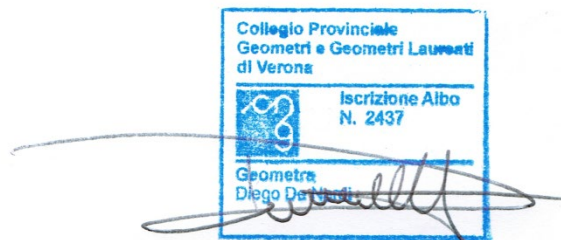


Studio tecnico
Geom. Diego De Nardi
Via Cadiloi, 8 – 37020
Marano di Valpolicella (VR)

tel. 045 5708764
mobile 347 8936575
mail geodena@alice.it

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE DI MERCATO AREE EDIFICABILI AL FINE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA ANNO 2023 DEL COMUNE DI SANT'AMBORGIO DI VALPOLICELLA



geom. Diego De Nardi

Verona, lì 29.11.2022

Indice

1. Premessa
2. Scopo analisi e criteri di valutazione
3. Valutazioni per l'anno 2023
4. Conclusioni delle valutazioni
5. Relazione di stima conclusiva

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Diego De Nardi iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Verona al n. 2437, con studio in Marano di Valpolicella Via Cadiloi n. 8, ha ricevuto l'incarico professionale per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili al fine dell'imposta Municipale unica del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella dal Responsabile del Settore Attività Economiche – Edilizia Privata Ing. Brucoli Anna Lucia con Determina n. 408 del 02.09.2022.

2. Scopo analisi e criteri di valutazione

La presente relazione di stima analizza i criteri di determinazione del valore medio unitario di mercato delle aree edificabili nel territorio del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

La stima di un terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato che è possibile attribuire la bene stesso.

Visto che la L. 160/2019 in particolare disciplina:

- Comma 741 stabilisce che *"...d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità..."*

- Comma 746 definisce che: *"... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche..."*

Che la risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209/E del 17 ottobre 1997 definisce il concetto di area fabbricabile ai fini del calcolo IMU per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della

base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale. Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni: non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità; durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

Il lavoro peritale della valutazione delle aree edificabili riferito all'anno 2023 per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è necessario prendere come riferimento l'attuale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) variante n. 12/2005 con recepimento della L.R. n. 14/2017. Il Piano Regolatore ha provveduto a scomporre il territorio comunale in zone omogenee rispetto all'insieme dei caratteri intrinseci ed estrinseci che ne determinano il valore.

Zone territoriali omogenee Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella

- Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI.
- Z.T.O. "B" - COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE ESISTENTE.
- Z.T.O. "C1" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.
- Z.T.O. "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.
- Z.T.O. "D1" - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.
- Z.T.O. "D2" - ZONE COMMERCIALI O DIREZIONALI
- Z.T.O. "D3" - ZONE PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO.
- Z.T.O. "E" - ZONE AGRICOLE
- Z.T.O. "F" - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE.

Oltre alla scomposizione del territorio in zone omogenee è necessario operare un'ulteriore distinzione che è rappresentata dall'ubicazione territoriale di dette zone; esistono all'interno del Comune aree che sono più o meno apprezzate rispetto ad altre in base alla loro ubicazione.

In un primo momento si era deciso di suddividere il territorio in tre macro zone omogenee (zona Nord Monte, zona centrale che comprendeva tutto il territorio a nord della statale e zona Sud sotto la statale) ma dopo aver eseguito le prime valutazioni si è constatato che esisteva una minima diversità di valori tra le zone a nord e sud della statale del Brennero ma per lo scrivente non sufficiente a formare una zona omogenea a se stante

Si è provveduto quindi a suddividere il territorio Comunale in due macro zone che tra loro possono ritenersi le più rappresentative.

ZONA 1 – Parte Nord del territorio

ZONA 2 – Parte Sud del territorio

Dette zone rispetto quanto indicato dalla divisione grafica del Piano Regolatore vigente

Il valore di mercato (valore venale di comune commercio delle aree edificabili) come già detto va stimato con riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno e/o delle opere di urbanizzazione, ecc..

Procedimenti di calcolo

Procedimento diretto: può essere usato allorché siano disponibili attendibili e sincroni prezzi di mercato delle aree edificabili; questa però è una circostanza che in parte per l'opacità del mercato immobiliare ed in parte per la congiuntura economica corrente risulta difficile da utilizzare. La procedura dovrebbe mettere a confronto il suolo da stimare con aree edificabili quantitativamente e qualitativamente analoghe, ricadenti nella stessa zona di mercato e recentemente compravendute ad un prezzo noto.

Il procedimento a questo punto può essere di due tipi

- Monoparametrico quando si utilizza un solo parametro per il confronto che generalmente è di natura tecnica e coincide con la superficie dell'area.
- Pluriparametrica dove i prezzi delle aree a confronto vengono aggiustati in base alle caratteristiche di ciascuna area (esempio con punteggi di merito e/o demerito)

Procedimento indiretto: questo procedimento passa attraverso il *valore di trasformazione*. Il valore di mercato di un'area fabbricabile può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni (fabbricati) ottenibili dalla trasformazione e il costo stesso della trasformazione.

Questo metodo di stima può essere usato a condizione che esista un effettivo regime di concorrenza nel settore economico delle aree edificabili e la possibilità di riconoscere un ordinario modo di trasformazione dell'area.

Per la stima delle aree edificabili entrambi i metodi risultano corretti ed i procedimenti hanno la stessa valenza a condizione che si riscontrino le condizioni per la loro implementazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella si è deciso di utilizzare la stima per *valore di trasformazione*..

La stima con il valore di trasformazione si basa come detto sulla differenza tra il valore di mercato dei beni (esito della trasformazione) ed i costi della trasformazione stessa. Ovvero:

$$V_t = V_{bt} - \Sigma C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione

Vbt = valore bene trasformato

ΣCt = sommatoria costi della trasformazione

La formula necessita tuttavia di una maggior specificazione per tenere in considerazione oltre che del costo di costruzione anche del profitto, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, cioè il tempo di costruzione e di vendita.

Questo valore è il limite superiore di convenienze economica al di sopra del quale l'imprenditore non ha convenienza ad acquistare l'area.

$$Vt = (Vbt - (\Sigma Ct + Ip + P)) / (1+r)^n$$

Dove:

Vt = valore di trasformazione

Vbt = valore bene trasformato

ΣCt = sommatoria costi della trasformazione

Ip = interessi passivi per l'anticipazione dei capitali

P = profitto lordo dell'investitore

r = saggio netto di investimento nel settore edilizio

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

Per la stima viene considerato un n pari 1 anno per attività produttive 2 anni per attività residenziali e 3 anni per nuovi comparti

3. Valutazioni per l'anno 2023

Andamento mercato immobiliare 2022

Il mercato immobiliare per l'anno 2022 per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella come per tutto il comprensorio della Valpolicella e della Provincia di Verona, dopo aver vissuto un 2021 in pieno risveglio, deve fare i conti con i pericoli dell'inflazione, del rincaro delle materie prime e del rialzo dei tassi di interesse. Tuttavia come riportano le Nonisma il 2022 ha evidenziato un incremento della transazioni immobiliari ed un aumento dei prezzi semestrale delle abitazioni del 2.1 % (fonti Nonisma). Sempre secondo Nomisma, l'enorme interesse delle famiglie per la casa farà ancora da traino per il comparto immobiliare, tanto che entro il 2022 sono previste circa 700mila compravendite (mercato nazionale). Nonostante ciò, il settore Real Estate, potrà subire un rallentamento dettato dal canale creditizio. Sebbene i tassi siano ancora contenuti, le banche hanno inevitabilmente percepito la criticità dello scenario economico e temono l'incertezza della futura solvibilità dei mutuatari. L'atteggiamento degli istituti di credito tenderà quindi a una maggiore prudenza, comportando una riduzione dei **mutui** già a partire dalla seconda parte del 2022 e in maniera più intensa nel 2023.

Quotazioni OMI per il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella primo semestre 2022

Zona Sant'Ambrogio di Valpolicella e frazioni limitrofe

RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: VERONA

Comune: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI A SUD DEL TERRITORIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

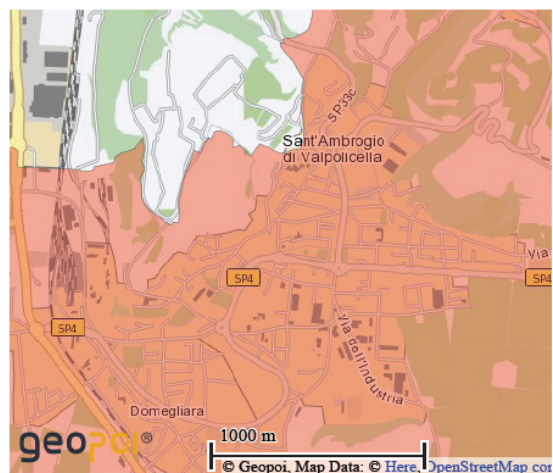
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1600	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2000	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1300	L			
Ville e Villini	Normale	1300	1750	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



PRODUTTIVO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI A SUD DEL TERRITORIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

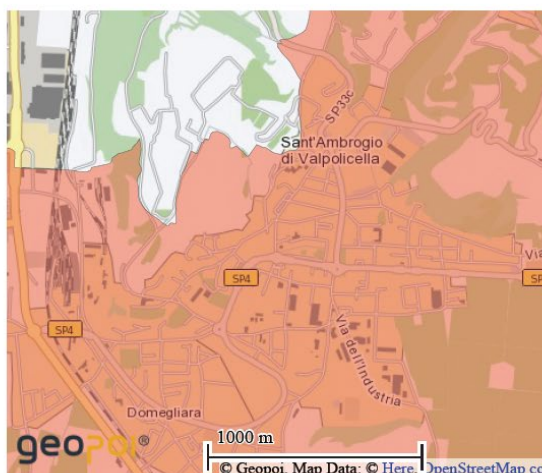
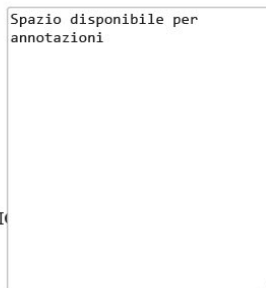
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	465	650	L	2,4	3,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



TERZIARIO / COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI A SUD DEL TERRITORIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

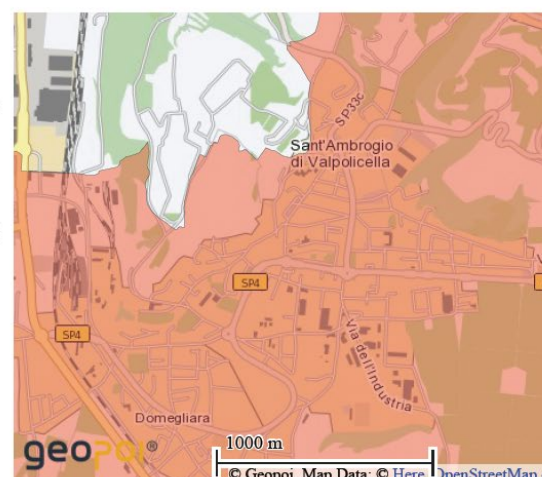
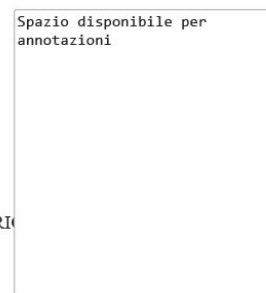
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	780	1150	L	0	0	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Zana Nord del Comune (Monte)

RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE NORD DEL TERRITORIO CON DENSITA' EDILIZIA
ARSA

Codice zona: R1

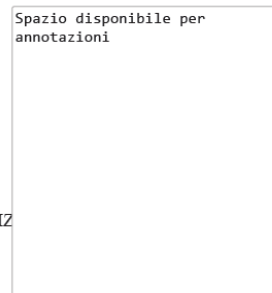
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1250	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1100	L			
Ville e Villini	Normale	1000	1450	L			

[Stampa](#)



[Legenda](#)

PRODUTTIVA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: S AMBROGIO VALPOLICELLA

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE NORD DEL TERRITORIO CON DENSITA' EDILIZIA
ARSA

Codice zona: R1

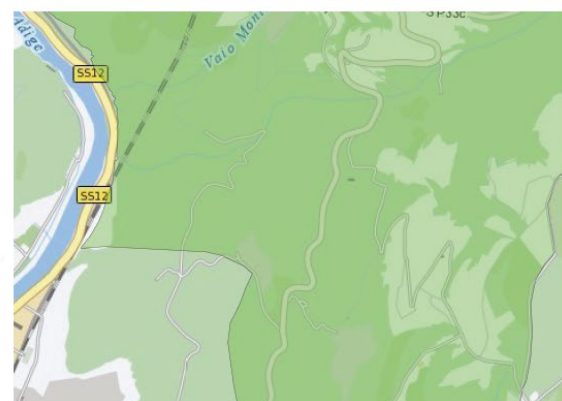
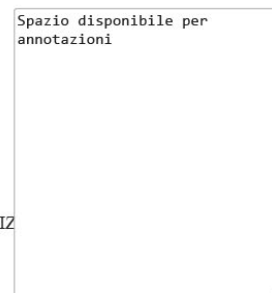
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	415	560	L	1,9	2,7	L

[Stampa](#)



[Legenda](#)

Quotazioni pervenute da varie agenzie immobiliari operanti in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

Zona Sant'Ambrogio di Valpolicella e frazioni limitrofe

Abitazioni civili da € 1277,00 ad € 1990,00

Capannoni artigianali/industriali da € 390,00 ad € 760,00

Capannoni commerciali da € 450,00 ad € 900,00

Zona Nord del Comune (monte)

Abitazioni civili da € 600,00 ad € 1100,00

Capannoni artigianali/industriali da € 200,00 ad € 450,00

Capannoni commerciali dati non disponibili

Valori medi di mercato di stima

Alla luce dell'analisi prezzi sopra riportata si sono valutati dei valori medi di vendita del costruito alla fine dell'investimento pari a:

Zona 1 Parte Nord del territorio

Fabbricati residenziali valore medio € 1600,00

Capannoni artigianali/industriali valore medio € 550,00

Capannoni commerciali valore medio € 600,00

Zona 2 Parte Sud del territorio

Fabbricati residenziali valore medio € 1900,00

Capannoni artigianali/industriali valore medio € 700,00

Capannoni commerciali valore medio € 800,00

Costo di trasformazione ($\Sigma Ct + Ip + P$)

Il costo di trasformazione è il costo necessario per la completa trasformazione dell'area in immobile ed è composto dalle seguenti voci:

- 1) Costo delle opere edili ΣCt che comprende:
 - Ct1 – costo della costruzione, spese generali e sistemazioni esterne
 - Ct2 – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza di cantiere, calcolo strutturale, collaudo, progettazione impianti, ecc.)
 - Ct3 – contributi comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e diritti
- 2) Interessi passivi Ip sulle anticipazioni di capitale per la trasformazione che corrisponde al tasso di interesse
- 3) P profitto dell'investitore a fine trasformazione

Ct1 – costo della costruzione

Ct1 comprende il costo della costruzione comprensivo dell'utile di impresa, le spese generali e tutte le sistemazioni esterne dell'area. La presente perizia di stima deve prendere in considerazione una molteplicità di aree di dimensioni, indici di edificabilità e posizione diverse e risulta oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato che sia capace di accorpate in se stesso tutte le modalità costruttive e le molteplicità descritte.

La perizia prende in considerazione i valori di costo di costruzione proposti da più fonti che sono il Prezzario tipologico DEI Edilizia anno 2019 (ultima revisione disponibile) il Prezzario Regionale Veneto Lavori Pubblici – Costi parametrici aggiornamento 2021 ed un ultimo valore stimato dal sottoscritto per esperienza personale e per confronto con imprese edili attive e operanti nella zona oggetto di stima.

Ct1 – residenziale

FONTE	Costo di costruzione al mq.	Costo di costruzione al mc.
Prezzario DEI – edilizia residenziale di medio pregio tipologia multipiano - 2019	€ 1.335,00	€ 278,00
Prezzario Regione Veneto - edilizia residenziale di medio pregio tipologia multipiano - 2021	€ 1.791,87	€ 376,17
Indagine presso imprese edili	€ 1.100,00/€ 1.400,00	€ 260,00/€ 310,00
Valore medio stimato	€ 1450,00	€ 315,00

Ct1 – capannoni

FONTE	Costo di costruzione al mq.
Prezzario DEI – produttivo - 2019	€ 378,00
Prezzario Regione Veneto – capannone di medie dimensioni - 2021	€ 770,43
Indagine presso imprese edili	€ 450,00/€ 650,00
Valore medio stimato industriale	€ 375,00
Valore medio stimato commerciale	€ 450,00

Ct2 – oneri professionali

Sommatoria degli onorari spettanti a tutte le figure professionali che intervengono nella fase di trasformazione (progettazione, direzione dei lavori, sicurezza di cantiere, calcolo statico, collaudo, ecc), nella presente stima si assumono nella misura del 15% del costo Ct1 per il residenziale, del 10% per l'industriale/produttivo e del 12% per il commerciale.

Ct3 – contributi costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione viene fatta in base alle tabelle approvate dal Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

I valori sono i seguenti:

DESTINAZIONE DI ZONA	INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE						indice FOI dic. 2009 - dic. 2020 - (1+%)
	Oneri Vigenti			Aggiornamento 2021			
Elencazione	primaria euro/mc	secondaria euro/mc	totale euro/mc	primaria euro/mc	secondaria euro/mc	totale euro/mc	1,108
A - centro storico	1,18	2,46	3,64	1,30	2,73	4,03	
B - completamento	2,23	2,86	5,10	2,48	3,17	5,65	
C - espansione	5,59	7,16	12,74	6,19	7,93	14,12	
E - agricola	11,76	7,16	18,92	13,03	7,93	20,96	
	5,88	3,58	9,46	6,52	3,96	10,48	

Ip – interessi passivi

Gli interessi passivi rappresentano un costo dell'investitore. Per avere un'esatta valutazione si dovrebbero conoscere diversi fattori come la durata dei lavori e il tempo di vendita per rientrare dei costi. Nella presente stima viene assunto un interesse nella misura del 5.0% in un

tempo n espresso in anni. Si intendono compresi nella voce tutti i costi che l'investitore deve sostenere sia a garantire l'importo chiesto (fidejussioni o altro) sia i costi della banca.

P –profitto dell'investitore

Il profitto dell'investitore è un'entità composta che comprende il compenso per il lavoro imprenditoriale. Non sempre il profitto è positivo in quanto l'investitore non ha sempre la sicurezza che conseguirà un profitto per il rischio d'impresa. Solitamente si considera un utile di impresa che varia tra il 15 – 20 %. Tendo in considerazione i possibili rischi di impresa ed un mercato immobiliare che nonostante sia in lenta crescita non garantisce una sicura certezza, si ritiene per la presente stima limitare la percentuale di profitto al 15% nel residenziale e abbassare al 12% per l'industriale artigianale e commerciale.

Determinati tutti i parametri necessari è indispensabile individuare comunque una tipologia di area uguale per ogni zona e per ogni area omogenea per rendere ammissibile il calcolo matematico.

Il lotto tipo a cui si fa riferimento per lo studio della presente perizia è stato scelto sulla casistica tipica dei lotti che si possono trovare in comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella e quindi:

Per aree residenziali in zona B1 LOTTO mq. 600,00 con i.f. 1,50 mc/mq

Per aree residenziali zona B2-C1 lotto mq. 1000,00 con i.f. 1,50 mc/mq

Per aree residenziale in zona C2 lotto mq. 800,00 con i.f. 1.50 mc/mq

Per aree produttive/commerciali lotto mq. 3000,00 con incide superficie coperta 50% ed altezza massima 8.00 m D1 ed 12.00 D2

Zone omogenee E - F

Le zone omogenee E (agricola) ed F (zone di interesse speciale ed interesse pubblico) sono per loro natura non edificabili, tuttavia, la ricerca del loro valore per l'IMU deriva dalla possibile demolizione e/o ristrutturazione di un fabbricato esistente.

Questa possibilità è attualmente regolamentata dal comma 746 dell'articolo 1 della Legge 160/2019 (nuova IMU) che ha ripreso integralmente quanto era stato stabilito per l'ICI e l'IMU con l'articolo 5 comma 6 del Dlgs n. 504/92: *in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e f). del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizi, di cui al Dpr 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

L'impostazione della normativa prevede quindi che non venga più presa in considerazione la redditività del fabbricato oggetto di ristrutturazione e/o ampliamento ma il valore di mercato del terreno su cui ha sede l'immobile; da qui poi nasce la necessità di valutare su quale parametro dover valutare l'area e/o il fabbricato.

Si potrebbe valutare l'area sedime del fabbricato preesistente all'intervento edilizio in essere quale dato base per l'individuazione della superficie da imporre ad imposizione; tale dato, tuttavia, dovrebbe essere ben ponderato in considerazione del numero di piani e di eventuali ampliamenti previsti dal progetto. Altro dato che potrebbe essere utilizzato è la volumetria dell'immobile che viene sviluppata nell'intervento edilizio; quest'ultimo parametro secondo lo scrivente fotografa in modo più preciso la portata della capacità edificatorio che si deve valutare ma per la sua corretta definizione risultano necessari più documenti tecnici. Si deve tenere in considerazione che molto spesso in dette zone omogenee i lotti di pertinenza dei fabbricati non sempre sono ben definiti in quanto non è la superficie del lotto esistente che ha generato la volumetria per la realizzazione dell'immobile ma molto spesso è stato definito per il solo censimento dell'immobile assegnando un'area esterna fittizia.

La valutazione risulta per entrambi i parametri difficile e suscettibile di diverse valutazioni e/o considerazioni.

Nella presente perizia si cerca di trovare un ponderato compromesso che permetta una miglior lettura di ogni possibile situazione che si può trovare sul territorio Comunale.

Viene stabilita una tabella di valori crescente prendendo in considerazione il volume dell'immobile o la sua superficie lorda e l'area del lotto catastale di pertinenza. Il rapporto tra volume o superficie lorda e l'area di pertinenza ci permette di trovare un indice specifico per ogni lotto e su questo indice viene poi assegnato un valore crescente con il crescere del rapporto calcolato.

Per calcolare la base imponibile si determina quindi un indice fondiario basato rapporto tra volume esistente e superficie del lotto (mc/mq) , con la presente formula

$$I.F. = V/SL$$

DOVE

I.F. = indice fondiario

V = volume del fabbricato calcolato come previsto del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente

S.L. = superficie lotto pertinenziale (lotto catastale)

Da questa formula l'indice fondiario può poi essere raggruppato in tre scaglioni

I.F. < 0.49 mc/mq

I.F. da 0.50 mc/mq a 1.00 mc/mq

I.F. > 1.01 mc/mq

Come valore di riferimento si tiene in considerazione il valore stimato della zona B1 NORD e SUD a seconda della posizione dell'immobile.

Il valore della zona B1 stimato nella presente perizia ha preso come riferimento gli indici massimi indicati nelle N.T.A. del P.R.G. vigente quindi $if \max 1.5 \text{ mc/mq} - \text{superficie coperta } 50\% \text{ h max } 8.50 \text{ m}$.

In virtù di questa considerazione si ritiene corretto adeguare il valore delle aree in zona E ed F a seconda dei parametri di i.f. previsti sui diversi lotti andando a decurtare al valore calcolato per la zona B1 con percentuali a seconda del valore dell'indice fondiario medio previsto dalla tabella.

I.F. fino a 0.49 mc/mq la percentuale di diminuzione è pari a $((0.20 \text{ (valore minimo per un immobile presente sul lotto} + 0.49) / 2) / 1.50 = 0.23$ che corrisponde circa al 75% del valore

I.F. da 0.50 mc/mq a 1.00 mc/mq la percentuale di diminuzione è pari a $((0.50 + 1.00) / 2) / 1.50 = 0.50$ che corrisponde al 50% del valore

I.F. maggiore di 1.01 mc/mq calcolato fino a 1.50 mc/mq la percentuale di diminuzione è pari a $((1.00 + 1.50) / 2) / 1.50 = 0.83$ che corrisponde circa al 20% del valore.

I valori di stima per le zone E-F risultano quindi quelli espressi per la zona B1 diminuito per gli I.F. con una percentuale rispettivamente del 20% del 50% e del 75%.

4. Conclusioni della valutazione

Lo scopo principale della presente perizia di stima è quello di individuare i più probabili valori delle aree edificabili site in Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella suddivisi per le diverse tipologie di aree previste dal vigente Piano Regolatore Generale.

La stima è stata redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale ed ambientale; si tratta quindi di una supposizione teorica (non avendo a disposizione una vera storia di scambio contrattuale per ogni singola zona omogenea del territorio) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici economici e finanziari sono sempre caratterizzati da margini di incertezza, il compito dello stimatore è quello

rendere minimo questo margine di incertezza ma sicuramente permane un possibile errore dovuto soprattutto alla non unicità del bene oggetto di stima.

*Per quanto sopra espresso, benché la perizia sia basata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come **valutazione a corpo** ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranza e omissioni marginali.*

Il Comune in fase di accertamento ai fini IMU e/o in fase di redazione del suo Regolamento IMU, valutando opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente se ritenuto opportuno modificare le cifre riportate nella presente perizia di stima o potrà prevedere degli indici correttivi che possono riguardare aree ubicate in zone di forte degrado, aree ubicate parzialmente in aree di fascia di rispetto, aree ubicate in zone con problemi geologici, aree e/o lotti con formazione geometrica non idonea ad edificazione o aree e/o lotti posti in terreni con forte pendenza.

5. Relazione di stima conclusiva

Secondo il metodo del costo di trasformazione i valori medio più probabili delle aree edificabili nel comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella suddivisi per zone e per tipologia di area si possono così esprimere prudenzialmente all'interno delle seguenti tabelle:

ZONA	zto A	zto B		zto C			zto D			
		B1	B2	C1	C2		D1		D2	
					urban.	non urb.	urban.	non urb.	urban.	non urb.
ZONA 1 Nord	56,76	56,76	65,23	65,23	68,16	54,57	46,58	42,31	46,10	38,51
ZONA 2 Sud	104,19	104,19	133,39	133,39	144,96	128,10	125,88	114,36	124,59	104,07

ZONA	zto E-F	I.F. < 0,49 mc/mq	I.F. 0,50/1,00 mc./mq	I.F. > 1,01 mc/mq
ZONA 1 Nord		14,19	28,38	45,41
ZONA 2 Sud		26,05	52,10	83,35

ALLEGATI:

Allegato B tabelle riassuntive valori IMU anno 2023