COMUNE DI CARPENEDOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

Ufficio Tecnico tel 0309697961 – telefax 0309966632
E-mail:servizitecnici@comune.carpenedolo.bs.it
www.comune.carpenedolo.bs.it E-mail:sportellounico@comune.carpenedolo.bs.it

RELAZIONE DI STIMA

per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio di comunale da utilizzare ai fini I.M.U.

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere generale e di riferimento, costituendo esse la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.
Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un unicum la determinazione della stima comporta necessariamente una rielaborazione talvolta anche complessiva dei valori di riferimento.

Ai fini della determinazione dei valori attribuiti alle aree di seguito riportate, si sono utilizzati i seguenti parametri di comparazione:

1. Valori determinati dalla Giunta Comunale per annualità precedenti a quelle in esame;
2. Indagine di mercato ad operatori del settore, quali tecnici operanti sul territorio e società immobiliari, che per ovvi motivi di opportunità non rilasciano indicazioni certificate del valore venale delle aree fabbricabili;
3. L'andamento dei prezzi delle aree fabbricabili.

Il Piano di Governo del Territorio prevede le seguenti zone urbanistiche omogenee:
A1: Tessuto urbano d'interesse storico architettonico: centri storici
A2: Tessuto urbano d'interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici
B1: Edilizia residenziale consolidata
B2: Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente
B3: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
B4: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità
B5: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica
B6: Tessuto urbano a prevalenza di verde privato
B7: Parcheggi privati
D1: Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate
D2.1: Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione
D2.2: Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione
D3: Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate
D3.1: Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti
D4: Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato
D5: Attività ricettive esistenti
D6: Attività ricreative esistenti
P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attutivi, in corso di esecuzione
E8: Edifici a uso prevalentemente residenziale, in ambito agricolo
E9: Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo
E9.1: Attività di recupero di rifiuti non pericolosi, in ambito agricolo
ADT: Ambiti di trasformazione

Considerate le simili caratteristiche delle destinazioni urbanistiche si è ritenuto di poter raggruppare le seguenti destinazioni:

CENTRO STORICO (solo per ristrutturazioni 150 €/mc)

A1: Tessuto urbano d'interesse storico architettonico: centri storici
A2: Tessuto urbano d'interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici

RESIDENZIALE di completamento (solo per ristrutturazioni 140 €/mc)

B1: Edilizia residenziale consolidata
B2: Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente
B4: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità
B5: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica
B6: Tessuto urbano a prevalenza di verde privato
N.B.: nelle aree non edificate e censite con mappale proprio nelle zone Residenziali viene attribuito un valore di €/mq 60,00.

RESIDENZIALE ZONE B3 (Vedi tabella allegata)

B3: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato

PRODUTTIVO (110 €/mq)

D1: Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate
D2.1: Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione
D2.2: Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione
D4: Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato
D6: Attività ricreative esistenti
E9: Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo

D3 COMMERCIALE (160 €/mq)

D3: Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate
D3.1: Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti

D5 ALBERGHIERO (160 €/mq)

D5: Attività ricettive esistenti

SUAP (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attutivi, in corso di esecuzione

PIANI DI LOTTIZZAZIONE (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attutivi, in corso di esecuzione

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (Vedi tabella allegata)

P.E.: Ambiti interessati da piani e programmi attutivi, in corso di esecuzione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ADT)

1S (aree museali)	35 €/mq
2S (aree trasporto pubblico)	35 €/mq
RE (Residenziali)	90 €/mq
PC (Produttivi)	45 €/mq
PC (Commerciali)	60 €/mq

E9.1 ATTIVITA' DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI, IN AMBITO AGRICOLO (35 €/mq)

VALORE AREE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2015

Tipologia aree	Valore
Produttive	110 €/mq
Commerciali	160 €/mq
Alberghiero	160 €/mq
Suap commerciali	160 €/mq
Suap produttivi	110 €/mq
Residenziale da ristrutturare	**140 €/mc**
PL produttivi/commerciali urbanizzati	110 €/mq
PL residenziali urbanizzati	180 €/mq
Centro storico da ristrutturare	**150 €/mc**
ADT Residenziale	90 €/mq
ADT Produttivi	45 €/mq
ADT Commerciali	60 €/mq
ADT Museali	35 €/mq
ADT Trasporto	35 €/mq
E9.1 Recupero rifiuti	35 €/mq
B3 residenziale con 0,6 mc/mq	140 €/mq
B3 residenziale con 1,00 mc/mq	150 €/mq
B3 residenziale con 1,50 mc/mq	180 €/mq
PII residenziale/com.	200 €/mq
PII produttivo/com.	130 €/mq

Per quanto attiene agli edifici identificati catastalmente come in corso di costruzione si applicano i valori relativi alla zona urbanistica in cui è inserito il terreno su cui sorge l'edificio.

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Ing. Cesare Guerini