalla quota naturale del terreno o dal profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito.

Il piano di riferimento di terreni in fregio a strade pubbliche è quello del marciapiede, se esistente; della mezzera della strada se non esiste il marciapiede.

In caso di strada in pendenza, il piano di riferimento si assume alla quota media del fronte strada.

Tale quota va considerata per una profondità di mt. 15 da ciglio strada, oltre i 15 mt si considera la quota naturale del terreno o il profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Se il profilo del terreno risulta a quota superiore si considera il profilo del medesimo.

9 - V Volume; per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato ottenuto dal prodotto della superficie coperta (SC), come definita al presente art.3 punto 3), per l'altezza dell'edificio

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

(H), come definita al presente art.3 punto 7).

Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati ed i volumi interrati che abbiano altezza interna superiore a mt. 2.70.

10 - UT Indice di Utilizzazione territoriale; è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST):  $SLP/ST$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di ST.

11 – UF Indice di Utilizzazione fondiaria; è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF):  $SLP/SF$  (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla SF.

12 - RC Rapporto di copertura; è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF;  $SC/SF$  percentuale e determina la SC massima edificabile.

13 - RP Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST):  $SP/SF-ST$ , è espresso in percentuale e determina la superficie minima permeabile da reperire in qualsiasi intervento.

14 - DS Distanza dalle strade; misurata in mt è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e ingombri di portici e logge) e il confine stradale.

Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, banchine ecc.

La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

Le distanze minime specifiche per ciascuna zona, indicate agli articoli di cui al capo II° e III° delle presenti NTA, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo.

Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti. Debbono altresì essere sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada.

15 - DC Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e ingombri di portici e logge).

Può essere espressa anche in rapporto all'altezza (H) della costruzione.

Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni interrate rispetto alla quota 0,00.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che devono comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di PGT possono essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di imporne il rispetto.

La servitù convenzionale deve concretarsi in atto pubblico prima del rilascio dell'atto autorizzativo idoneo a rendere possibile l'esecuzione dell'intervento oggetto di tale servitù.

Si applica in ogni caso l'art. 9 del D.M. 1444/68.

16 - DF Distanza tra fabbricati; è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi, i rientri nello stesso corpo di fabbrica, purchè la loro profondità non superi i 3/4 della loro larghezza e non sia comunque superiore a mt. 5,00.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

Definizioni particolari

17 - Impianti tecnici; si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio o necessari a particolari processi produttivi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianto di riscaldamento, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori ecc.

18 - Utilizzazione degli indici; nella determinazione della SLP realizzabile sul lotto, deve essere detratta quella costituita da edifici già esistenti sullo stesso lotto e/o da edifici che abbiano utilizzato in tutto o in parte la capacità edificatoria del lotto con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SLP da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

19 - Disposizioni per l'ambito "N - Nucleo di antica formazione"; le disposizioni di cui ai punti

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nell'ambito "N", come definito al successivo art. 4, quando trattasi di ristrutturazioni che non comportino variazioni dell'ingombro planivolumetrico esistente.

#### ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.d.R. per il tessuto urbano consolidato si attuano attraverso Interventi edilizi diretti, Permessi di costruire convenzionati e Piani attuativi, dove, per Interventi edilizi diretti, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- Permesso di costruire;

- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.).

a) La trasformazione ed il completamento del tessuto consolidato, come sopra già ricordato, è possibile mediante i seguenti strumenti attuativi:

- Permesso di costruire

- Dichiarazione di Inizio Attività

- Permesso di costruire convenzionato

- Piano di Recupero

- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei Piani attuativi si fa riferimento alle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del PGT non presentassero i Piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione può, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a Permesso di costruire convenzionato:

1 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, in qualunque ambito od area del P.d.R. essi ricadano, quando rientrino anche in una sola delle seguenti casistiche:

- comportino il cambio di destinazione d'uso di più del 50% dell'immobile interessato all'intervento;

- rivestano carattere di pubblico interesse a giudizio dell'Amministrazione.

- abbiano le caratteristiche dimensionali, relativamente a ciascuna destinazione d'uso, di cui al successivo punto 2.

2 - gli interventi di Nuova costruzione, anche effettuati per stralci di un progetto unitario, quando abbiano le seguenti caratteristiche dimensionali, derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del PGT:

- SLP residenziale di progetto da mq. 450 a mq. 1125

- SLP produttiva di progetto da mq. 1.250 a mq. 2.500

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712

- Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

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

- SLP commerciale - espositiva di progetto da mq. 500 a mq. 1.250

3 - gli interventi edilizi di Nuova costruzione in Ambiti di Riconversione Residenziale e in

Ambiti di Completamento Commerciale-Artigianale, cartografati nella tavola di "Uso del suolo" del P.d.R. e identificati alle schede di cui all'Allegato "B" delle presenti NTA

d) E' condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, la cessione o, a discrezione dell'Amministrazione comunale la monetizzazione, delle quote di standard pubblico fissate dalle NTA del Piano dei Servizi.

e) Sono soggetti a Piano attuativo, anche se non espressamente indicati nelle tavole del P.d.R., gli interventi, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso e qualsiasi sia l'ambito o l'area del P.d.R. in cui ricadano, che superino le SLP indicate al precedente punto 2, come pure gli interventi ricadenti nell'ambito "N".

f) Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai precedenti punti c) ed f), sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT

g) La possibilità di variazione dei Piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005 n.12.

h) I Piani attuativi vanno sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

i) In sede di Piano di Attuativo o di Titolo Abilitativo Convenzionato, in relazione alla realizzazione di opere di pubblico interesse non ricomprese nelle cessioni e dotazioni minime di aree standard specificate nelle NTA del Piano dei Servizi, nonché in relazione alla cessione di immobili o parti di immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, l'Amministrazione può applicare procedure di compensazione e/o incentivazione volumetrica a favore dei compartisti. Tali volumetrie possono essere reperite anche in altre aree e/o ambiti edificabili ricompresi nel territorio comunale, derogando dagli indici e dai parametri edilizi previsti dalle presenti NTA e dal Documento di Piano per tali ambiti.

### **3. Valorizzazione per l'anno 2021**

Per la stima mediante metodo valore di trasformazione nel Comune Castiglione D'Adda si è ipotizzato, per ogni "area omogenea", un lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo"). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, è stato così identificato:

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata approssimativamente di mq. 1000, buona esposizione e ben servita da strade di accesso e servizi. Nello strumento urbanistico vigente, zona del sistema residenziale ZONA AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI R3 residenziale consolidato semintensivo con i.f. 0.5mq/mq
- per la destinazione produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante, superficie media del lotto edificabile rilevata di ca. mq. 2000, agevole accesso con mezzi di e ben servito dalle strade di accesso. Nello strumento urbanistico vigente, zona del sistema residenziale - ZONA AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO P1 (i.f. 0,80mq/mq)

Nell' analisi sono valutate le seguenti voci:

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

Si descrivono di seguito alcuni parametri sopra citati.

✓ Accertamento costi di costruzione:

premesso che è difficile per la definizione del Costo di Costruzione proporre un modello di fabbricato capace di accorpate tutte le modalità costruttive del territorio, per l'accertamento del costo di costruzione la sottoscritta si è basata sul listino dei prezzi delle tipologie edilizie edito dalla Dei Tipologia del Genio Civile, per la tipologia più affine al territorio comunale, sulle proprie esperienze professionali di progettista e direttore lavori, sulle percentuali di variazioni annue del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

Tipologia: immobile plurifamiliare di qualità media – € 1100,00

✓ Accertamento del valore di mercato del costruito

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

Per tale accertamento la sottoscritta ha svolto opportune indagini di natura tecnico-economica allo scopo di individuare lo specifico mercato entro il quale far ricadere i potenziali immobili realizzabili, studiando il mercato immobiliare della zona, approfondendo con operatori del settore agenti sul territorio comunale e cercndo un supporto ed un riscontro nel Listino Prezzi della Camera di Commercio di Lodi (che purtroppo non rileva dati negli anni ricercati, ovvero 2019-2020-2021), nei dati OMI (Agenzia del Territorio anno 2020).

Si riportano i dati rilevati:

Listino Camera Commercio di Lodi - 2021-2020-2019		min	max
Abitazioni civili	nuovo		
Ville e Villini	nuovo	-	-
aree residenziali	i.f. 1mc/mq	-	-

OMI 2/2020		min	max
Abitazioni civili	ottimo	1100	1200
Ville e Villini	nuovo	930	1400
capannoni		385	530

L'indagine di mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice, purtroppo di pochi valori valuta un valore medio base di vendita del costruito con vetustà di 10-15 anni e una classe C pari a: €950,00. Si presume quindi che interventi di nuova costruzione, in classe B possano avere una prospettiva di vendita di 1400,00€/mq-1500,00€/mq a seconda della tipologia edilizia.

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

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

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare un calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5% in un tempo "n" espresso in anni, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

✓ Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1" (rispetto all'8% valutato per gli anni di crisi passati poiché la nuova normativa anti-simica in vigore della regione Lombardia, richiede nuovi depositi documentali e autorizzazioni).

✓ L'utile del promotore ordinario

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari a 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti.

Tenendo in considerazione il trend negativo del mercato immobiliare di questi ultimi anni, si valuta per l'anno 2020 un profitto pari al 10% del ricavo.

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

Secondo il metodo di trasformazione il valore più probabile medio di un'area edificabile urbanizzata nel territorio comunale di Castiglione d'Adda si esprime nei valori di 55,50 €/mc, ovvero 82,60 €/mq per le aree residenziali e nel valore di 94,00 0€/mq di slp per le aree produttive.

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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



#### **4. Andamento del mercato Immobiliare 2020-2021**

Entrando nello specifico dell'analisi del mercato immobiliare della provincia di Lodi e nello specifico di Castiglione d'Adda si legge che Il mercato immobiliare della provincia mostra segnali di ripresa. Dopo un calo del valore dell'immobile usato rilevato tra gennaio 2017 e gennaio 2020, il 2021 segna una lenta ripresa del mercato, ovvero una crescita dei prezzi.

Anche la pandemia ha influenzato il mercato immobiliare, portando la domanda verso il desiderio di maggiore spazio e qualità dell'abitare. Si cercano immobili con sfoghi esterni e sempre meno soluzioni piccola metratura, (come le tipologie di mono/bilocali). Ciò è dimostrato anche dalle percentuali rilevate della dinamica dei prezzi per tipologia edilizia, che risultano diverse tra appartamenti e ville: una flessione di circa l'1% per gli appartamenti ed incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi per le ville.

Resta difficile poter fare delle previsioni sull'andamento futuro del mercato, poiché incidono troppe variabili che dipendono dallo scenario macroeconomico e dalla capacità del sistema creditizio nell'erogazione dei finanziamenti.

Anche Nomisma rispetto al trend del mercato immobiliare indica le seguenti tendenze:

*"... sull'andamento del mercato immobiliare nel 2021 pesa in maniera pesante l'incertezza legata alla crisi pandemica da Covid-19, alla fine dei provvedimenti di sostegno messi in atto ed al ruolo più selettivo delle banche in fase di erogazione di finanziamenti. Rimangono, con una ulteriore accentuazione, i nuovi trend e nuove opportunità messe in luce di recente nel mercato immobiliare:*

- *nel **residenziale** la domanda di abitazioni polifunzionali che includano anche la funzione lavorativa, in virtù dell'introduzione delle formule di smart working, inserite all'interno di complessi residenziali dotati di ampi spazi aperti e servizi condominiali;*
- *per gli **uffici** si prevedono interventi ad alto valore aggiunto per far fronte alla **nuova domanda** derivante dalle **nuove modalità del lavoro** e del relativo cambiamento dell'organizzazione aziendale;*
- *nella **logistica** la crescita dell'eCommerce sta portando ad un'evoluzione del cosiddetto ultimo miglio con la realizzazione di **hub logistici** nei dintorni delle città e di urban warehouse nel centro".*

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

## 5. Conclusione dell'incarico estimativo

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel comune di Castiglione d'Adda.

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

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

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

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

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

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

**Valore venale in comune commercio per le aree residenziali: 56,00 €/mc**

**Valore venale in comune commercio per le aree produttive: 95,00€/mq di slp**

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

## 6. Applicazione degli Indici

Come accennato in premessa questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione ma, vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del comune di Castiglione d'Adda.

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

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

Valore Venale Area edificabile residenziale = **56,00 €/mc** x mc X I1 X I2 X I3 x I4

Valore Venale Area edificabile Produttiva = **95,00 €/mq di slp X slp** x I1 X I2 X I3 X I4

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

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

ZONA TERRITORIALE	I <sub>1</sub>
1.Paese	1
zone extraurbane **	0.75

*\*\*Indice di destinazione d'uso dell'area agricola si assume pari all'indice di destinazione d'uso "residenziale" se l'intervento urbanistico riguarda una destinazione abitativa; per destinazioni diverse si applica l'indice della zona artigianale-industriale-commerciale. Per la destinazione d'uso delle aree agricole (di cui all'art. 59-60 LR 12/2005): la superficie fondiaria utile per la*

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata e richiesta per la costruzione.

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

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

Ambiti del tessuto territoriale comunale

DEFINIZIONE	I <sub>2</sub>	i.f. (mq/mq)
Nucleo di Antica Formazione N	1.05	-

AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	I <sub>2</sub>	i.f. (mq/mq)
Art. 33 Ambito "R1": quartiere Milanin	1.05	-
Art. 34 Ambito "R2": residenziale consolidato intensivo	0.95	0.60
Art. 35 Ambito "R3": residenziale consolidato semintensivo	1.00	0.50
Art. 36 Ambito "R4": residenziale per P.E.E.P. attuati	0.95	0.60
Art. 37 - Ambito "R5": residenziale di espansione in atto	1.00	-
Art. 38 - Ambito "R6": residenziale consolidato intensivo incluso nel Parco Naturale Adda Sud	1.00	-

AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	I <sub>2</sub>	i.f. (mq/mq)
Art. 41 Ambito "P1": tessuto produttivo consolidato	1.00	0.80
Art. 42 Ambito "P2": tessuto produttivo di espansione in atto	0.95	0.80
Art. 43 Ambito "P3": ambito per attività estrattive (a.t.e.)	0.80	0.80

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE-ESPOSITIVA	I <sub>2</sub>	i.f. (mq/mq)
Art. 46 Ambito "M1": ambito commerciale-espositivo consolidato	1.05	-

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	I <sub>2</sub>	i.f. (mq/mq)
Art. 55 Edifici non più adibiti ad uso agricolo con destinazione prevalentemente residenziale, siti in area agricola "A" e in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	0.95	-
Art. 56 Edifici non più adibiti ad uso agricolo con destinazione prevalentemente produttiva e/o artigianale, siti in area agricola "a" e in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	0.95	-
Art. 57 Edifici sottoposti a tutela ed edifici di interesse storico ambientale siti in area agricola "A" ed in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	0.95	-

### VALTORTA ARCHITETTO CHIARA

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

Art. 58 Interventi con obbligo di piano attuativo in area agricola "a" ed in aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche	0.95	-
--	------	---

**AMBITI DI RICONVERSIONE E DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO**

AR1 AR2 AR3 AR4 AR5	42,00 €/mc
Mc01 Mc02	90,00 €/mq slp

Sono stati periziati puntualmente, vanno moltiplicati solo per lo stadio urbanistico I3.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

R-M-P	0.60
-------	------

Per una valutazione relativa alla definizione urbanistica di "ambito di trasformazione" del DdP, si definisce un valore di potenziale edificabilità agli ambiti residenziali diminuito del 40%. *"L'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area. In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, in oggi, non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media di realizzazione del progetto contraddistinto da permesso di costruire). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto"* F. Paglia,- La stima delle aree edificabili.

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

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

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

Modalità di attuazione	STATO	I <sub>3</sub>
Aree consolidate Permesso di costruire/D.I.A.		1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piani Attuativi Residenziali: Piani di lottizzazione- Piani Particolareggiati- Piani di recupero, Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), Piani Integrati d'Intervento P.I.I.	Non Convenzionato	0,90
Piano Insediamenti Commerciali e/o Produttivi P.I.P.	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica URBANIZZATO	1
Piano Insediamenti Commerciali e/o produttivi P.I.P	Convenzionato con stipula di convenzione urbanistica NON URBANIZZATO	0,95
Piano Insediamenti Commerciali e/o Produttivi. P.I.P	Non convenzionato	0,90
Ambiti di trasformazione	NON Convenzionati e NON URBANIZZATI	1.00
Ambiti di trasformazione	Convenzionati e NON URBANIZZATI	1.50
Ambiti di trasformazione	Convenzionati e URBANIZZATI	2.00

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

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

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:  
La L.R. n. 12/2005 "Legge per la tutela del territorio" Art. 59-60 Titolo III norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura delle NTA, stabiliscono che *"Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti"*:
  - a) 0,06 mc/mq su terreni a colture protette in serre fisse
  - b) 0,05 mc/mq, su terreni a colture orticole o floricole specializzate
  - c) 0,03 mc/mq, su terreni a colture legnose specializzate
- Per i Lotti interclusi la percentuale di abbattimento in un range dal 20% al 70% (0.80-0.30)
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree:
  1. Abbattimento in un range dal 10% al 20% (0.90-0.80) per i vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari;
  2. Riduzione del 5% (0.95) per le limitazioni paesistiche:
  3. Riduzione del 10% (0.90) per zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)
- Presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico: applicare in base al singolo caso, I<sub>4</sub> 1,10

---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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

- In caso di ristrutturazione in zone residenziali consolidate (intervento su edificio esistente oggetto di ristrutturazione, recupero o risanamento conservativo con demolizione totale o parziale) applicare l'indice I4 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- Riduzione del 80% per aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso.

**RIDUZIONI-AGGIUNTE (da applicare al valore di riferimento)**

N.B.: Prendere visione della descrizione estesa sopra riportata

	I <sub>4</sub>
Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini e relazioni tecniche)	0,85
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico	1,10
In caso di ristrutturazione in zone residenziali	0.85
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Fascia rispetto per reticolo idrico minore (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,70 - 0,90
Lotti interclusi	0,80 – 0,30
Presenza di vincoli di specie (vedasi specifica): Vincoli amministrativi, infrastrutturali, igienico sanitari; Limitazioni paesistiche: classi di sensibilità 4 e 5 Zone ricadenti in Criticità Ambientali: fattibilità con consistenti e con gravi limitazioni (classe 3 e 4)	0,90 - 0,80 0.95 0.90
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,85
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza e/o di accesso	0,20

Le definizioni dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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



Si precisa che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono, comunque, tutti i casi possibili. Le percentuali di riduzione non sono cumulabili fra loro. In sede di accertamento il contribuente dovrà dimostrare, mediante atti o documentazione tecnica, la sussistenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni relative.

E' opportuno, a tal proposito, verificare di volta in volta le concrete situazioni dell'area edificabile, valutare per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le relative riduzioni economiche (specie in casi di Interventi con convenzione urbanistica ed Ambiti di Trasformazione).

Brescia, 18/05/2021

Arch. Chiara Valtorta



---

**VALTORTA ARCHITETTO CHIARA**

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

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