

## Relazione di stima

Oggetto: **Individuazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU  
ANNO 2012**

### PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U per l'anno 2012, riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano delle regole del recente PGT.

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

### DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale propria) è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo 13 del D.L. n.201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 , il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione

## LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e rappresenta il propulsore per lo sviluppo socio-economico della comunità di Magnago, si realizza attraverso le direttive indicate nel Documento di Piano che insieme al Piano delle Regole rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno dei vari Ambiti di Trasformazione (DdP) e Ambiti del Tessuto consolidato (PdR), le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative (Indicie densità edificatorie).

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del PGT. ( in particolare la legenda esplicativa della tavola PR2 –Piano delle regole e la relativa Normativa PR1 di riferimento), si possono individuare i vari ambiti urbanistici definiti come nello schema sottostante:

AMBITI P.G.T.		
Denominazione zone urbanistiche attribuite dal Piano di Governo del Territorio	Articolo Normativa PR1 di riferimento	Ulteriori specifiche
NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Art.19	hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate ; sono prive di indice di fabbricabilità mentre è prevista una possibilità edificatoria solo in presenza di un piano di lottizzazione/piano di recupero limitata alla realizzazione delle volumetrie ivi previste.
AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)	Art.20	Si trovano all'interno del tessuto edificato combinato al nucleo antico in zone già completamente urbanizzate;
AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	Art.21	All'interno dell'area edificata ed urbanizzata
		In posizione periferica ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4 esterna al nucleo urbanizzato non completa di urbanizzazioni
AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)	Art.22	Aree già convenzionate in corso di attuazione
		Con PA da approvare e convenzionare
AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)	Art.23	Sono aree destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi Privati è consentita l'edificabilità una tantum, con differenti parametri a seconda della superficie fondiaria
AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)	Art.24	In tali aree è perseguita la riconversione funzionale, attraverso la dismissione delle attività produttive esistenti, la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale: attuabile attraverso PA o PII
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	Art.25. a)	
AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)	Art.25. b)	

AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)	Art.26	
AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)	Art.27	
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	Artt.15-16-17 -18	

### CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

I procedimenti di stima sono i processi logico- matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tenere conto della sua finalità, per far si che la valutazione del valore sia considerata attendibile.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di *dati elementari*, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Nel caso in questione è evidente che lo scopo della stima è quello di illustrare il valore medio ai fini indicativi per determinare la base imponibile ai fini dell'IMU.

Come criterio generale si procederà alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, assumendo come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio(ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2011), la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

In particolare per la aree "residenziali" si è preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso.

Tali valori ,riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

LOCALITÀ	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO /TEZIARIO /COMMERCIALE		
	Abitazioni civili €/mq	Box €/mq	Capannoni €/mq	Uffici €/mq	Negozi €/mq
MAGNAGO	1750	880	690	1450	1450
BIENATE	1750	880	690	1450	1450

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, stante l'attuale incertezza economica, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Altri elementi da considerare, è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano di Governo del Territorio per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc... ;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo/programma integrato.

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 3 , 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (2%)<sup>1</sup> oltre ad uno spread del 3,50% per un valore totale dell'5,5%.

## **DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE**

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, vanno considerati i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

I primi due dati sono essenziali per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile e vendibile

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Dove:

V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;  
valore fabbricato è dato dalla superficie lorda della costruzione realizzabile / vendibile (abitazione e box) moltiplicato per il valore a mq dall'O.M.I.  
r è il tasso di interesse  
n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Nella casistica residenziale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE NEI SINGOLI AMBITI E SOTTOZONE TIPO**

### **ZONE RESIDENZIALI**

#### NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Sono aree comprese nel centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Magnago qualificato da insediamenti di antica formazione.

La possibilità edificatoria limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, per interventi di demolizione / ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di un piano attuativo/piano di recupero limitatamente alla realizzazione delle volumetrie ivi previste. Comunque questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato.

Lo strumento urbanistico non determina uno specifico indice edificatorio, che in base alla concentrazione edilizia collocata, può essere fissato uguale o superiore a 2mc/mq.

La valutazione di queste aree, è complessa e soggettiva, andrebbe analizzata di volta in volta a seconda dei casi.

Si attribuisce un valore puramente indicativo di **€ 200/ mq**  
(in affinità con le valutazioni degli ambiti limitrofi)

#### AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)

Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei od isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli del borgo originario. Queste aree si trovano in zone già completamente urbanizzate con possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire.

La volumetria riconosciuta è pari a 1,4 mc/mq,

*Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :*

*superficie dell'area 1000 mq*

*volume realizzabile 1400 mc*

*4 unità*

*Superficie realizzabile  $1000 \times 1,4 = mc\ 1400$  diviso 3 (altezza convenzionale) = 466,66 mq*

*n = 3 (durata intervento edilizio diretto)*

*r = 0,055 (tasso attualizzazione)*

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 466,66 x 1750 = € 816.600

Box e accessori mq 100 x 880 = € 88.000                      totali € 904.600

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Valore terreno € 155.296 / 1000 = 155,22 €/mq

AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)	Valore stimato <b>€ 155/mq</b>
--	--------------------------------

#### AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale

Si possono identificare tipologie di aree che si trovano all'interno del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete.

Altre aree sono invece collocate in posizione periferica ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4 con minore dotazione di servizi e con ulteriori prescrizioni ed oneri per la riqualificazione del paesaggio.

Si distinguono inoltre due sub ambiti diversificati per la potenzialità edificatoria , con indice di 1 mc /mq per quelle già previgenti con il PRG, mentre le nuove aree di completamento identificate con il PGT apprendono un indice di 0,7 mc / mq.

Per tipologie di aree che si trovano all'interno del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete.

#### **indice 1 mc / mq**

*ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :*

*superficie dell'area 1000 mq*

*volume realizzabile 1000 mc*

*3 unità*

*Superficie realizzabile  $1000 \times 1 = mc\ 1000$  diviso 3 (altezza convenzionale) = 333,33 mq*

*n = 3 (durata intervento edilizio diretto)*

*r = 0,055 (tasso attualizzazione)*

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 333,33 x 1750 = € 583.000

Box e accessori mq 75 x 880 = € 66.000                      totali € 649.000

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Valore terreno € 111.400 / 1000 = 111,4 €/mq

AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	1mc/mq	Valore stimato <b>€ 110/mq</b>
--	--------	--------------------------------

Per tipologie di aree che si trovano all'interno del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete con

#### **indice 0,7 mc / mq**

ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 700 mc

2 unità

**Valore stimato € 77/mq**

Superficie realizzabile  $1000 \cdot 0,7 = 700$  mc (altezza convenzionale) = 233,33 mq

$n = 3$  (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,055$  (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 233,33 x 1750 = € 408.000

Box e accessori mq 50 x 880 = € 44.000                      totali € 452.000

**$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$**

Valore terreno € 77600 / 1000 = 77,6 €/mq

AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	0,7mc/mq	<b>Valore stimato € 77/mq</b>
--	----------	-------------------------------

Per le altre aree che invece collocate in posizione periferica ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4 .

Il valore dei terreni residenziali in periferia subisce un contrazione valutabile nel 12% rispetto a quelli interni al tessuto urbano

Terreno ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4:

con indice 1 mc / mq

**Valore stimato € 97/mq**

con indice 0,7 mc / mq

**Valore stimato € 70/mq**

#### AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)

Sono gli ambiti interclusi o di completamento, a prevalente destinazione residenziale, libere da edificazione. L'attuazione degli interventi previsti dal PGT avviene mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il volume edificabile è dato dall'Indice di utilizzazione Territoriale (IT), che tiene conto delle parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree - UT = 0,7 mc / mq

**Per le aree già convenzionate** ed in corso di attuazione occorre valutare la specifica edificabilità del lotto. In ogni caso si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4 con indice 1 mc / mq stimato in **€97/mq**

Per le aree **con PA da approvare e convenzionare** si valuta una durata dell'intervento su 5 anni

$n = 5$  (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,055$  (tasso attualizzazione)

applicando gli stessi parametri edificatori sopraindicati per un'area ipotetica di 1000mq

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 233,33 x 1750 = € 408.000

Box e accessori mq 50 x 880 = € 44.000                      totali € 452.000

**$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$**

Valore terreno € 71180 / 1000 = 71,18 €/mq

AMBITO DI COMPLETAMENTO soggetti a PA (B2)	0,7mc/mq	<b>Valore stimato € 70/mq</b>
--	----------	-------------------------------



## ZONE PRODUTTIVE

### AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)

Sono le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

- 1) indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,80 mq/mq
- 2) rapporto di copertura RC max = 0,60

*ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :*

superficie dell'area 5000 mq

superficie realizzabile 3500 mq (media tra realizzabile RC=3000 e UF=4000)

$n = 3$  (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,055$  (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 3500 x 690 = € 2.415.000

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Valore terreno € 414.600 / 5000 = 82,9 €/mq

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)	Valore stimato <b>€ 80/mq</b>
------------------------------------	-------------------------------

### AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)

Si tratta di ambiti destinati agli ampliamenti di industrie esistenti poste esternamente al perimetro dell'abitato, i cui interventi sono disciplinati dal citato art. 3 dell'elaborato DP1.

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

- 1) indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,80 mq/mq
- 2) rapporto di copertura RC max = 0,60

Si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree in ambito produttivo consolidato.

AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DdP (CFR. ART. 3 DP1)	Valore stimato <b>€ 80/mq</b>
---	-------------------------------

### AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI a P.A. (D2)

Sono le aree industriali o artigianali di nuovo insediamento.

In queste aree la realizzazione di nuovi insediamenti industriali si attua mediante atti di pianificazione attuativa o negoziata (PII) nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

- 1) indice di utilizz. territoriale UT max = 0,70 mq/mq
- 2) rapporto di copertura RC max = 0,60

Per le aree produttive soggette a PA da approvare e convenzionare, in considerazione della crisi economica in atto, si valuta una durata dell'intervento su 5 anni

*ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :*

superficie dell'area 5000 mq  
superficie realizzabile 3500 mq (*media tra realizzabile RC=3000 e UF=4000*)

*Superficie realizzabile = 3500 mq*  
*n = 5 (durata intervento edilizio diretto)*  
*r = 0,055 (tasso attualizzazione)*

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 3500 x 690 = € 2.415.000  
 **$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$**

Valore terreno € 378.823 / 5000 = 75,76 €/mq

In relazione alla crisi economica in essere che, in particolare nel settore produttivo, provoca distorsioni del mercato immobiliare, per la disponibilità di edifici produttivi esistenti e inutilizzati, oltre ad un sostanziale blocco sui nuovi interventi edificatori, il valore dei terreni produttivi soggetti a PA si ritiene subiscano una contrazione valutabile nel 15% sul valore ricavato.

AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI a P.A. (D2)	<b>Valore stimato € 64/mq</b>
--	-------------------------------

### TERZIARIO COMMERCIALE

#### AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)

Sono quelle aree sulle quali esistono o si possono insediare attività terziario - direzionale e commerciale esistenti. La attuazione avviene attraverso titolo abilitativo semplice.

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

- 1) indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,50 mq/mq
- 2) rapporto massimo di copertura RC max = 0,50

ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

*Superficie realizzabile = 2500 mq*  
*n = 4 (durata intervento edilizio diretto)*  
*r = 0,055 (tasso attualizzazione)*

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 2500 x 1450 = € 3.625.000  
 **$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$**

Valore terreno € 594.200 / 5000 = 118,8 €/mq

AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)	<b>Valore stimato € 120/mq</b>
----------------------------------	--------------------------------

#### AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Queste aree sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PGT, o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini IMU in dette aree si applica lo stesso valore delle aree dell'ambito di riferimento

A titolo orientativo per queste aree il valore viene **stimato in € 17 / mq**

## **COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

I valori delle **aree edificabili residenziali** indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- per le aree con conformazioni particolari: quando l'area fabbricabile ha un lato minore inferiore di 17 metri e/o una capacità edificatoria complessiva inferiore a 250 mc il valore è da **diminuire del 15%**
- nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà **riduzione del 50%**

**Le riduzioni non sono applicabili alle aree soggette a pianificazione attuativa dal Piano delle Regole**

Magnago, 09 novembre 2012

Il Responsabile del Settore  
Geom. Francesco Pastori

<b>VALORI VENALI ORIENTATIVI MEDI ATTINENTI LE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL' IMU -PER L'ANNO D'IMPOSTA 2012</b>			
AMBITI P.G.T.	Ulteriori specifiche	VALORE EURO AL	MQ
<b>RESIDENZIALE</b>			
ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Area libera soggetta a Piano di recupero		<b>€ 200</b>
ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)			<b>€ 155</b>
ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	All'interno dell'area edificata	Con indice 1 mc/mq	<b>€ 110</b>
		Con indice 0,7 mc/mq	<b>€ 77</b>
	In posizione periferica ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4	Con indice 1 mc/mq	<b>€ 97</b>
		Con indice 0,7 mc/mq	<b>€ 70</b>
ART. 22 AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)	Aree già convenzionate in corso di attuazione		<b>€ 97</b>
	Con PA da approvare e convenzionare		<b>€ 70</b>
ART. 23 AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)	Con superficie fino a 2000 mq		<b>€ 38</b>
	Con superficie sup. 2000 fino a 5000 mq		<b>€ 48</b>
	Con superficie superiore a 5000 mq		<b>€ 58</b>
ART. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)			<b>€ 70</b>
<b>PRODUTTIVO</b>			
ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI			<b>€ 80</b>
ART. 25 b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)			<b>€ 80</b>
ART. 26 AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)			<b>€ 64</b>
<b>TERZIARIO COMMERCIALE</b>			
ART. 27 AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)			<b>€ 120</b>
<b>AREE PER SERVIZI</b>			
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO			<b>€ 17</b>

**COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI**

I valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- per le aree con conformazioni particolari: quando l'area fabbricabile ha un lato minore inferiore di 17 metri e/o una capacità edificatoria complessiva inferiore a 250 mc il valore è da **diminuire del 15%**
- nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà **riduzione del 50%**

**Le riduzioni non sono applicabili alle aree soggette a pianificazione attuativa dal Piano delle Regole**