



Comune di Villongo

Provincia di Bergamo

**VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

AGGIORNAMENTO 2017

Prot.

Dicembre 2016

Ufficio tecnico Comunale Arch. Diego Facchinetti

PREMESSA:

La presente relazione è rivolta ad aggiornare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili, mantenendo immutato il sistema metodologico di calcolo già oggetto delle perizie di stima precedenti.

Considerato che l'amministrazione comunale ha scelto di avvalersi della facoltà di determinare un valore in comune commercio per le aree edificabili, al fine di fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta, si conferma per una logica continuità metodologica il criterio di stima utilizzato dal Comune negli anni precedenti dal 2009 ad oggi, giungendo ad un valore venale in comune commercio espresso in €/mq per la destinazione residenziale e non residenziali.

Si condivide e si mantiene la procedura metodologica utilizzata nelle precedenti perizie ovvero quella di comparazione di due modelli di stima largamente consolidati nella valutazione del valore di terreni edificabili per portare alla formazione del giudizio di stima finale.

La metodologia proposta prevede che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP mq, individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I1, alla destinazione urbanistica I2, alla modalità attuativa di intervento prevista I3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I4, sapendo il valore di riferimento è fissato X in €/mq per le aree residenziali e Y in €/mq per quelle produttive/industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = X €/mq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = Y €/mq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree prod./indust.)

Tutto ciò premesso, trattandosi di un aggiornamento di valore annuo rispetto ad uno precedente (aggiornamento di perizia), si è stabilito di procedere alla determinazione di tale valore venale delle aree edificabili, usando come punto di partenza la variazione del valore medio dei fabbricati a destinazione residenziale tra l'anno 2014 e 2016 nel territorio interessato.

Tale valore è stato determinato attraverso un confronto tra i valori reperiti nel listino dei prezzi degli immobili per la provincia di Bergamo, dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio e del mercato immobiliare.

Parallelamente si è condotta una analisi dell'andamento del mercato per Bergamo e provincia attraverso le pubblicazioni di fonti ufficiali (di seguito riportate) per confermare e definire maggiormente il valore medio in comune commercio determinato.

In conclusione il percorso estimativo è stato quello di determinare il più probabile costo di un terreno edificabile attraverso l'attualizzazione del metodo di trasformazione all'anno 2015 sulla variazione del valore dei fabbricati, considerando che il valore di un terreno edificabile è riconducibile a un'incidenza del valore del fabbricato e successivamente confrontando tale valore con le indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare per Bergamo, provincia e territorio Comunale e facendo un'ulteriore verifica con gli atti di compravendita immobiliare reperiti agli atti per l'anno 2016.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

2.0 VALORIZZAZIONE

2.1 Valore terreno edificabile a destinazione residenziale

Valore medio fabbricato

Si riportano di seguito i dati di riferimento desunti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle entrate dal listino FIAP e FIMAA e da alcune Agenzie Immobiliari nel Comune di Villongo, tali dati sono stati opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato e dimostrano una generale conferma dei valori indicati nella precedente perizia di stima per l'anno 2015.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore mercato (€/mq) (fonte agenzie immobiliari)	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI 2° SEM. 2015, Listino prezzi FIMAA e Osservatorio FIAIP)	Valore mercato (€/mq) medio
Abitativo	1800	1350	1575

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare di Villongo, pubblicazioni ufficiali, emergono dati leggermente discordanti ma che per gli edifici residenziali evidenziano una conferma delle quotazioni immobiliari in riferimento al mercato del 1° semestre 2016;

Nel 2015, si è confermata una ripresa delle compravendite immobiliari e gli scambi di abitazioni sebbene siano tornati a salire, rimangono ancora comunque notevolmente in perdita, tale fenomeno non si è riflesso però in maniera evidente sui prezzi delle abitazioni, che comunque hanno evidenziato una sostanziale conferma.

Quanto sopra citato conduce a considerazioni sul valore degli immobili dell'intero territorio bergamasco, confermando anche la fase di generale stabilità del mercato del comune di Villongo.

Partendo dalla considerazione che lo strumento urbanistico vigente è il medesimo in vigore negli ultimi anni, e che le varianti Urbanistiche recentemente adottate non hanno alterato i parametri urbanistici ed edilizi dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT previgenti, si sono tenuti validi i "range" di valore del rapporto di utilizzazione fondiaria I1. Tutto ciò premesso, considerati i fattori urbanistici e territoriali, i costi di costruzione odierni, i valori medi dei fabbricati, i probabili profitti del promotore e gli interessi passivi all'interno di un intervento edilizio, il valore di mercato riferito alla S.F. di un lotto ordinario è stimabile (analogamente al 2015) tra i 130,00-140,00€/mq;

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, invece risultano sul territorio comunale confermato il prezzo richiesto medio e si attesta mediamente in 180,00 €/mq.

La differenza evidenziata di valore tra il probabile valore di un terreno edificabile stimato con l'applicazione del metodo di trasformazione ed i valori attualmente riscontrati sul reale mercato, è facilmente giustificata dalla naturale ricerca del massimo profitto da parte dei proprietari delle aree (in maggior parte privati), che preferiscono non svendere il proprio bene, non tenendo in considerazione il calo del valore degli immobili dato dal mercato; Tale considerazione trova conferma nei dati relativi al progressivo aumento degli immobili inventurati sul territorio.

2.2 Determinazione del valore di riferimento

Sulla base dei valori desunti e preso atto che:

1. dal metodo di trasformazione si desume un valore per le aree residenziali di circa 135,00 €/mq;
2. dall'indagine sul mercato si desume un valore medio delle aree residenziali pari a circa 180,00 €/mq;

Considerando che i valori desunti dai metodi di stima in virtù della loro natura estimativa non possono essere confrontati attraverso la semplice media aritmetica, sulla base dei valori individuati, si valuta che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili in comune di Villongo conferma le previsioni contenute nella precedente perizia di stima del 2016: ed è quindi pari a:

Valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili residenziali è pari a 159,00 €/mq

2.3 Valore terreno edificabile a destinazione produttiva

Valore medio fabbricato

Si riportano di seguito i dati di riferimento desunti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio dal listino FIAP e FIMAA e da alcune Agenzie Immobiliari nel Comune di Villongo, tali dati sono stati opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato e dimostrano una, sostanziale e generale conferma dei valori indicati nella precedente perizia di stima per l'anno 2016.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore mercato (€/mq) (fonte agenzie immobiliari)	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI, Listino prezzi FIMAA e Osservatorio FIAP)	Valore mercato (€/mq) medio
Capannoni	750	675	712,50

Come per la stima delle aree a destinazione residenziale, partendo dalla considerazione che lo strumento urbanistico vigente è il medesimo in vigore negli ultimi anni, e di conseguenza anche i parametri urbanistici ed edilizi dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. Tutto ciò premesso, considerati i fattori urbanistici e territoriali, i costi di costruzione odierni, i valori medi dei fabbricati, i probabili profitti del

promotore e gli interessi passivi all'interno di un intervento edilizio, il valore di mercato riferito alla S.F. di un lotto ordinario evidenzia una conferma rispetto ai valori della Precedente perizia di stima pari a 112,00 €/mq . Per la stima sintetica comparativa, non è stato possibile reperire sufficienti dati ufficiali riguardanti aree edificabili in comune di Villongo, si è proceduto quindi a verificare sul territorio con termine il valore in commercio delle aree in oggetto che ha confermato le stime previste dalla precedente perizia pari a valori oscillanti tra € 120,00 €/mq e 150,00 /mq.

Considerando che i valori desunti dai metodi di stima in virtù della loro natura estimativa non possono essere confrontati attraverso la semplice media aritmetica, sulla base dei valori individuati, si valuta che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili in comune di Villongo evidenzia una conferma delle previsioni contenute nella precedente perizia di stima del 2016:

Si può quindi confermare il valore stimato per le aree edificabili a destinazione produttiva pari:

Valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili produttive è pari a 112,00 €/mq

Una ulteriore considerazione a conferma del forte scostamento del mercato immobiliare del settore produttivo del territorio di Villongo ,che ha dimostrato di reggere meglio la crisi del settore e che nell'ultimo anno ha evidenziato una sensibile ripresa, in analogia all'andamento generale della provincia di Bergamo, è la forte connotazione produttiva di questa zona del territorio e la scarsità di aree a destinazione produttiva. I prezzi hanno tenuto maggiormente rispetto alle regressioni più marcate evidenziate a livello previsionale per la provincia di Bergamo , infatti il forte sviluppo industriale del comune è la sua affermazione come polo di riferimento dell'intero bacino del Baso Sebino hanno contribuito al contenimento delle dinamiche regressive del mercato immobiliare del settore.

3.0 APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Viene confermata la metodologia di stima e i valori generali di riferimento, ad eccezione dell'indice I4 (Vincoli di destinazione d'uso aree agricole) .

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

Anno 2016 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale **159,00€/mq.**
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva **112,00€/mq.**

Valore Venale Area (€) = X€/mq. x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ aree residenziali

Valore Venale Area (€) = Y€/mq. X SLP_{mq} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ aree produttive

COEFFICIENTE I₁: Indice di edificabilità e Densità Fondiaria

	Ut - Isfr I ₁
<0,20	0.90
≥0,20 <0,40	0.95
≥0,40 <0,45	1.00
≥0,45 <0,55	1.05
≥0,55	1.10

COEFFICIENTE I₂: Indice di destinazione d'uso

Ambito		Indice
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (previsto nel P.G.T)		0,40
A far data dalla Delibera di Adozione del DdP n. 1 del 24.03.2014		
ambito	Residenziale	Produttivo/commerciale
AGRICOLA	0.70	0.50
SERVIZI PUBBLICI	0.50	0.70

In tutti i casi diversi da quelli sopra indicati il coefficiente applicabile I₂ è da intendersi 1,00

- destinazione d'uso delle aree agricole. La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata o richiesta per la costruzione;
- Aree o ambiti destinate a attrezzature pubbliche e di interesse generale (Servizi pubblici): vengono valutate nella misura corrispondente alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza .

COEFFICIENTE I₃: Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso

Modalità di attuazione

	STATO	Coefficiente I₃
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto – Permesso di costruire Convenzionato - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti (rispetto all'area di sedime del fabbricato)		0,50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A. con interventi diretti o mediante PdC già convenzionati		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione -ATR AREE RESIDENZIALI	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione - ATR AREE RESIDENZIALI	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, - ATR AREE RESIDENZIALI	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Aree urbanizzate, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, ATP AREE PROD. COMM.	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, ATP AREE PROD. COMM.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, ATP AREE PROD. COMM.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

COEFFICIENTE I₄: Riduzioni- incrementi per situazioni particolari

	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.40
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.40
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0.50
Zona B4 Montecchio	1.20
Esistenza di casi con elevato pregio architettonico	1.20
Oneri per lavori di adattamento terreno	0.90
Presenza di servitù	0,70
Vicinanza ad elettrodotti	0.90
Lotti interclusi – Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0.70
Presenza di limiti/vincoli di specie*	0.60

* si intendono quelli generici infrastrutturali e igienici sanitari, la fascia rispetto cimiteriale, il vincolo idrogeologico e eventuali gravi limitazioni ambientali

La proposta è quella di verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutando per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le riduzioni economiche. Tali riduzioni comunque non dovranno risultare superiori al 50% del valore venale dell'area in assenza di deprezzamenti.

La definizione di coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale vedi L.R. 12/2005)

Villongo 09.12.2016

Arch. Diego Facchinetti

