

STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Committente: FRATERNITA' SISTEMI S.C. SOCIALE ONLUS

Oggetto della stima: Aree edificabili del Comune di Urago d'Oglio (BS)

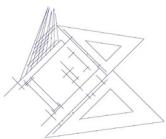
Scopo della stima: Determinazione del più probabile valore di mercato

Data della Valutazione: 1° gennaio 2021 (data di riferimento valori)

Valutatore Incaricato: Perito Industriale Edile **Roberto Tognon** – Milano
Geometra **Diego Donghi** – Cologne (BS)



COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

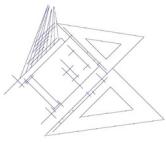
STUDIO

P.E. Roberto Tognon

Sommario

Premessa	3
Definizione dell'incarico	4
Inquadramento territoriale	6
Situazione urbanistica	6
Analisi del mercato immobiliare	10
Criterio di valutazione – metodo di stima	21
Analisi estimativa	24
Esito della valutazione	25
Limiti ed assunzioni.....	26
Dichiarazione di rispondenza.....	26
Limitazione di responsabilita'	27
Allegati: Schede di analisi valutativa.....	da 28 a 84

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

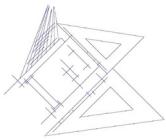
Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standards di valutazione internazionali e nazionali.

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

DEFINIZIONE DELL'INCARICO

MANDATO:

In data **17.02.2021** la Fraternità Sistemi Società Cooperativa Sociale Onlus affidava l'incarico per la valutazione immobiliare delle aree site in Comune di Urago d'Oglio (BS) e classificate edificabili nel vigente strumento urbanistico.

SCOPO DELLA STIMA:

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore di mercato" delle aree edificabili al fine di fornire all'Amministrazione Comunale la corretta base imponibile per la determinazione del tributo IMU.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile, l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»

LIMITI DEL MANDATO:

Il Committente ha esonerato il Valutatore da ogni tipo di indagine specifica circa le condizioni del sottosuolo (eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti), pertanto la valutazione è stata redatta in ipotesi di beni assoggettabili ad interventi di trasformazione edilizia, senza obbligo di preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

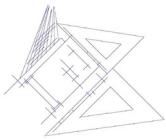
VALUTATORE IMMOBILIARE:

L'incarico viene espletato congiuntamente dai seguenti professionisti:

- **Geometra DIEGO DONGHI**, avente codice fiscale DNGDGI75R07C618P, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel. 030/7157126 - fax

Via Roma, 11 – 25033 Cologne (Brescia) – Tel. 030.71.57.126 – Fax 030.70.59.917 – Email: info@donghibellini.it

Via Paravia, 15 – 20148 Milano – Tel: 0289059996 – Email: tognon.roberto@alice.it



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

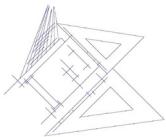
030/7059917 - indirizzo pec diego.donghi@geopec.it - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.

- **Perito Industriale Edile ROBERTO TOGNON**, avente codice fiscale TGNRRT60L11F205X, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati delle Province di Milano e Lodi – n. 3.844, **Valutatore Immobiliare di Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, titolo REV n. REV-I/IslVI/2017/6, con studio in Milano, via Paravia n. 15, tel. 02/89059996 - indirizzo pec roberto.tognon@pec.eppi.it - Partita IVA 12950260153.

FASI DELL'ESPERTAMENTO DELL'INCARICO:

- Accettazione dell'incarico: **17/02/2021**
- Sopralluogo: **17/02/2021**
- Acquisizione della documentazione: **17/02/2021 – 27/02/2021 – 16/03/2021**
- Nel periodo compreso tra il **27/02/2021** e **16/03/2021** sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare.
- Stesura del rapporto preliminare: **16/03/2021**
- Stesura del rapporto definitivo: **09/07/2021**
- Data di riferimento della valutazione: **01/01/2021**

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Urano d'Oglio, che conta poco più di 3.700 abitanti, appartiene alle ultime propaggini dell'ambito geografico della Provincia e confina ad Ovest con l'ambito della pianura bergamasca, e ricompreso nel parco fluviale denominato "Parco dell'Oglio Nord". L'andamento del terreno su cui sorge Urano d'Oglio è principalmente pianeggiate e con quote comprese tra 107 e 144 m s.l.m..

L'abitato è delimitato ad ovest dalla sponda del fiume Oglio, a nord dalla ex Strada Statale 11, ad est e sud dalla recente circonvallazione est realizzata a servizio della Bre-Be-Mi.

Il tratto di fiume che interessa il territorio di Urano presenta un andamento molto sinuoso con larghezza e profondità variabili.

Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 10,68 Km² di cui urbanizzati 772.356,02 mq, pari al 7,20% del territorio comunale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Urano d'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) la cui ultima variante è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 26.07.2017 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 50 il 13.12.2017.

La porzione edificata del territorio comunale è principalmente concentrata tra la viabilità esistente e la sponda del fiume. Le previsioni urbanistiche prevedono nuovo consumo del suolo in prossimità dei margini del tessuto consolidato.

L'incarico riguarda la valutazione dell'intero territorio secondo la classificazione dello strumento urbanistico.

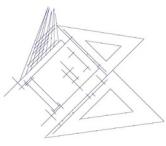
Per ogni ambito previsto dal PGT, verrà definito il valore medio di mercato che sarà espresso unitariamente secondo la misurazione prevista dalla fase urbanistica.

Ai fini della disciplina urbanistica, il territorio comunale risulta suddiviso in:

- Territorio urbano consolidato;
- Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;

Il territorio urbano **consolidato** è suddiviso in:

- **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (Art. 4.8 NTA PdR):** Trattasi di nuclei o singoli edifici di formazione storica che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria collettiva. Entro il perimetro dei Nuclei



STUDIO TECNICO

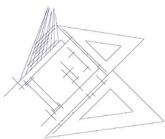
Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

di Antica Formazione gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

- **EDIFICI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Art. 4.11.9 NTA):** appartengono a questa classificazione le cascine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale inglobate nel tessuto urbano consolidato. Gli edifici di interesse storico e ambientale risultano sparsi su tutto il territorio comunale e puntualmente individuati nelle tavole del PdR;
- **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO (Art. 4.9 NTA):** rappresentano l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione della città novecentesca esterna agli ambiti della città antica. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione degli strumenti urbanistici generali successivi al dopoguerra e le trasformazioni, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa;
- **COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA (Art. 4.10 NTA):** rappresentano i compatti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo;
- **AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO (Art. 4.12 NTA):** comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

Sono altresì oggetto di valutazione le aree da assoggettare a trasformazione urbanistica ed individuate dall'apposite schede d'ambito di cui all'art. 4.12 delle NTA.

Ambito di Trasformazione B

Localizzazione: L'ambito di trasformazione "B" si colloca a settentrione della SS 11 "Padana Superiore", delimitato ad ovest dalla via Brede.

Destinazione prevalente del sub-comparto: Residenziale.

Superficie territoriale indicativa: 20.875,00 mq;

Altezza massima: 7,50 m;

UT ammessa (valore indicativo): 0,165 mq/mq;

SLP ammissibile (valore vincolante): 3.445,00 mq;

Ambito di Trasformazione C

Localizzazione: L'ambito di trasformazione "C" si colloca al margine orientale del tessuto residenziale consolidato del Comune.

Destinazione prevalente del sub-comparto: Residenziale.

Superficie territoriale indicativa: 7.677,00 mq;

Altezza massima: 7,50 m;

UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;

SLP ammissibile (valore indicativo): 1.919,25 mq;

Ambito di Trasformazione D

Localizzazione: L'ambito di trasformazione "D" si colloca al margine sud - orientale del tessuto residenziale consolidato di Urago d'Oglio, a nord della SP 18 (via Alcide De Gasperi). E' interessato dalla presenza di un complesso di origine rurale (cascina Biolcheria), attualmente in disuso.

Destinazione prevalente del sub-comparto: Residenziale.

Superficie territoriale indicativa: 28.267,00 mq;

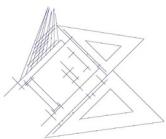
Altezza massima: 7,50 m;

UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;

SLP ammissibile (valore indicativo): 7.066,75 mq comprensiva della slp esistente;

Ambito di Trasformazione E

Localizzazione: L'ambito di trasformazione "E" si colloca al margine sud - orientale del nucleo di Urago d'Oglio, a sud ed in contiguità con la zona produttiva esistente. L'area è delimitata



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

ad ovest dalla SP n. 2, a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione e ad est dalla roggia Rudiana.

Destinazione prevalente del sub-comparto: Produttiva.

Superficie territoriale indicativa: 42.414,00 mq;

Altezza massima: 10,00 m;

UT ammessa (valore vincolante): 0,75 mq/mq;

SC ammissibile (valore indicativo): 21.207,00 mq;

SLP ammissibile (valore indicativo): 31.810,00 mq;

Ambito di Trasformazione F

Localizzazione: L'ambito di trasformazione "E" si colloca a nord della SS 11 Padana Superiore, che ne costituisce il margine meridionale mentre il lato occidentale è delimitato dalla viabilità che si diparte verso nord, in direzione Pontoglio.

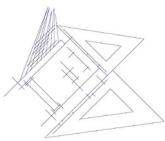
Destinazione prevalente del sub-comparto: Commerciale.

Superficie territoriale indicativa: 20.250,00 mq;

Altezza massima: 10,00 m;

UT ammessa (valore vincolante): 0,50 mq/mq;

SC ammissibile (valore indicativo): 10.125,00 mq;



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Urago d'Oglio è una comune della Provincia di Brescia, con poco più di 3.800 abitanti, situato in linea d'aria circa 26 km ad Est del capoluogo. Si trova al confine con la Provincia di Bergamo in una posizione pressoché equidistante tra Brescia e Bergamo.

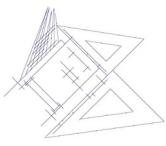
È una Provincia, quella Bresciana, nella quale il mercato immobiliare sta faticosamente cercando di avviare una ripresa, ma ancora non riesce ad eliminare tutte le scorie lasciate da una lunga e profonda fase recessiva.

Nonostante ciò la Provincia Bresciana rappresenta il secondo mercato residenziale della Lombardia per numero di compravendite, chiaramente dopo Milano. Come importi complessivi di vendita, sempre nel settore residenziale, si pone però al terzo posto, superata dalla Provincia di Monza e Brianza.

Esaminando l'intera Provincia si nota come non vi siano indicatori positivi, tra questi si rileva nel 2020 il calo del numero delle compravendite di immobili residenziali, andamento probabilmente collegato alla pandemia in corso, che ha interrotto una crescita del numero di compravendite nella Provincia che durava dal 2015. I prezzi, pur registrando per l'intera Provincia un incremento quasi impercettibile, in molti Comuni risultano ancora in contrazione, generando quindi una situazione instabile ed incerta.



Poiché Urago d'Oglio si trova al confine con la Provincia di Bergamo, il mercato immobiliare locale risente, anche se marginalmente, dell'influenza del mercato Bergamasco. Significativamente, quest'ultimo presenta attualmente un andamento speculare a quello della Provincia di Brescia, come visibile dai grafici seguenti.



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon



La collocazione di Urago d'Oglio la pone tra i Comuni della Valle dell'Oglio, tutte entità influenzate da più Province, quella di Brescia, quella di Bergamo e quella di Cremona.

Tra i Comuni della Valle dell'Oglio, Palazzolo è in assoluto quello che ha il prodotto interno lordo più alto, seguito da Chiari. Sono questi i due Comuni più grandi della Valle, ciò spiega anche i numeri.

Pur non essendo Urago d'Oglio tra i Comuni più importanti della Valle, resta comunque strettamente inserito in un'area che costituisce un comprensorio, per lo sviluppo del quale è talvolta necessario un approccio

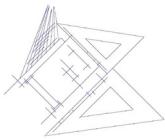
strategico, che superi la semplice pianificazione su scala comunale.

È dunque un territorio nel quale si confrontano varie anime, con una posizione geograficamente favorevole che ha consentito alla cittadina di svilupparsi come centro industriale sin dall'800. Oggi Urago vanta una variegata presenza industriale, senza trascurare la componente legata all'agricoltura, fortemente presente in un territorio al confine della Franciacorta.

Le infrastrutture viarie presenti in Urago d'Oglio sono importanti e contribuiscono ad inserire Urago ben addentro al contesto sia provinciale che lombardo più in generale. Immediatamente a Sud è presente il tracciato della Brebemi, raggiungibile in pochi km tramite gli accessi di Chiari e di Calcio. Circa 10 km più a Nord transita l'autostrada A4, dalla quale si arriva comodamente ad Urago.

Non manca la rete ferroviaria, lungo la tratta che collega Brescia e Bergamo, ma la stazione si trova in Chiari.

Il territorio comunale si raggruppa intorno ad un nucleo principale, il centro storico, che negli anni si è gradatamente esteso, senza formare frazioni distaccate rispetto al centro. Gli unici



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

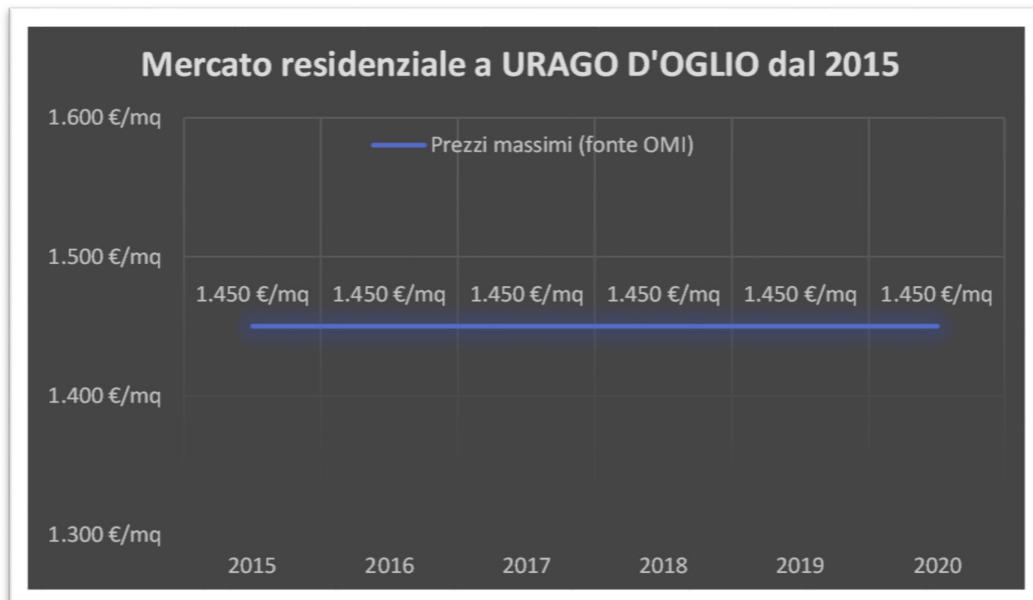
raggruppamenti esterni al nucleo principale sono costituiti da sporadici ambiti rurali, perlopiù riconducibili a cascine storiche.

L'intero territorio è un'area che ha dovuto confrontarsi con la crisi del sistema economico industriale, riuscendo negli anni a superare solo parzialmente la crisi attraendo anche funzioni pregiate, generalmente in sostituzione di comparti industriali dismessi.

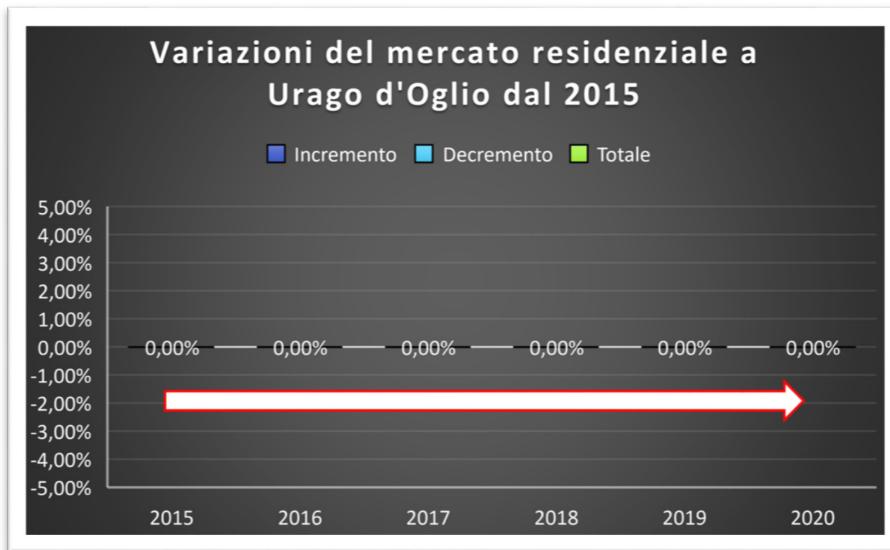
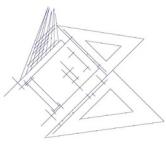
Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione stazionaria, con domanda ed offerta complessivamente modeste, apparentemente in attesa di tempi migliori.

Infatti, dal punto di vista immobiliare non si riscontra nuovo interesse, con segnali d'incertezza che generano immobilità del mercato, senza che vi sia una crescita dello stesso.

Indicativo di quanto sopra è il grafico seguente, elaborato dai sottoscritti su dati dell'Agenzia delle Entrate, nel quale con tratto rosso è indicato l'andamento del mercato residenziale di Urago d'Oglio dal 2015.



Si tratta decisamente di un mercato immobiliare poco attivo, nel quale non si riscontrano variazioni perché modesti o assenti sono gli scambi, come rilevabile nel grafico successivo (fonte Agenzia delle Entrate, elaborazione degli autori).



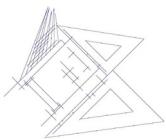
Nell'insieme, sia per quanto riguarda la vendita che la locazione, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti, seguita con buon distacco da capannoni e negozi, mentre è praticamente priva di rilevanza la presenza sul mercato di immobili terziari.

Per la tipologia residenziale, pur in presenza di un mercato complessivamente poco attivo, dalle indagini eseguite si è rilevato maggior interesse per immobili di nuova costruzione e di ultima generazione, mentre l'interesse cala notevolmente per immobili usati, ma anche per immobili nuovi ultimati già da qualche anno e rimasti invenduti. In quest'ultimo caso si è riscontrato come le vendite siano avvenute solo a fronte di sconti consistenti, tali da indurre gli acquirenti a decidere in base ad un cospicuo risparmio.

Nel territorio comunale, i più recenti insediamenti residenziali di nuova costruzione sono stati rilevati nella zona Est del Comune, ed in essa è stata eseguita accurata indagine di mercato, affiancata da corposa ricerca a fronte di una modesta acquisizione di atti di compravendita recenti.

Il procedimento di stima ha utilizzato i dati di compravendita così raccolti, che sono stati selezionati, confrontati ed adattati applicando il criterio di stima del confronto di mercato, sviluppato in conformità a quanto previsto dagli standards di valutazione internazionali. Ciò ha consentito di determinare un valore medio riferito ad immobili residenziali di nuova costruzione. Mentre nel corso dell'ultimo periodo, per il settore residenziale si è assistito ad una stabilizzazione dell'Indice di Performance, grazie al riassorbimento di parte dell'invenduto, ancor meno attivo risulta essere il mercato degli immobili non residenziali in genere.

Prosegue il calo prolungato il settore commerciale, specie per quanto riguarda i negozi di vicinato, sotto attacco da parte dell'e-commerce e fra le tipologie più colpite dalla pandemia non ancora debellata. Migliori i dati rilevati per quanto riguarda le piastre commerciali di



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

media dimensione, che vengono però realizzate solo a fronte di contratti di locazione predeterminati e solo in caso di redditività adeguata.

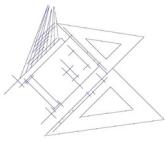
Nonostante la passata tradizione di sviluppo industriale, in Urago il mercato degli immobili produttivi appare pressochè immobile, non vi sono interventi di nuova costruzione in corso, con modesto interesse per il prodotto e poche compravendite, sporadicamente diffuse sul territorio comunale.

Sostanzialmente assente il settore terziario, per il quale si rilevano solo poche e sporadiche offerte.

Il mercato della locazione è prevalente per le unità industriali (capannoni), commerciali (negozi) o terziarie (uffici), che sono ancora frequentemente offerte in vendita nella fase iniziale di commercializzazione, ma che sempre più spesso vengono locate al termine di un periodo d'offerta senza esito.

Per il segmento degli immobili commerciali, la distribuzione delle unità immobiliari è diffusa essenzialmente nella zona Nord del Comune e lungo l'asse di via Umberto I e via IV Novembre per quanto riguarda i negozi di vicinato, mentre risultano pressochè assenti le piastre commerciali, sporadicamente presenti solo nella zona Nord del Comune, dov'è presente la SP 11, di transito sostenuto. Nell'insieme si rileva una forte concorrenza da parte delle strutture della grande distribuzione, presenti nei comuni circostanti, che contrastano fortemente il commercio al dettaglio. Come già detto, sia la grande distribuzione che il dettaglio subiscono la considerevole crescita dell'e-commerce, che guadagna costantemente quote di mercato. Nel corso dell'indagine eseguita non è stato possibile acquisire atti di compravendita di immobili commerciali recenti, proprio perché le nuove realizzazioni vengono perlopiù sviluppate per il mercato delle locazioni. Si è pertanto proceduto con la rilevazione di canoni e contratti di locazione recenti, in seguito elaborati per determinare un valore di vendita con l'applicazione del criterio reddituale.

L'indagine ha confermato la sostanziale stagnazione delle compravendite che non generano attività rilevante del mercato di settore. Particolarmente indicativo il grafico seguente, elaborato dai sottoscritti su dati Agenzia delle Entrate, che mostra come i valori di vendita e di locazione degli ultimi 5 anni non presentino variazioni.



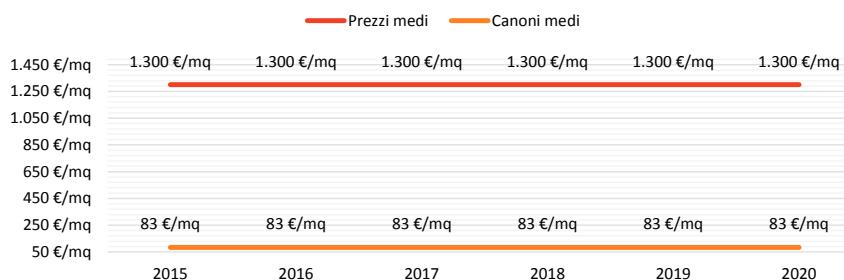
STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

Mercato degli immobili commerciali a Urago d'Oglio dal 2015



Chiaramente il grafico fotografa una situazione di mercato scarsamente immobile, la quale più che presentare variazioni segnala modesta entità degli scambi.

Analizzando il mercato degli immobili industriali, si segnala anzitutto come gli stabili recenti siano dislocati in prevalenza nel quadrante Nordovest, ove è presente una modesta zona industriale di recente sviluppo, in parte ancora non collocata. Altra zona industriale è posta nel quadrante Sudest, sviluppatasi nei pressi della tangenziale di Urago.

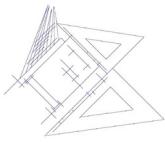
La ricerca di atti di compravendita recenti è stata eseguita in entrambe le zone citate, rilevando modesta entità degli scambi. In particolare nessuno degli atti acquisiti è stato utilizzato nella successiva comparazione, per carenza di significatività del prodotto compravenduto (dimensioni, vetustà, caratteristiche in genere).

La ricerca è stata estesa anche ad alcuni comuni contermini, quali Capriolo, Erbusco ed Adro, ma anche in tali zone le compravendite recenti si sono dimostrate infrequenti, con carenza di stabili di nuova costruzione.

Le compravendite rilevate, anche se riguardanti stabili recenti e non nuovi, sono state sufficienti per poter adeguatamente eseguire l'analisi di confronto del mercato, nella quale i parametri sono stati elaborati in considerazione dei dati acquisiti.

Complessivamente anche per il segmento produttivo il mercato delle nuove costruzioni è fortemente carente, sia nella domanda che nell'offerta. Solo di poco più attivo il mercato degli immobili usati, in parte soffocato dalla consistente presenza di stabili offerti tramite aste giudiziarie.

Come per gli immobili commerciali, anche per quelli produttivi la scarsa o assente dinamicità del mercato è testimoniata dalla sostanziale immobilità del grafico quinquennale, che vede una modesta variazione solo tra il 2015 ed il 2016. Il grafico elaborato come in precedenza dai sottoscritti, si basa su dati Agenzia delle Entrate.

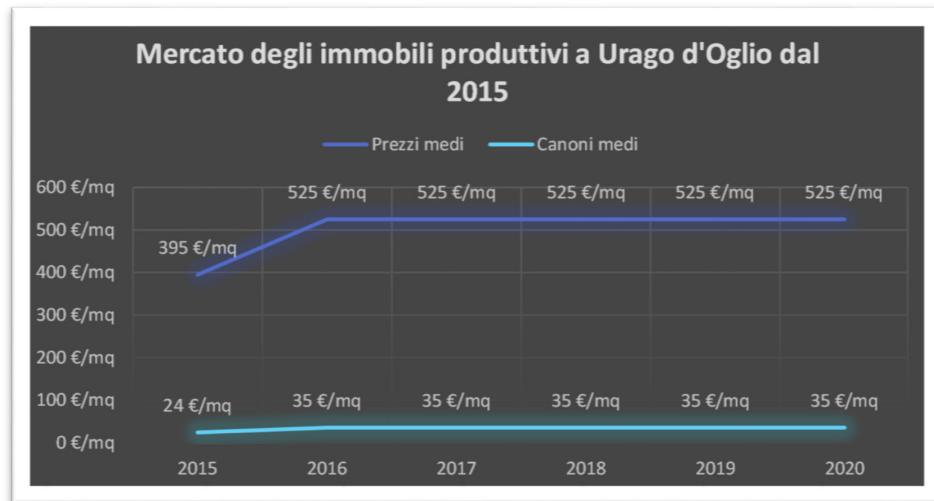


STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

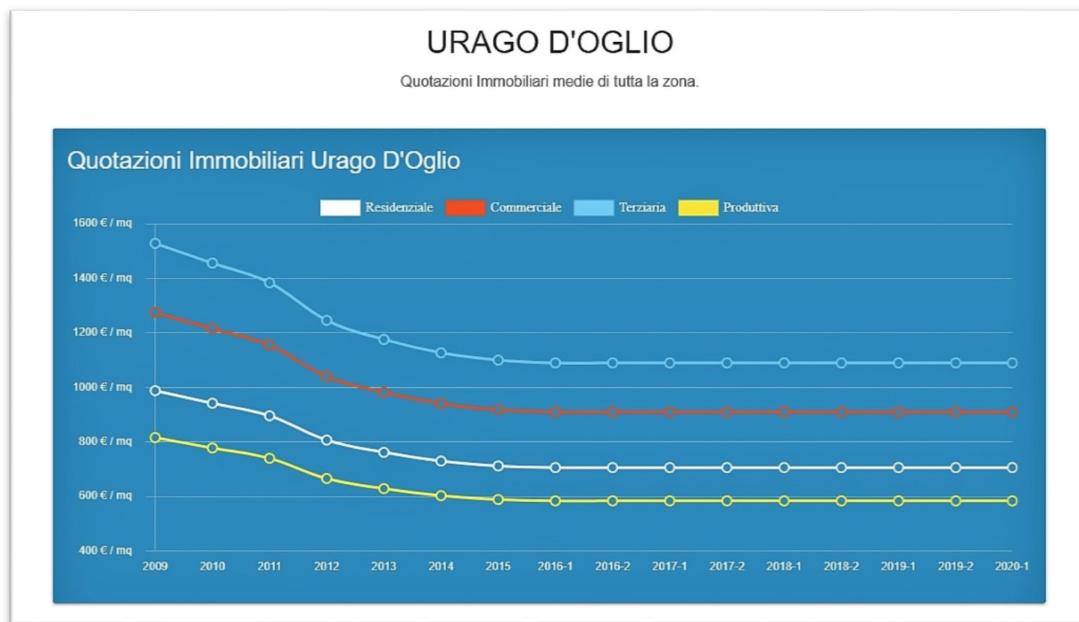
STUDIO

P.E. Roberto Tognon



La situazione di immobilità complessiva per tutte le tipologie immobiliari, è riscontrabile anche dal grafico di Requot, che analizza e compara le varie tipologie: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.

Come si vede nel grafico seguente, per tutti i tipi d'immobili si ha mancanza di variazione a partire dal 2015, significativa della scarsa vivacità del mercato immobiliare di Urago d'Oglio per ogni settore.

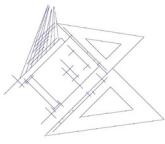


La stagnazione del mercato immobiliare locale può essere ricondotta anche all'assenza di crescita della popolazione, in parte per mancata crescita delle famiglie uraghesi, ma anche per incapacità di attrarre nuovi residenti da altri comuni o provincie.

Anche per quanto riguarda l'andamento demografico, il dato è desumibile dal grafico che si allega di seguito. Da esso si percepisce chiaramente come l'incremento della popolazione sia stato continuo sino al 2010, per riprendere a salire sino al 2013 dopo il calo precedente. Dal

Via Roma, 11 – 25033 Cologne (Brescia) – Tel. 030.71.57.126 – Fax 030.70.59.917 – Email: info@donghibellini.it

Via Paravia, 15 – 20148 Milano – Tel: 0289059996 – Email: tognon.roberto@alice.it



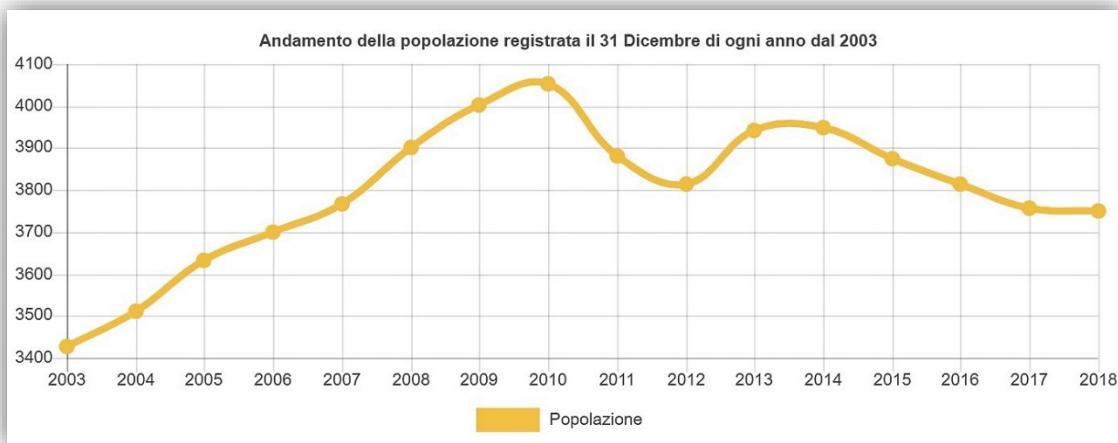
STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

2013 ad oggi l'andamento demografico dei residenti di Urago d'Oglio si dimostra sostanzialmente in calo.

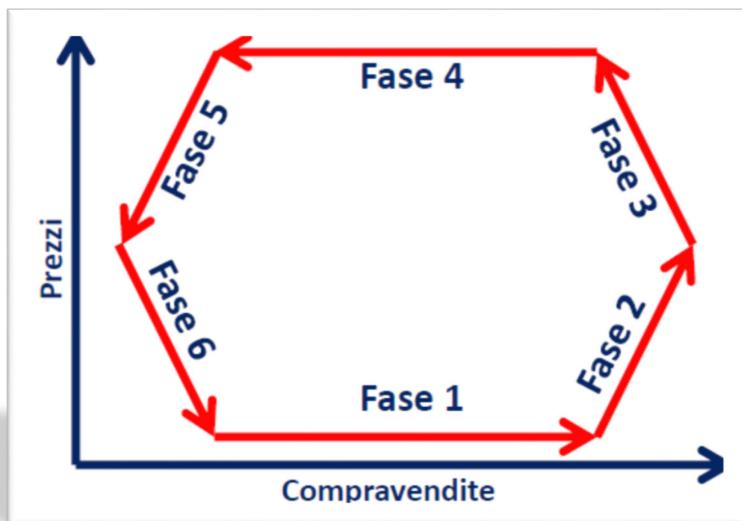


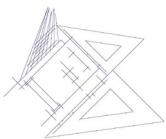
INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'attuale fase di mercato è inquadrabile nella fase 1 per quanto riguarda la destinazione residenziale, cioè lieve incremento delle compravendite in assenza di crescita dei prezzi. Per le altre destinazioni ricade tra la fase 6 e la fase 1, ovvero sostanziale instabilità o stagnazione.

Da segnalare come per le piastre commerciali sia ancora presente un buon interesse per la locazione.





STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

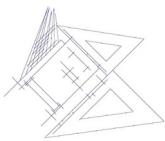
Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Nel caso in esame, in virtù del criterio di stima adottato, il segmento di mercato fa riferimento al bene trasformato.

La scarsità di dati rilevati ha reso impossibile eseguire rilevamenti mirati per le singole zone del Comune, pertanto per ogni tipologia il segmento di mercato è stato individuato considerando l'intero territorio comunale.



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

	Segmento 1	Segmento 2	Segmento 3	Segmento 4
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Locazione	Compravendita
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Commerciale	Industriale - Artigianale
Tipologia immobiliare	Fabbricato Unità indipendente Nuovo/seminuovo	Fabbricato Condominio Nuovo/seminuovo	Fabbricato Unità indipendente Nuovo/seminuovo	Fabbricato Unità indipendente Nuovo/seminuovo
Tipologia edilizia	Appartamento	Villa – Villetta	Negozi	Capannone
Dimensioni	Medie	Medie	Grandi	Medie
Forma di mercato	Oligopolio: Il mercato è costituito da pochi offerenti e da pochi compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo ed è caratterizzato da poche imprese.			
Livello di prezzo	€/mq. 1.400,00	€/mq. 1.400,00	-	€/mq. 550,00
Livello di canone	-	-	€/mq. 105,00	-
Fase del mercato immobiliare	Recessione	Recessione	Recessione	Recessione
Acquirenti	Privati	Privati	Persone giuridiche	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	Locazione	Utilizzo diretto

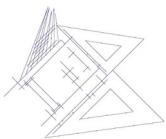
RILEVAZIONE DELLE PRINCIPALI QUOTAZIONI

LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI edito dalla Camera di Commercio di Brescia – **Rilevazione 2020 (Maggio 2020)**.

URAGO D'OGLIO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Ab. 3.876	1.550	1.420	1.290	1.030	770	510	455	405	350	300
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,84% MAX 3,69%							
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 100 MIN-MC 75							
Produttivo	670	590	515	435	360	280	260	240	220	180
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,50% MAX 4,52%							
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 110 MIN-MQ 90							

Note: Vetustà Residenziale: **NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-80**; Vetustà Produttivo: **NUOVO 0-5 RECENTE 10-15 AGIBILE 1 20-25 AGIBILE 2 30-35 DA RISTRUTTURARE 40-50**

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

QUOTAZIONI OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

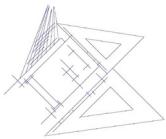
- Secondo semestre 2020.

RILEVAZIONE DEI VALORI O.M.I. (Dati Agenzia delle Entrate)											
Listino di riferimento	ANNO	2020	Semestre	Secondo							
Comune di Urago d'Oglio											
Fascia OMI Centrale											
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Valore di mercato (€/mq)		Sup.	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Sup.				
		MIN	MAX		MIN	MAX					
Abitazioni civili	Ottimo	€ 1.150	€ 1.450	L	€ 3,20	€ 4,30	L				
Ville e villini	Normale	€ 970	€ 1.250	L	€ 3,10	€ 4,00	L				
Box	Normale	€ 560	€ 690	L	€ 2,10	€ 2,40	L				
Capannoni industriali	Normale	€ 470	€ 580	L	€ 2,70	€ 3,20	L				
Negozi	Normale	€ 1.200	€ 1.400	L	€ 6,20	€ 7,70	L				
Uffici	Normale	€ 980	€ 1.200	L	€ 4,10	€ 5,50	L				
Uffici strutturati	Rilevaz. mancante	-	-	L	-	-	L				

NOTA BENE: Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

CRITERIO DI VALUTAZIONE – METODO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato di una area edificabile, in generale, può essere determinato con i seguenti metodi:

- Metodo del confronto del mercato (comparativo);
- Metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima ("prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche").

Il secondo metodo, basato sul valore di trasformazione, è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato ove, per la staticità delle contrattazioni o per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero non sufficiente.

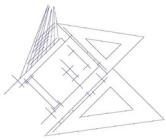
Per i terreni facenti parte di ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata, caso per caso, adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione.

Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Trova quindi una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per la corretta valutazione dei diversi ambiti di trasformazione si è proceduto, quindi, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle norme di Piano, ad ipotizzare un intervento edilizio ordinario in linea con l'attuale richiesta di mercato.



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il costo complessivo della trasformazione è stato stimato determinando per ogni singolo Ambito le seguenti voci di costo:

- **KK costo di costruzione:** comprensivo di manodopera, materiali, noli e trasporti, spese generali di cantiere e utile di impresa. Per l'accertamento del costo di costruzione ci si è avvalsi del servizio di calcolo del CRESME (centro ricerche e studio sull'edilizia), elaborando una specifica scheda di costo per ciascuna delle valutazioni eseguite.
- **ST spese tecniche e generali:** calcolate in percentuale al costo di costruzione;
- **KU urbanizzazione e contributi concessori:** determinati in funzione delle tariffe comunali e del contributo del costo di costruzione (su base regionale). I costi relativi al convenzionamento (standard, monetizzazioni opere aggiuntive) sono stati determinati in funzione delle indicazioni delle schede di ambito e alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi;
- **KV Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.):** calcolate in percentuale ai ricavi.

VALORE DI MERCATO FINALE

Per la determinazione del valore di mercato dei beni trasformati, in funzione delle diverse destinazioni d'uso sono stati utilizzati approcci di stima differenti.

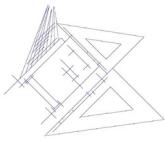
Per gli Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e produttiva si è applicato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, il quale è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate ed acquisite alcune recenti transazioni che hanno interessato immobili presenti nel medesimo segmento di mercato. L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile valore di mercato MEDIO degli immobili da realizzare sui lotti in questione.

Per gli ambiti con previsioni di futuri immobili a destinazione commerciale e/o terziaria, si è applicato il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI, poiché ritenuto adeguato in funzione della destinazione finale.

Si tratta di un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito utilizzato per la capitalizzazione è stato determinato mediante l'applicazione del METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO.



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

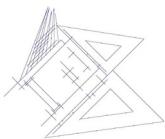
L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile canone di mercato degli immobili da realizzare sul lotto in questione.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato per determinare il valore finale dell'immobile è stato calcolato mediante l'applicazione del metodo finanziario cosiddetto: "mortgage and equity". Con tali procedimenti è stato determinato il valore di mercato medio degli immobili realizzabili sul territorio Palazzolese. Sono stati inoltre computati i costi di trasformazione necessari per la realizzazione di tali immobili, calcolati in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

Il valore delle aree edificabili è stato quindi determinato con l'applicazione del metodo di Trasformazione, ipotizzando, per ciascun ambito, i flussi di cassa (costi e ricavi) dell'operazione immobiliare in relazione al periodo necessario allo sviluppo, alla tipologia di intervento ed all'attuale fase di mercato.

Infine, con l'impiego di un applicativo informatico è stato determinato il saggio di attualizzazione comprendente l'utile atteso da un ordinario imprenditore.

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



ANALISI ESTIMATIVA

Di seguito si riporta la sintesi dell'analisi estimativa che ha permesso ai Valutatori di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree edificabili.

Le tabelle d'analisi di dettaglio integrali sono riportate in calce alla presente relazione.

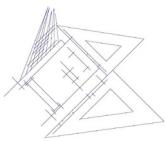
Provincia di **Brescia**

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO		VALORE UNITARIO
	Nuclei di antica formazione ⁽¹⁾	120,00 €/mq. di SLP
	Edifici rurali di interesse storico ambientale ⁽²⁾	95,00 €/mq. di SLP
	Ambiti residenziali consolidati e di completamento	135,00 €/mq. di SLP
	Ambiti produttivi consolidati e di completamento	75,00 €/mq. di SLP
	Comparti soggetti a normativa particolareggiata: ⁽³⁾	
	1 art. 4.14.6 - Riconversione fabbricati agro-produttivi	non valorizzato
	2 art. 4.11.5 - Verde Privato con volum. assegnata	150,00 €/mq. di SLP
	3 art. 4.10.2 - Comparti residenziali	valori AMBITO "C"
	4 art. 4.14.7 - Cascina "Bruciati"	95,00 €/mq. di SLP
	5 art. 4.14.8 - Cascina "San Rocco"	95,00 €/mq. di SLP
	6 art. 4.14.9 - Trafilerie "Gnutti Carlo"	non valorizzato ^(3a)
	7 art. 4.14.10 - Recupero fabbricato esistente	95,00 €/mq. di SLP
	8 art. 4.14.11 - Realizzazione di chiosco ^(3b)	urbanizzato da convenzionare 175,00 €/mq. di SLP 20,00 €/mq. di SLP
	Comparti soggetti a PA Attuativi convenzionati o approvati ⁽⁴⁾	
	a destinazione residenziale	135,00 €/mq. di SLP
	a destinazione produttiva	75,00 €/mq. di SLP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Ident.	FASE URBANISTICA		
		Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽⁵⁾	Urbanizzato ⁽⁶⁾
	B	10,00 €/mq. di ST	120,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
	C	15,00 €/mq. di ST	120,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
	D	15,00 €/mq. di ST	115,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
	E	15,00 €/mq. di ST	55,00 €/mq. di SLP	75,00 €/mq. di SLP
	F	15,00 €/mq. di ST	200,00 €/mq. di SLP	250,00 €/mq. di SLP



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

ESITO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della presente relazione è la determinazione del "più probabile valore di mercato" delle aree edificabili presenti nel territorio comunale, al fine di fornire all'Amministrazione Comunale la corretta base imponibile per la determinazione del tributo IMU.

La procedura di stima ha utilizzato i parametri urbanistici indicati nel PGT, applicandoli in modo tale da ridurre al minimo le incertezze date dalla mancanza di progettazione esecutiva, che verrà definita solamente in fase attuativa.

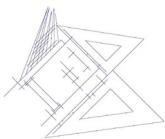
Le valutazioni alla base della stima sono state eseguite in conformità agli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, in accordo con la definizione di Valore di Mercato che gli stessi esprimono ed indicata nello "Scopo della stima" del presente Rapporto di Valutazione.

Per tutti gli AMBITI viene espresso il valore di stima in ogni fase di evoluzione urbanistica, ovvero: lotto non convenzionato – lotto convenzionato – lotto urbanizzato.

In alcuni casi potrebbe rivelarsi necessario, successivamente alla stipula della convenzione, provvedere ad una nuova valutazione qualora i parametri che verranno effettivamente contrattati in fase di convenzione si discostino considerevolmente da quelli considerati nel presente Rapporto di Valutazione.

Indicazioni e precisazioni da applicare a casi specifici:

- 1) Per qualunque Ambito, in presenza di fabbricati esistenti oggetto di interventi di demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione, recupero, in base a quanto previsto dall'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/1992 la base imponibile è data dal valore dell'area edificabile dall'inizio dei lavori sino al loro termine e conseguente riaccatastamento.
- 2) Ai valori sopra individuati può essere applicata una riduzione da valutare caso per caso, per specifiche fattispecie che determinano una riduzione del valore dell'area, come, a titolo di esempio non esaustivo di ogni possibile casistica: lotto intercluso riduzione del 40%; servitù di passaggio riduzione del 15%; presenza di elettrodotti o gasdotti riduzione sino al 20% in base alla ubicazione degli impianti rispetto al terreno edificabile; particolare conformazione del terreno per la quale sono necessarie opere di adattamento riduzione sino al 25%. Nel caso il contribuente ritenesse di dover applicare una riduzione specifica o con una particolare percentuale, dovrà presentare idonea documentazione (perizia di stima) attestante il valore complessivo dell'area con specifica indicazione delle problematicità e relativa valutazione in riferimento alla percentuale di riduzione proposta.
- 3) I valori indicati in tabella rappresentano valori medi di stima, espressi al fine di fornire al Servizio Tributi uno strumento di verifica della congruità di quanto eventualmente dichiarato e versato dal contribuente.



STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

STUDIO

P.E. Roberto Tognon

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

Come meglio specificato nel mandato d'incarico, per la determinazione dei valori si è ipotizzato che per le aree esaminate non siano necessari preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

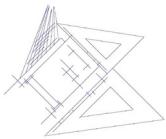
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

I Valutatori incaricati dichiarano:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente Rapporto di Valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiarano altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non hanno alcun interesse verso i beni in questione;
- Hanno agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Hanno ispezionato di persona il territorio esaminato;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ'

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Ad esclusione delle procedure di trasparenza dell'Amministrazione interessata, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei Valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto dei Valutatori incaricati.

Cologne (BS), 9 luglio 2021

i Valutatori Immobiliari

Allegati:

- Schede di analisi estimative.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

RESIDENZIALE

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI TRASFORMATI

SCHEDE ALLEGATE

- Tabella dati
- Assunzioni
- Comparazione (Prezzi marginali e aggiustamenti)

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA DATI IMMOBILIARI RESIDENZIALE

					data della stima	01/01/2021
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Vendita	Vendita	Vendita			
Trascrizione nn.	28899/17365	39631/25117	40195/25455	***		
data	28/06/2017	12/09/2019	17/09/2019			
Comune	URAGO D'OGLIO					
Indirizzo	Via del Carso, 21	Via del Carso, 21	Via C.A Dalla Chiesa	****		
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale		
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale		
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento		
Stato dell'immobile	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo		
Prezzo contrattato (euro)	€ 258.000,00	€ 240.000,00	€ 115.000,00			
Data (mesi)	19/11/2018 26	21/10/2018 27	26/07/2019 18			
Livello di piano (n)	0	0	0	0		
Superficie principale (mq)	138,47	142,62	72,79	135,00		
Superfici secondarie						
Portico/terrazzo	30%	14,18	10,00	6,94	20,00	
Taverna	30%	88,67	71,12	0,00	30,00	
Altro	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina	25%	0,00	0,00	11,22	0,00	
Box	50%	29,20	25,69	25,25	25,00	
Area esterna	5%	179,43	239,51	31,05	200,00	
Impianto 1	NO					
Impianto 2	NO					
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio Interno	Peggio	Peggio	Peggio	Ottimo	
Superficie commerciale		192,90	191,78	91,85	172,50	

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ASSUNZIONI	RESIDENZIALE
Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0,0%
I= livello di piano	0,0%
Prezzo medio di mercato €/mq	1.400,00 €
Prezzo area esterna	5% = 70,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	900,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA PREZZI MARGINALI RESIDENZIALE

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 258.000,00	€ 240.000,00	€ 115.000,00
Data (mesi)	0,00%	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 1.241,56	€ 1.241,56	€ 1.241,56	€ 1.241,56
Portico/terrazzo	30%	€ 372,47	€ 372,47	€ 372,47
Taverna	30%	€ 372,47	€ 372,47	€ 372,47
Altro	50%	€ 620,78	€ 620,78	€ 620,78
Cantina	25%	€ 310,39	€ 310,39	€ 310,39
Box	50%	€ 620,78	€ 620,78	€ 620,78
Area esterna	5%	€ 62,08	€ 62,08	€ 62,08
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.089,00	€ 2.089,00	€ 2.089,00	€ 2.089,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.803,00	€ 18.803,00	€ 18.803,00	€ 18.803,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI RESIDENZIALE

Superficie secondaria	Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
	Livello di piano	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	-€ 4.308,22	-€ 9.460,71	€ 77.237,64
	Portico/terrazzo	€ 2.167,77	€ 3.724,69	€ 4.864,44
	Taverna	-€ 21.852,75	-€ 15.315,92	€ 11.174,07
	Altro	€ -	€ -	€ -
	Cantina	€ -	€ -	-€ 3.482,58
	Box	-€ 2.607,28	-€ 428,34	€ 155,20
	Superficie esterna (mq)	€ 1.276,95	-€ 2.452,71	€ 10.488,10
	Impianto	€ -	€ -	€ -
	Impianto	€ -	€ -	€ -
	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.089,00	€ 2.089,00	€ 2.089,00
	Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.803,00	€ 18.803,00	€ 18.803,00
	Prezzo corretto	€ 253.568,46	€ 236.959,01	€ 236.018,48
	Peso comparabile (%)	33%	34%	33%

VALORE DELL'IMMOBILE

242.100,00 euro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.403,48 Euro/mq.	0,25%	7,44%

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

PRODUITIVA

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI TRASFORMATI

SCHEDE ALLEGATE

- Tabella dati
- Assunzioni
- Comparazione (Canoni marginali e aggiustamenti)
- Capitalizzazione diretta

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA DATI IMMOBILIARI PRODUTTIVA

							data della stima	01/01/2021
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile di confronto D	Immobile di confronto E	Immobile oggetto di stima		
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	***	
Comune	CALCIO	RUDIANO	PALOSCO	COLOGNE	COCCAGLIO	URAGO D'OGLIO		
Indirizzo	Via Masa	Via Lavoro	Via L. da Vinci	Via Malta	Via Madonella		****	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica		
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale	Industriale	Industriale	Industriale		
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone	Capannone	Capannone	Capannone		
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	Usato	Usato		
Canone d'offerta (euro)	€ 25.000,00	€ 19.200,00	€ 48.000,00	€ 26.400,00	€ 36.000,00			
Trattativa	8,00%	6,25%	6,25%	9,09%	6,94%			
Canone contrattato (euro)	€ 23.000,00	€ 18.000,00	€ 45.000,00	€ 24.000,00	€ 33.500,00			
Data (mesi)	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021			
Altezza interna (m)	0	0	0	0	0			
Superficie principale (mq)	655,00	470,00	1.411,00	750,00	1.100,00	1.514,79		
Superfici secondarie								
Uffici	120%	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	227,22	
-	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
-	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Area esterna	5%	427,00	500,00	1.000,00	300,00	460,00	809,24	
Impianto 1	NO							
Impianto 2	NO							
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio Interno	Peggio	Peggio	Peggio	Peggio	Peggio	Ottimo	
Superficie commerciale		676,35	531,00	1.461,00	765,00	1.123,00	1.827,92	

COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ASSUNZIONI		PRODUTTIVA	
Criterio di misurazione			SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi			0,0%
H = altezza interna			5,0%
Canone medio di mercato €/mq			40,00 €
Canone area esterna	5%	=	2,00 €
Costo di costruzione a nuovo	367,00 €/mq.	x Kopp	
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	10%	=	36,70 €
			isolata

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA CANONI MARGINALI PRODUTTIVA

Caratteristica		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B		Immobile di confronto C		Immobile di confronto D		Immobile di confronto E	
Superficie secondarie	Prezzo	€ 23.000,00		€ 18.000,00		€ 45.000,00		€ 24.000,00		€ 33.500,00	
	Data (mesi)	0,00%	€ -	€ -		€ -		€ -		€ -	
	Altezza interna (m)	5,00%	€ 1.150,00	€ 900,00		€ 2.250,00		€ 1.200,00		€ 1.675,00	
	Superficie principale (mq)	€ 29,62		€ 29,62		€ 29,62		€ 29,62		€ 29,62	
	Uffici	120%	€ 35,54	€ 35,54		€ 35,54		€ 35,54		€ 35,54	
	-	0%	€ -	€ -		€ -		€ -		€ -	
	-	0%	€ -	€ -		€ -		€ -		€ -	
	--	0%	€ -	€ -		€ -		€ -		€ -	
	--	0%	€ -	€ -		€ -		€ -		€ -	
	Area esterna	5%	€ 1,48	€ 1,48		€ 1,48		€ 1,48		€ 1,48	
Impianto 1											
Impianto 2											
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00	
Stato di manutenzione interna (€)		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 10.495,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI PRODUTTIVA

Data (mesi)		-		€ -		€ -		€ -		€ -	
Superficie secondarie	Altezza interna	€ 2.185,00		€ -		€ 3.375,00		€ 1.800,00	-€	€ 4.187,50	
	Superficie principale (mq)	€ 25.465,42		€ 30.944,78		€ 3.074,07		€ 22.651,69		€ 12.285,33	
	Uffici	€ 8.075,81		€ 7.009,56		€ 8.075,81		€ 8.075,81		€ 8.075,81	
	-	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
	-	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
	--	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
	--	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
	Superficie esterna (mq)	€ 566,06		€ 457,96	-€	€ 282,50		€ 754,14		€ 517,19	
Impianto 1		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
Impianto 2		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00		€ 2.623,00	
Stato di manutenzione interna (€)		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 10.495,00		€ 20.990,00	
Canone corretto	€ 72.410,29		€ 69.530,29		€ 72.360,38		€ 70.399,64		€ 73.803,83		
Peso comparabile (%)	20%		20%		20%		20%		20%		20%

CANONE DELL'IMMOBILE

€ 71.700,00

INDICATORI DI CONTROLLO

CANONE MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL CANONE MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
39,22 Euro/mq.	-1,94%	6,15%

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA PRODUTTIVA

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

CALCOLO DEL REDDITO

Tipologia immobiliare	Superficie comm.le complessiva	Reddito unitario annuo	Reddito annuo lordo stimato
Capannone	1.827,92 mq.	39,22 euro/mq.	71.700,00 euro

Determinazione del saggio di capitalizzazione - Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)

s	$r_c = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$	Saggio d'interesse mutuo	1,75%
n		Durata anni mutuo	12
r_c		Saggio di capitalizzazione del mutuo	9,31%
r_e		Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	5,00%
ltv		Percentuale di erogazione del mutuo	50,00%
$i = r_c \times ltv + r_e \times (1 - ltv) =$		Saggio di capitalizzazione	7,16%

VALORE DI MERCATO	$= \frac{\text{Reddito di mercato}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$	$= \frac{\text{€} 71.700,00}{7,16\%}$	$= \text{1.002.000,00 euro}$
			pari a 550,00 euro/mq.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

COMERCIALE

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI TRASFORMATI

SCHEDE ALLEGATE

- Tabella dati
- Assunzioni
- Comparazione (Canoni marginali e aggiustamenti)
- Capitalizzazione diretta

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA DATI IMMOBILIARI COMMERCIALE

							data della stima	01/01/2021
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile di confronto D	Immobile di confronto E	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	***	
Comune	Comune	PONTOGLIO	COMEZZANO	PONTOGLIO	CHIARI	CHIARI	URAGO D'OGLIO	
Indirizzo		Piazza XXV Aprile	Via Zanardelli	Via Orizio	Via Brescia	Via Brescia	****	
Zona		Semicentrale	Periferica	Semicentrale	Periferica	Periferica	Periferica	
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Tipologia edilizia		Negozi	Negozi	Negozi	Negozi	Negozi	Negozi	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato	Usato	Nuovo	
Canone d'offerta (euro)	€	12.000,00	€ 14.400,00	€ 12.000,00	€ 78.000,00	€ 42.000,00		
Trattativa		8,33%	6,25%	8,33%	10,26%	4,76%		
Canone contrattato (euro)	€	11.000,00	€ 13.500,00	€ 11.000,00	€ 70.000,00	€ 40.000,00		
Data (mesi)		01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021	01/01/2021		
Livello di piano (n)		0	0	0	0	0	0	
Superficie principale (mq)		100,00	140,00	120,00	870,00	430,00	1.380,00	
Superfici secondarie								
Annessi	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sottonegozio	50%	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Magazzino	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Area esterna	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Impianto 1	NO							
Impianto 2	NO							
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio Interno	Peggior di molto	Ottimo					
Superficie commerciale		125,00	140,00	120,00	870,00	430,00	1.380,00	

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ASSUNZIONI		COMMERCIALE	
Criterio di misurazione			SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi			0,0%
l= livello di piano			0,0%
Canone medio di mercato €/mq			105,00 €
Canone area esterna	0%	=	0,00 €
Costo di costruzione a nuovo	1.010,00 €/mq.	x Kopp	10%
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio >10 u.i

COMUNE DI Urago d'OGLIO
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

TABELLA CANONI MARGINALI COMMERCIALE

Caratteristica		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B		Immobile di confronto C		Immobile di confronto D		Immobile di confronto E	
Superficie secondarie	Prezzo	€	11.000,00	€	13.500,00	€	11.000,00	€	70.000,00	€	40.000,00
	Data (mesi)	0,00%	€	-	€	-	€	-	€	-	€
	Livello di piano	0,00%	€	-	€	-	€	-	€	-	€
	Superficie principale (mq)	€	80,46	€	80,46	€	80,46	€	80,46	€	80,46
	Annessi	50%	€	40,23	€	40,23	€	40,23	€	40,23	€
	Sottonegozio	50%	€	40,23	€	40,23	€	40,23	€	40,23	€
	Magazzino	25%	€	20,11	€	20,11	€	20,11	€	20,11	€
	--	0%	€	-	€	-	€	-	€	-	€
	--	0%	€	-	€	-	€	-	€	-	€
	Area esterna	0%	€	-	€	-	€	-	€	-	€
Impianto 1											
Impianto 2											
Stato di manutenzione edificio (€)		€	871,00	€	871,00	€	871,00	€	871,00	€	871,00
Stato di manutenzione interna (€)		€	16.551,00	€	16.551,00	€	16.551,00	€	16.551,00	€	16.551,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI COMMERCIALE

Superficie secondarie	Data (mesi)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Livello di piano	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Superficie principale (mq)	€	102.988,51	€	99.770,11	€	101.379,31	€	41.034,48	€	76.436,78
	Annessi	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Sottonegozio	-€	2.011,49	€	-	€	-	€	-	€	-
	Magazzino	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	--	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	--	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Superficie esterna (mq)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
	Impianto	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Impianto		€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Stato di manutenzione edificio (€)		€	1.742,00	€	1.742,00	€	1.742,00	€	1.742,00	€	1.742,00
Stato di manutenzione interna (€)		€	33.102,00	€	33.102,00	€	33.102,00	€	33.102,00	€	33.102,00
Canone corretto	€	146.821,01	€	148.114,11	€	147.223,31	€	145.878,48	€	151.280,78	
Peso comparabile (%)		20%		20%		20%		20%		20%	

CANONE DELL'IMMOBILE

€ 147.900,00

INDICATORI DI CONTROLLO

CANONE MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL CANONE MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
107,17 Euro/mq.	2,07%	3,70%

COMUNE DI Urago d'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA COMMERCIALE

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

CALCOLO DEL REDDITO

Tipologia immobiliare	Superficie comm.le complessiva	Reddito unitario annuo	Reddito annuo lordo stimato
Negozio tipo	1.380,00 mq.	107,17 euro/mq.	147.900,00 euro

Determinazione del saggio di capitalizzazione - Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)

s	$r_c = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$	Saggio d'interesse mutuo	1,75%
n		Durata anni mutuo	15
r_c		Saggio di capitalizzazione del mutuo	7,64%
r_e		Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	5,00%
ltv		Percentuale di erogazione del mutuo	50,00%
$i = r_c \times ltv + r_e \times (1 - ltv) =$		Saggio di capitalizzazione	6,32%

VALORE DI MERCATO	$= \frac{\text{Reddito di mercato}}{\text{Saggio di capitalizzazione}}$	$= \frac{\text{€} 147.900,00}{6,32\%}$	$=$	2.341.000,00 euro
			pari a	1.700,00 euro/mq.



Provincia di Brescia

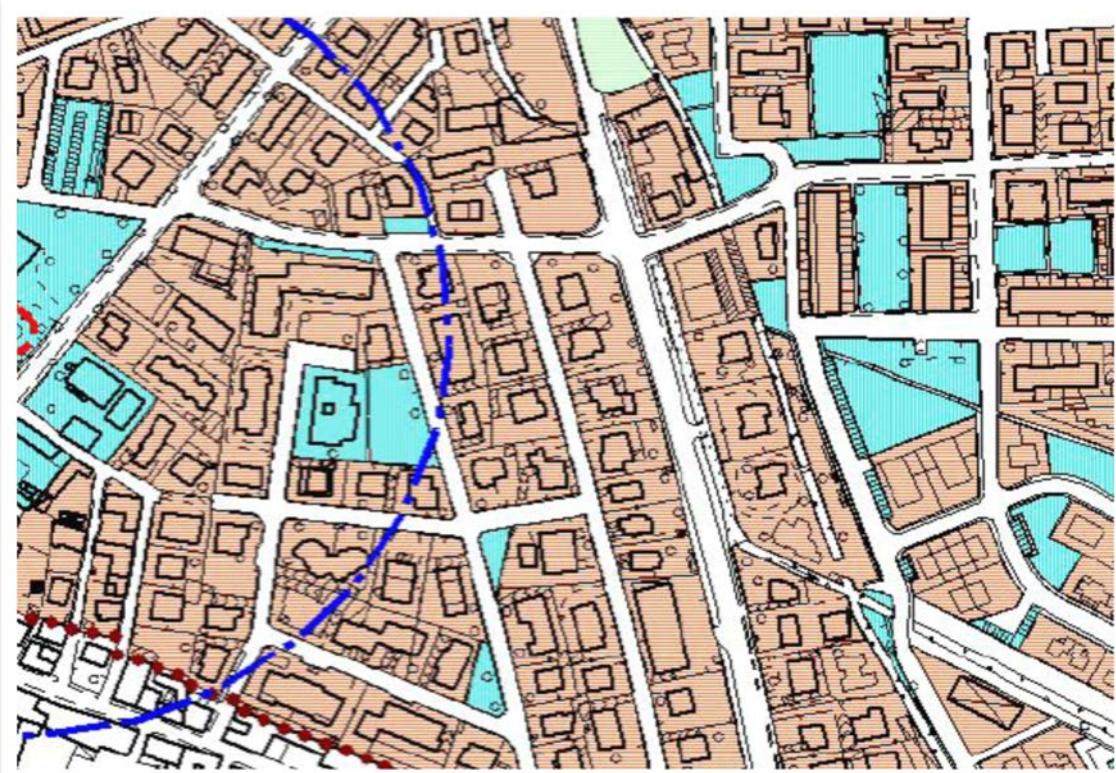
Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

Ambiti RESIDENZIALI art. 4.9

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



Indirizzo intero territorio

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambiti RESIDENZIALI art. 4.9
St	Superficie territoriale complessiva del lotto medio	800,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,500 mq/mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	400,00 mq
H	Altezza massima	7,50 mt.
Vp	Verde permeabile 30% Lotto	240,00 mq.

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO				
P	Piani fuori terra			numero 2
Iper	Incidenza dei muri perimetrali			17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))			468,00 mq
Uiu	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	117 mq.		numero 4
Sup. Access.	Portici / Terrazzi	20,00 mq.	per ogni unità abitativa	80,00 mq
	Boxes e cantine INT	50,00 mq.	per ogni unità abitativa	200,00 mq
SCo	Superficie coperta da progetto			274,00 mq
Vp	Superficie a verde Sf - Sco			526,00 mq
	Verifica indice permeabile - art. 1.7.16 NTA			VERIFICATO

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%					
Villette	100,00	17,00	117,00	20,00	50,00	131,50	154,58

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI	Ambiti RESIDENZIALI art. 4.9
---------------------------------	------------------------------

TARIFFE COMUNALI OO.UU. (Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)		DETERMINAZIONE CONTRIBUTO C.C. REGIONALE	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	2,38 €/mc.	Costo di Costruzione base 2021	413,58 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	3,19 €/mc.	Maggiorazione Classe Edificio	20%
Smaltimento rifiuti	-	Costo di costruzione AGGIORNATO	496,30 €/mq.
Monetizzazione standard	-	Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

DATI INTERVENTO			
Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)			1.200,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE			428,00
SR (Sup. principale - 5%)	95,00		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	107,00	4	428,00

CALCOLO ONERI CONCESSORI			
Oneri di urbanizzazione primaria	€	2.856,00	
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	3.828,00	
Contributo costo di costruzione	€	16.993,18	
Totale oneri concessori	€	23.700,00	
(importo arrotondato)			

COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Ambiti RESIDENZIALI art. 4.9

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Residenziale	154,58	x 4	x € 1.400,00 =	€ 865.620,00
		Totale Valore di Mercato (importo arrotondato)	=	€ 865.600

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Residenza	600,00 mq.	x 1.039,28 €/mq. =	€ 623.600,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 37.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)			=	€ 23.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 17.300,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE				=	€ 702.000,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE | Ambiti RESIDENZIALI art. 4.9

ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	18

DATI GENERALI

VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€	865.600,00
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€	623.600,00
ST	Spese tecniche e generali	€	37.400,00
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€	23.700,00
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€	17.300,00
OP	Oneri passivi	€	8.000,00
	Totale costi	€	710.000,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %		18,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria		18,05%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	30%	€ 213.000,00			-€ 213.000,00
6	30%	€ 213.000,00			-€ 196.040,86
12	40%	€ 284.000,00	50%	€ 432.800,00	€ 126.048,28
18			50%	€ 432.800,00	€ 337.433,55
TOTALI	100%	€ 710.000,00	100%	€ 865.600,00	€ 54.000,00

baricentro costi - mesi

6

baricentro ricavi - mesi

15

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO = € 101.600,00 = 13,30%

VA = Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione = € **54.000,00**

DATO URBANISTICO SLP 400,00 mq. = PARAMETRO UNITARIO = 135,00 €/mq.

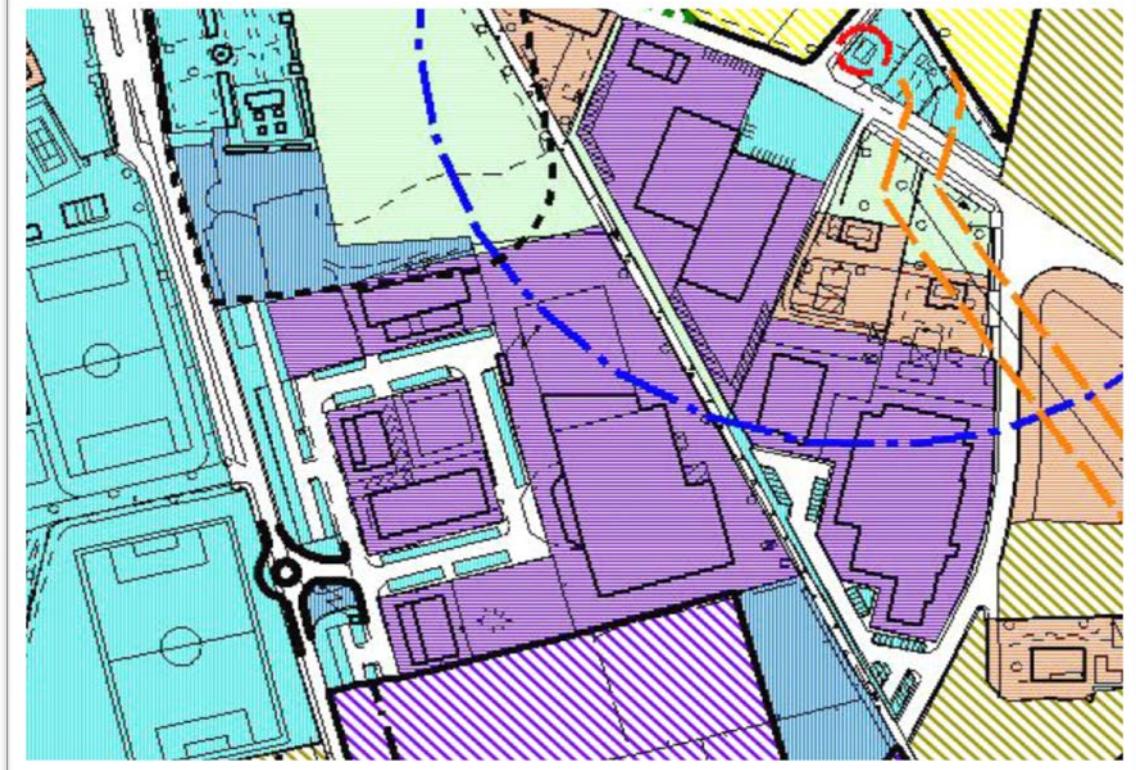


Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA



Ambiti PRODUTTIVI Art. 4.12

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Indirizzo intero territorio

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambiti PRODUTTIVI art. 4.12
St	Superficie territoriale complessiva del lotto medio	5.000,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	1,200 mq/mq
RC	Rapporto di copertura	0,600 mq/mq
SC	Superficie coperta MAX	3.000,00 mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	6.000,00 mq
H	Altezza massima	10,00 mt.

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

S_pt	Superficie linda piano terra = pari alla superficie coperta	3.000,00 mq
Sup_Uff	Uffici = 15% della Superficie coperta	450,00 mq
SE	Superficie area esterna = Sf - SC	2.000,00 mq
Uiu	Numero unità da progetto	numero 2

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	Superficie principale	Ufficio	altro	altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	0%	5%	
Capannone	1.500,00	225,00	-	-	1.000,00	1.820,00

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI	Ambiti PRODUTTIVI art. 4.12
---------------------------------	-----------------------------

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	6,39 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	4,06 €/mq.
Smaltimento rifiuti	2,21 €/mq.
Monetizzazione standard	-

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO C.C. REGIONALE

Costo di Costruzione base 2021	0,00 €/mq.
Maggiorazione Classe Edificio	20%
Costo di costruzione AGGIORNATO	0,00 €/mq.
Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	22.045,50
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	14.007,00
Smaltimento rifiuti	€	7.624,50
Totale oneri concessori	€	43.700,00

(importo arrotondato)

 COMUNE DI URAGO D'OGLIO
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Ambiti PRODUTTIVI art. 4.12

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Produttiva	1.820,00	x 2	x € 550,00 =	€ 2.002.000,00
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 2.002.000

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Produttivo	3.360,00 mq.	x 411,51 €/mq. =	€ 1.382.700,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 83.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)			=	€ 43.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 40.000,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =					€ 1.549.400,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE | Ambiti PRODUTTIVI art. 4.12

ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	18

DATI GENERALI

VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 2.002.000,00
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 1.382.700,00
ST	Spese tecniche e generali	€ 83.000,00
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 43.700,00
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 40.000,00
OP	Oneri passivi	€ 19.000,00
	Totale costi	€ 1.568.400,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,25%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	30%	€ 470.520,00			-€ 470.520,00
6	30%	€ 470.520,00	30%	€ 600.600,00	€ 119.621,70
12	40%	€ 627.360,00	35%	€ 700.700,00	€ 62.021,14
18			35%	€ 700.700,00	€ 544.917,05
TOTALI	100%	€ 1.568.400,00	100%	€ 2.002.000,00	€ 256.000,00

baricentro costi - mesi

6

baricentro ricavi - mesi

12,3

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO = € 177.600,00 = 9,73%

VA = Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione = € 256.000,00

DATO URBANISTICO SLP 3.450,00 mq. = PARAMETRO UNITARIO = 75,00 €/mq.



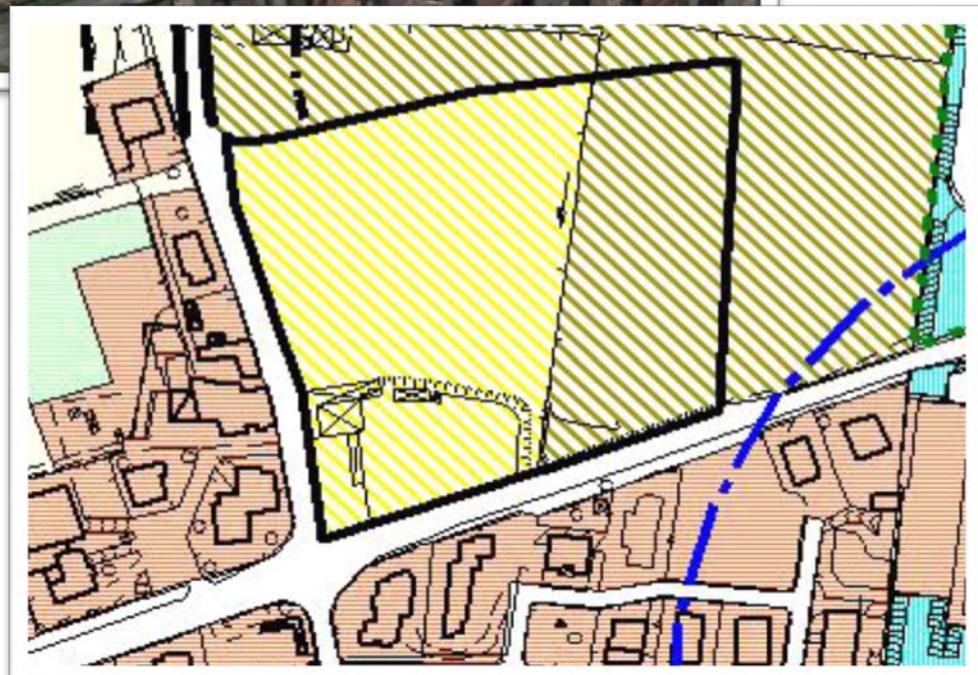
Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

Ambito di trasformazione B

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



Indirizzo Via Brede

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Valore nelle varie fasi urbanistiche

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambito di trasformazione B
St	Superficie territoriale complessiva del lotto	20.875,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,165 mq/mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	3.445,00 mq
H	Altezza massima	7,50 mt.

DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI

Ab. Teorici	n. 1 abitante teorico ogni	50,00 mq. di SLP	69,00 ab
Standard	26,50 mq. per abitante teorico		1.828,50 mq
Viabilità	15% della SLP ammissibile		516,75 mq
			Totalle 2.345,25 mq
Sf	Superficie fondiaria (St - aree a standard e viabilità)		18.529,75 mq

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

P	Piani fuori terra		numero 1
Iper	Incidenza dei muri perimetrali		17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))		4.030,65 mq
Uiu	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	135 mq.	numero 30
Sup. Access.	Portici / Terrazzi	20,00 mq.	per ogni unità abitativa 600,00 mq
	Boxes al PT	30,00 mq.	per ogni unità abitativa 900,00 mq
SCo	Superficie coperta da progetto		5.530,65 mq
Vp	Superficie a verde Sf - Sco		12.999,10 mq
	Verifica indice permeabile - art. 1.7.16 NTA		70%

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetrali	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	2%	
Villetta bifamiliare	114,83	19,52	134,36	20,00	30,00	433,30	164,02

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI		Ambito di trasformazione B
---------------------------------	--	----------------------------

CALCOLO DELLO STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO ai sensi dell'art. 2.8 NTA DDP

A	Area interessata dalla trasformazione	20.875,00 mq.
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT	3.445,00 mq.
C	Valore di mercato dell'area trasformata	330,00 €/mq.
D	Valorizzazione edilizia complessiva linda (C x B)	1.136.850,00 €
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT	20,00 €/mq.
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DDP (E x A)	417.500,00 €
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	149.281,15 €
H	Incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	570.068,85 €
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'A.C. quale "standard di qualità aggiuntivo"	30%
		171.020,66 €

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	reali	Costo di Costruzione base 2021	413,58 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	3,19 €/mc.	Maggiorazione Classe Edificio	20%
Smaltimento rifiuti	-	Costo di costruzione AGGIORNATO	496,30 €/mq.
Monetizzazione standard	-	Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

DATI INTERVENTO

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	10.335,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	3.632,75
SR (Sup. principale - 5%)	109,09
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00
SC	N. unità
SC (SR + SNR x 60%)	121,09
	30
	3.632,75

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	-	
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	32.968,65	
Contributo costo di costruzione	€	144.233,54	
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€ 14.675,73	
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	171.020,66	
I) viabilità	€/mq.	70,00	
Realizzazione opere	II) verde e parcheggi	€/mq.	40,00
	III) mitigazione	€/ml.	20,00
		Totale oneri concessori	€ 479.200,00

(importo arrotondato)

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Attestato - Codice Decretivo

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Ambito di trasformazione B

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Residenziale	164,02	x 30	x € 1.400,00 =	€ 6.888.884,80
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 6.888.900

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Residenza	4.720,00 mq.	x 1.065,13 €/mq. =	€ 5.027.400,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 301.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)			=	€ 479.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 137.800,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =					€ 5.946.000,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE		Ambito di trasformazione B			
ASSUNZIONI					
a	Percentuale di finanziamento	50%			
b	Tasso di mutuo	2,5%			
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	36			
DATI GENERALI					
VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 6.888.900,00			
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 5.027.400,00			
ST	Spese tecniche e generali	€ 301.600,00			
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 479.200,00			
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 137.800,00			
OP	Oneri passivi	€ 119.000,00			
	Totale costi	€ 6.065.000,00			
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%			
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,40%			
DETERMINAZIONE DEL VALORE					
I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
12	25%	€ 1.516.250,00			-€ 1.280.616,55
18	25%	€ 1.516.250,00	25%	€ 1.722.225,00	€ 159.877,36
24	25%	€ 1.516.250,00	25%	€ 1.722.225,00	€ 146.930,21
30	25%	€ 1.516.250,00	25%	€ 1.722.225,00	€ 135.031,55
36			25%	€ 1.722.225,00	€ 1.037.611,51
TOTALI	100%	€ 6.065.000,00	100%	€ 6.888.900,00	€ 199.000,00

baricentro costi - mesi

20

baricentro ricavi - mesi

27

$$\text{UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO} = € 624.900,00 = 9,98\%$$

$$VA = \text{Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione} = € 199.000,00$$

$$\text{DATO URBANISTICO} \quad S.\text{Territoriale} \quad 20.875,00 \quad \text{mq.} \quad = \quad \text{PARAMETRO UNITARIO} \quad = \quad 10,00 \quad €/\text{mq.}$$

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

RIEPILOGO VALORI

Ambito di trasformazione B

FASE URBANISTICA

Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
10,00 €/ mq. di SF	120,00 €/ mq. di SLP	150,00 €/ mq. di SLP

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Provincia di Brescia

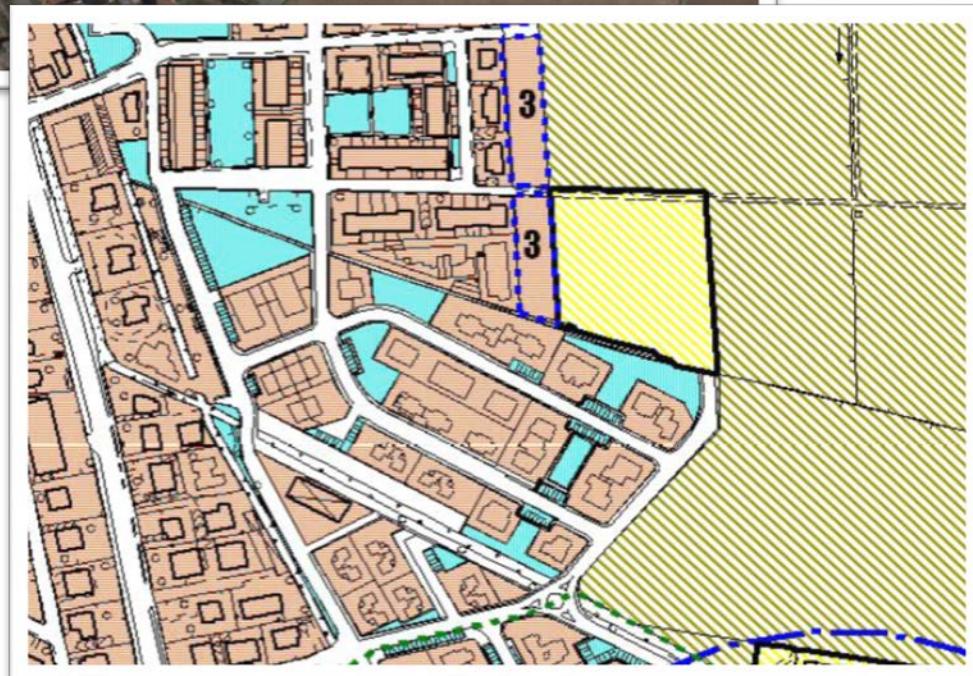
Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

Ambito di trasformazione

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



Indirizzo Via Don Bosco

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Valore nelle varie fasi urbanistiche

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambito di trasformazione C
St	Superficie territoriale complessiva del lotto	7.677,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,250 mq/mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	1.919,25 mq
H	Altezza massima	7,50 mt.

DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI

Ab. Teorici	n. 1 abitante teorico ogni	50,00 mq. di SLP	38,00 ab
Standard	26,50 mq. per abitante teorico		1.007,00 mq
Viabilità	15% della SLP ammissibile		287,89 mq
			Totalle 1.294,89 mq
Sf	Superficie fondiaria (St - aree a standard e viabilità)		6.382,11 mq

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

P	Piani fuori terra		numero 1
Iper	Incidenza dei muri perimetrali		17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))		2.245,52 mq
Uiu	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	140 mq.	numero 16
Sup. Access.	Portici / Terrazzi	20,00 mq.	per ogni unità abitativa 320,00 mq
	Boxes al PT	30,00 mq.	per ogni unità abitativa 480,00 mq
SCo	Superficie coperta da progetto		3.045,52 mq
Vp	Superficie a verde Sf - Sco		3.336,59 mq
	Verifica indice permeabile - art. 1.7.16 NTA		52%

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetrali	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	2%	
Villetta bifamiliare	119,95	20,39	140,35	20,00	30,00	208,54	165,52

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI		Ambito di trasformazione C
---------------------------------	--	----------------------------

CALCOLO DELLO STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO ai sensi dell'art. 2.8 NTA DDP

A	Area interessata dalla trasformazione	7.677,00 mq.
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT	1.919,25 mq.
C	Valore di mercato dell'area trasformata	330,00 €/mq.
D	Valorizzazione edilizia complessiva linda (C x B)	633.352,50 €
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT	20,00 €/mq.
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DDP (E x A)	153.540,00 €
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	81.999,35 €
H	Incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	397.813,15 €
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'A.C. quale "standard di qualità aggiuntivo"	30%
		119.343,95 €

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	reali	Costo di Costruzione base 2021	413,58 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	3,19 €/mc.	Maggiorazione Classe Edificio	20%
Smaltimento rifiuti	-	Costo di costruzione AGGIORNATO	496,30 €/mq.
Monetizzazione standard	-	Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

DATI INTERVENTO

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	5.757,75
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	2.015,29
SR (Sup. principale - 5%)	113,96
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00
SC	N. unità
SC (SR + SNR x 60%)	125,96
	16
	2.015,29

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	-	
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	18.367,22	
Contributo costo di costruzione	€	80.014,33	
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€ 8.100,68	
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	119.343,95	
I) viabilità	€/mq.	70,00	
Realizzazione opere	II) verde e parcheggi	€/mq.	40,00
	III) mitigazione	€/ml.	20,00
		Totale oneri concessori	€ 289.500,00

(importo arrotondato)

 COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Attestato - Codice Dcumento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Ambito di trasformazione C

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Residenziale	165,52	x 16	x € 1.400,00 =	€ 3.707.556,02
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 3.707.600

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Residenza	2.613,00 mq.	x 1.028,23 €/mq. =	€ 2.686.800,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 161.200,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)			=	€ 289.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 74.200,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =					€ 3.211.700,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE		Ambito di trasformazione C
ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	36
DATI GENERALI		
VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 3.707.600,00
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 2.686.800,00
ST	Spese tecniche e generali	€ 161.200,00
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 289.500,00
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 74.200,00
OP	Oneri passivi	€ 64.000,00
	Totale costi	€ 3.275.700,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,05%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
12	25%	€ 818.925,00			-€ 693.710,29
18	25%	€ 818.925,00	25%	€ 926.900,00	€ 84.182,97
24	25%	€ 818.925,00	25%	€ 926.900,00	€ 77.480,29
30	25%	€ 818.925,00	25%	€ 926.900,00	€ 71.311,28
36			25%	€ 926.900,00	€ 563.423,44
TOTALI	100%	€ 3.275.700,00	100%	€ 3.707.600,00	€ 103.000,00

baricentro costi - mesi

20

baricentro ricavi - mesi

27

$$\text{UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO} = € 328.900,00 = 9,73\%$$

$$VA = \text{Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione} = € 103.000,00$$

$$\text{DATO URBANISTICO} \quad S.\text{Territoriale} \quad 7.677,00 \quad \text{mq.} \quad = \quad \text{PARAMETRO UNITARIO} \quad = \quad 15,00 \quad €/\text{mq.}$$

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

RIEPILOGO VALORI Ambito di trasformazione C

FASE URBANISTICA

Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
15,00 €/ mq. di SF	120,00 €/ mq. di SLP	150,00 €/ mq. di SLP

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

Ambito di trasformazione

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



Indirizzo Via Alcide De Gasperi - C.na Biolcheria

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Valore nelle varie fasi urbanistiche

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

PARAMETRI URBANISTICI		Ambito di trasformazione D
St	Superficie territoriale complessiva del lotto	28.267,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,250 mq/mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	7.066,75 mq
H	Altezza massima	7,50 mt.

DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI		
Ab. Teorici	n. 1 abitante teorico ogni	50,00 mq. di SLP
Standard	26,50 mq. per abitante teorico	3.736,50 mq
Viabilità	20% della SLP ammissibile	1.413,35 mq
		Total 5.149,85 mq
Sf	Superficie fondiaria (St - aree a standard e viabilità)	23.117,15 mq

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO		
--	--	--

1- Recupero SLP esistente - CASCINA STORICA

P	Piani fuori terra	numero 2
Iper	Incidenza dei muri perimetrali	17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))	2.810,00 mq
SLP	SLP con scorporo muri perimentrali	2.401,71 mq
Uiu	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	140 mq.
Sup. Access.	Portici / Logge	0,00 mq. per ogni unità abitativa
	Boxes interrati	30,00 mq. per ogni unità abitativa

2- Nuova costruzione - Abitazioni singole/binate/schiera

P	Piani fuori terra	numero 1
Iper	Incidenza dei muri perimetrali	17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))	5.458,10 mq
Uiu	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	140 mq.
Sup. Access.	Portici / Terrazzi	20,00 mq. per ogni unità abitativa
	Boxes al PT	30,00 mq. per ogni unità abitativa
SCo	Superficie coperta da progetto	8.813,10 mq
Vp	Superficie a verde Sf - Sco	14.304,05 mq
	Verifica indice permeabile - art. 1.7.16 NTA	62%

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	2%	
1 - Unità ab. In cascina	120,09	20,41	140,50	-	30,00	-	155,50
2 - Unità indipendenti di NC	119,62	20,33	139,95	20,00	30,00	366,77	168,29

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI

Ambito di trasformazione D

CALCOLO DELLO STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO ai sensi dell'art. 2.8 NTA DDP

A	Area interessata dalla trasformazione	28.267,00 mq.
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT	7.066,75 mq.
C	Valore di mercato dell'area trasformata	330,00 €/mq.
D	Valorizzazione edilizia complessiva linda (C x B)	2.332.027,50 €
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT	20,00 €/mq.
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DDP (E x A)	565.340,00 €
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	321.723,30 €
H	Incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	1.444.964,20 €
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'A.C. quale "standard di qualità aggiuntivo"	30%
		433.489,26 €

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	reali	Costo di Costruzione base 2021	413,58 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	3,19 €/mc.	Maggiorazione Classe Edificio	20%
Smaltimento rifiuti	-	Costo di costruzione AGGIORNATO	496,30 €/mq.
Monetizzazione standard	-	Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

DATI INTERVENTO

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	21.200,25
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	7.181,41
SR (Sup. principale - 5%)	114,08
SNR (Sup. accessori esclusi box)	-
SC (SR + SNR x 60%)	114,08
N. unità	20
SC	2.281,62
SR (Sup. principale - 5%)	113,64
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00
SC (SR + SNR x 60%)	125,64
N. unità	39
SC	4.899,79

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	67.628,80
Contributo costo di costruzione	€	285.128,50
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	30.342,59
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	433.489,26
I) viabilità	€/mq.	70,00
Realizzazione opere	II) verde e parcheggi	€/mq.
	III) mitigazione	€/ml.
		20,00
		Totale oneri concessori
		€ 1.070.700,00

(importo arrotondato)

 COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA	Ambito di trasformazione D
--------------------------------------	----------------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Residenziale (C.na)	155,50	x 20	€ 1.400,00 =	€ 4.354.000,00
Residenziale (villette)	168,29	x 39	€ 1.400,00 =	€ 9.188.449,97
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 13.542.450

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Residenza	8.900,00 mq.	x 1.099,95 €/mq. =	€ 9.790.000,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 587.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr. dettaglio)			=	€ 1.070.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 270.800,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =					€ 11.718.900,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE		Ambito di trasformazione D			
ASSUNZIONI					
a	Percentuale di finanziamento	50%			
b	Tasso di mutuo	2,5%			
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	36			
DATI GENERALI					
VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 13.542.449,97			
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 9.790.000,00			
ST	Spese tecniche e generali	€ 587.400,00			
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 1.070.700,00			
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 270.800,00			
OP	Oneri passivi	€ 234.000,00			
	Totale costi	€ 11.952.900,00			
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%			
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,40%			
DETERMINAZIONE DEL VALORE					
I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
12	25%	€ 2.988.225,00			-€ 2.523.838,68
18	25%	€ 2.988.225,00	25%	€ 3.385.612,49	€ 308.451,33
24	25%	€ 2.988.225,00	25%	€ 3.385.612,49	€ 283.472,41
30	25%	€ 2.988.225,00	25%	€ 3.385.612,49	€ 260.516,32
36			25%	€ 3.385.612,49	€ 2.039.774,42
TOTALI	100%	€ 11.952.900,00	100%	€ 13.542.449,97	€ 368.000,00

baricentro costi - mesi

20

baricentro ricavi - mesi

27

$$\text{UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO} = € 1.221.549,97 = 9,91\%$$

$$VA = \text{Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione} = € 368.000,00$$

$$\text{DATO URBANISTICO} \quad S.\text{Territoriale} \quad 28.267,00 \quad \text{mq.} \quad = \quad \text{PARAMETRO UNITARIO} \quad = \quad 15,00 \quad €/\text{mq.}$$

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

RIEPILOGO VALORI

Ambito di trasformazione D

FASE URBANISTICA

Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
15,00 €/ mq. di SF	115,00 €/ mq. di SLP	150,00 €/ mq. di SLP

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA

Ambito di trasformazione

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento



Indirizzo Via Rudiano - Tangenziale Est

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Valore nelle varie fasi urbanistiche

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambito di trasformazione E
St	Superficie territoriale complessiva del lotto	42.414,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,750 mq/mq
RC	Rapporto di copertura	0,500 mq/mq
SC	Superficie coperta MAX	21.207,00 mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	31.810,50 mq
H	Altezza massima	7,50 mt.

DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI

Standard	20% della SLP di progetto	4.877,61 mq
Viabilità	a corpo	5.000,00 mq
		Totalle 9.877,61 mq
Sf	Superficie fondiaria (St - aree a standard e viabilità)	32.536,39 mq

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

S_pt	Superficie linda piano terra = pari alla superficie coperta	21.207,00 mq
Sup_Uff	Uffici = 15% della Superficie coperta	3.181,05 mq
SE	Superficie area esterna = Sf - SC	11.329,39 mq
Uiu	Numero unità da progetto	numero 14

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	Superficie principale	Ufficio	altro	altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	0%	5%	
Capannone	1.514,79	227,22	-	-	809,24	1.827,91

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI		Ambito di trasformazione E
---------------------------------	--	----------------------------

CALCOLO DELLO STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO ai sensi dell'art. 2.8 NTA DDP

A	Area interessata dalla trasformazione	42.414,00 mq.
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT (SLP di Progetto)	24.388,05 mq.
C	Valore di mercato dell'area trasformata	80,00 €/mq.
D	Valorizzazione edilizia complessiva linda (C x B)	3.393.120,00 €
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT	20,00 €/mq.
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DDP (E x A)	848.280,00 €
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	651.119,88 €
H	Incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	1.893.720,12 €
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'A.C. quale "standard di qualità aggiuntivo"	30%
		568.116,04 €

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	6,39 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	4,06 €/mq.
Smaltimento rifiuti	2,21 €/mq.
Monetizzazione standard	-

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO C.C. REGIONALE

Costo di Costruzione base 2021	0,00 €/mq.
Maggiorazione Classe Edificio	20%
Costo di costruzione AGGIORNATO	0,00 €/mq.
Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	8%

CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria		
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	99.015,48
	Smaltimento rifiuti	€	53.897,59
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€ 15.437,64
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	568.116,04
Realizzazione opere	I) viabilità	€/mq.	70,00
	II) verde e parcheggi	€/mq.	40,00
	III) mitigazione	€/ml.	20,00
	Totale oneri concessori	€	1.288.600,00

(importo arrotondato)

 COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Attestato - Codice Dcumento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Ambito di trasformazione E

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Produttiva	1.827,91	x 14	x € 550,00 =	€ 14.074.901,23
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 14.074.900

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Produttivo	23.751,00 mq.	x	408,55 €/mq.	=	€	9.703.000,00
ST =	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€	582.200,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)					=	€	1.288.600,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				2,0%	=	€	281.500,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =								€ 11.855.300,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE	Ambito di trasformazione E
--------------------------	----------------------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	30
DATI GENERALI		
VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 14.074.900,00
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 9.703.000,00
ST	Spese tecniche e generali	€ 582.200,00
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 1.288.600,00
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 281.500,00
OP	Oneri passivi	€ 207.000,00
	Totale costi	€ 12.062.300,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,20%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
12	30%	€ 3.618.690,00			-€ 3.061.497,46
18	30%	€ 3.618.690,00	30%	€ 4.222.470,00	€ 469.842,73
24	40%	€ 4.824.920,00	30%	€ 4.222.470,00	-€ 431.207,25
30			40%	€ 5.629.960,00	€ 3.706.479,63
TOTALI	100%	€ 12.062.300,00	100%	€ 14.074.900,00	€ 684.000,00

baricentro costi - mesi

18

baricentro ricavi - mesi

24,6

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO = € 1.328.600,00 = 10,42%

VA = Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione = € 684.000,00

DATO URBANISTICO S.Territoriale 42.414,00 mq. = PARAMETRO UNITARIO = 15,00 €/mq.

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

RIEPILOGO VALORI

Ambito di trasformazione E

FASE URBANISTICA

Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
15,00 €/ mq. di SF	55,00 €/ mq. di SLP	75,00 €/ mq. di SLP

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

Ambito di trasformazione



Indirizzo ss 11

SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Valore nelle varie fasi urbanistiche

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PARAMETRI URBANISTICI		Ambito di trasformazione F
St	Superficie territoriale complessiva del lotto	20.250,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale	0,500 mq/mq
RC	Rapporto di copertura	0,500 mq/mq
SC	Superficie coperta MAX	10.125,00 mq
SLP	Superficie linda di pavimento (St x Ut) =	10.125,00 mq
H	Altezza massima	10,00 mt.

DOTAZIONE MINIMA SERVIZI PUBBLICI		
Standard	100% della SLP di progetto	10.125,00 mq
Viabilità	a corpo	2.000,00 mq
		Totalle 12.125,00 mq
Sf	Superficie fondiaria (St - aree a standard e viabilità)	8.125,00 mq

IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO		
P	Piani fuori terra	numero 2
Iper	Incidenza dei muri perimetrali	17%
SEL	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))	11.846,25 mq
S_pt	Superficie linda piano terra = pari alla superficie FONDIARIA	8.125,00 mq
Sup_Uff	Uffici = Sf - S_pt Superficie coperta	3.721,25 mq
SE	Superficie area esterna = Sf - SC	0,00 mq
Uiu	Numero unità da progetto	numero 8

Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	Superficie principale	Ufficio	altro	altro	Area esterna	SUP. Comm.
		80%	0%	0%	5%	
Capannone	1.015,63	465,16	-	-	-	1.387,75

COMUNE DI Urago d'Oglio
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI	Ambito di trasformazione F
---------------------------------	----------------------------

CALCOLO DELLO STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO ai sensi dell'art. 2.8 NTA DDP

A	Area interessata dalla trasformazione	20.250,00 mq.
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT (SLP di Progetto)	11.846,25 mq.
C	Valore di mercato dell'area trasformata	330,00 €/mq.
D	Valorizzazione edilizia complessiva linda (C x B)	6.682.500,00 €
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT	20,00 €/mq.
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DDP (E x A)	405.000,00 €
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	652.327,03 €
H	Incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	5.625.172,98 €
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'A.C. quale "standard di qualità aggiuntivo"	30%
		1.687.551,89 €

TARIFFE COMUNALI OO.UU.

(Delibera G.C. n. 94 del 18/12/2013)

Oneri di Urbanizzazione Primaria	28,62 €/mq.
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	9,06 €/mq.
Smaltimento rifiuti	0,00 €/mq.
Monetizzazione standard	-

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO C.C. REGIONALE

Preventico opere ai fini del CC	€	12.143.000,00
---	---	---
---	---	---
Aliquota contributo D.M. 10/05/1977	10%	

CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria	€	107.327,03
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	1.214.300,00
		Costo di costruzione	€	83.033,34
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€	1.687.551,89
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	140.000,00
Realizzazione opere	I)	viabilità	€/mq.	405.000,00
	II)	verde e parcheggi	€/mq.	40.00
	III)	mitigazione	€/ml.	-
			€	3.637.200,00

(importo arrotondato)

 COMUNE DI Urago d'Oglio
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Attestato - Copia Documento
 10%

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA	Ambito di trasformazione F
--------------------------------------	----------------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.	n. unità	Prezzo unitario	Valore
Commerciale	1.387,75	x 8	x € 1.700,00 =	€ 18.873.400,00
Totale Valore di Mercato (importo arrotondato) =				€ 18.873.400

COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Commerciale	11.846,25 mq.	x 1.025,05 €/mq. =	€ 12.143.000,00
ST =	Spese tecniche e generali			6,0% =	€ 728.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr. dettaglio)			=	€ 3.637.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			2,0% =	€ 377.500,00
Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE =					€ 16.886.300,00

NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione.

Le spese tecniche sono determinate in percentuale al costo delle opere edili (KK).

Le spese per la commercializzazione sono determinate in percentuale al Valore di Mercato (VM).

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

VALORE DI TRASFORMAZIONE	Ambito di trasformazione F
--------------------------	----------------------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	30
DATI GENERALI		
VM	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	€ 18.873.400,00
KK	Costo delle opere del complesso immobiliare	€ 12.143.000,00
ST	Spese tecniche e generali	€ 728.600,00
KU	Urbanizzazioni e contributi concessori	€ 3.637.200,00
KV	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	€ 377.500,00
OP	Oneri passivi	€ 273.000,00
	Totale costi	€ 17.159.300,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	18,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	18,75%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
%	Importo	%	Importo		
12	20%	€ 3.431.860,00			-€ 2.889.987,37
18	40%	€ 6.863.720,00	30%	€ 5.662.020,00	-€ 928.636,25
24	40%	€ 6.863.720,00	35%	€ 6.605.690,00	-€ 182.979,72
30			35%	€ 6.605.690,00	€ 4.298.670,36
TOTALI	100%	€ 17.159.300,00	100%	€ 18.873.400,00	€ 297.000,00

baricentro costi - mesi

19

baricentro ricavi - mesi

24,3

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO = € 1.417.100,00 = 8,12%

VA = Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione = € **297.000,00**

DATO URBANISTICO S.Territoriale 20.250,00 mq. = PARAMETRO UNITARIO = 15,00 €/mq.

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

RIEPILOGO VALORI

Ambito di trasformazione F

FASE URBANISTICA

Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
15,00 €/ mq. di SF	200,00 €/ mq. di SLP	250,00 €/ mq. di SLP

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Provincia di Brescia

Comune di **Urago d'Oglio**

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

ANALISI ESTIMATIVA



TAABELLA VALORI

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
Allegato 1 - Copia Documento

SCHEDE ALLEGATE

- Tabella riepilo valori
- Note

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO		VALORE UNITARIO
	Nuclei di antica formazione ⁽¹⁾	120,00 €/mq. di SLP
	Edifici rurali di interesse storico ambientale ⁽²⁾	95,00 €/mq. di SLP
	Ambiti residenziali consolidati e di completamento	135,00 €/mq. di SLP
	Ambiti produttivi consolidati e di completamento	75,00 €/mq. di SLP
	Comparti soggetti a normativa particolareggiata: ⁽³⁾	
	1 art. 4.14.6 - Riconversione fabbricati agro-produttivi	non valorizzato
	2 art. 4.11.5 - Verde Privato con volum. assegnata	150,00 €/mq. di SLP
	3 art. 4.10.2 - Comparti residenziali	valori AMBITO "C"
	4 art. 4.14.7 - Cascina "Bruciati"	95,00 €/mq. di SLP
	5 art. 4.14.8 - Cascina "San Rocco"	95,00 €/mq. di SLP
	6 art. 4.14.9 - Trafilerie "Gnutti Carlo"	non valorizzato ^(3a)
	7 art. 4.14.10 - Recupero fabbricato esistente	95,00 €/mq. di SLP
	8 art. 4.14.11- Realizzazione di chiosco ^(3b)	175,00 €/mq. di SLP
		urbanizzato
		da convenzionare
	Comparti soggetti a PA Attuativi convenzionati o approvati ⁽⁴⁾	
		a destinazione residenziale
		a destinazione produttiva

COMUNE DI URAGO D'OGLIO
 Protocollo Arrivo N. 5231/2021 del 12-07-2021
 Allegato 1 - Copia Documento

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		Ident.	FASE URBANISTICA		
			Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽⁵⁾	Urbanizzato ⁽⁶⁾
	Residenziale	B	10,00 €/mq. di ST	120,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
		C	15,00 €/mq. di ST	120,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
		D	15,00 €/mq. di ST	115,00 €/mq. di SLP	150,00 €/mq. di SLP
	Produttivo	E	15,00 €/mq. di ST	55,00 €/mq. di SLP	75,00 €/mq. di SLP
	Commerciale	F	15,00 €/mq. di ST	200,00 €/mq. di SLP	250,00 €/mq. di SLP

Rapporto di Valutazione ai fini IMU - anno 2021

NOTE TABELLA VALORI

1) Pari al valore attribuito agli ambiti residenziali consolidati e di completamento (art. 4.9) ridotto del 10% in virtù delle maggiori difficoltà di intervento.

2) Pari al valore NAF ridotto del 20% in virtù della tipologia morfologica dei luoghi.

3) I compatti soggetti a normativa particolareggiata e quelli soggetti a PA convenzionati o attuati, sono stati valorizzati per analogia con ambiti assimilabili.

3a) Relativamente all'area "Gnutti" si precisa che attualmente trattasi di area trasformata. Per gli anni di imposizione fiscale va assunto il valore di mercato determinato con apposito RDV a firma del geom. Diego Donghi (cfr. determina incarico n. 188/2018).

3b) pari ai valori dell'ambito di trasformazione F (Commerciale) art. 4, ridotti del 30% in virtù della limitata dimensione dell'intervento e la localizzazione (zona agricola periferica)

4) I compatti soggetti a PA Attuativi convenzionati o approvati sono stati valorizzati pari agli ambiti del tessuto consolidato di completamento.

5) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

6) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 4), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.