

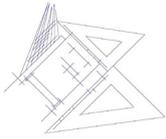
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

<b>Committente:</b>	<b>COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO</b>
<b>Oggetto della stima:</b>	Aree edificabili del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)
<b>Scopo della stima:</b>	Determinazione del più probabile valore di mercato
<b>Data della Valutazione:</b>	1 gennaio 2019 (data di riferimento valori)
<b>Valutatore Incaricato:</b>	Perito Industriale Edile <b>Roberto Tognon</b> – Milano Geometra <b>Diego Donghi</b> – Cologne (BS)

---



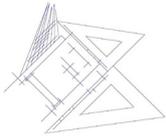


---

## Sommario

---

Premessa.....	3
Definizione dell'incarico.....	4
Inquadramento territoriale.....	6
Situazione urbanistica.....	6
Analisi del mercato immobiliare.....	13
Criterio di valutazione – metodo di stima .....	24
Analisi estimativa.....	27
Esito della valutazione.....	29
Limiti ed assunzioni .....	31
Dichiarazione di rispondenza.....	31
Limitazione di responsabilita' .....	32
Allegati: Schede di analisi valutativa.....	da 33 a 260



---

## **PREMESSA**

---

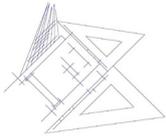
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation 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.



## DEFINIZIONE DELL'INCARICO

---

**MANDATO:** In data **08.08.2019** con determinazione dirigenziale n. 370, l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per la valutazione immobiliare delle aree site in Comune di Palazzolo sull'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"*.

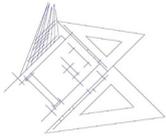
Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato 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, titolo REV n. IT/IsIVI/2020/5, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologne (BS), Via Roma n.

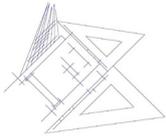


11, tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo pec [diego.donghi@geopec.it](mailto:diego.donghi@geopec.it) - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.

- **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 Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, titolo REV n. REV-I/IsIVI/2017/6, con studio in Milano, via Paravia n. 15, tel. 02/89059996 - indirizzo pec [roberto.tognon@pec.eppi.it](mailto:roberto.tognon@pec.eppi.it) - Partita IVA 12950260153.

#### **FASI DELL'ESPETAMENTO DELL'INCARICO:**

- Accettazione dell'incarico: **07 giugno 2019**
- Sopralluogo: **02/07/2019 – 22/08/2019 – 11/09/2019.**
- Acquisizione della documentazione: **02/07/2019 - 16/10/2019 – 27/11/2019 – 05/03/2020 – 12/03/2020 – 07/04/2020.**
- Nel periodo compreso tra il **16/10/2019** e **05/12/2019** sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare.
- Stesura del rapporto preliminare: **03/01/2020**
- Stesura del rapporto definitivo: **20/04/2020**
- Data di riferimento della valutazione: **01/01/2019**



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio, che conta poco più di 20.000 abitanti, appartiene alle ultime propaggini dell'ambito geografico della Franciacorta 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 Palazzolo sull'Oglio è sensibilmente condizionato dal Fiume Oglio che scorre all'interno del capoluogo in direzione Nord-Est, Sud-Ovest e che ha prodotto diversi ordini di terrazzi degradanti verso lo stesso. La particolare morfologia che ne è derivata ha quindi influenzato gli insediamenti abitativi fin dai tempi più remoti e il conseguente sviluppo delle linee di comunicazione, principali e secondarie.

Il Comune è suddiviso in vari quartieri, tra i più importanti quelli storici di Mura, Piazza e Riva oltre a Calci, Costa, Sacro Cuore, San Rocco, San Giuseppe e la Sgraffigna.

A Nord è posta la frazione di San Pancrazio, ove è collocato il casello autostradale A4.

Il paese risulta essere lambito a Ovest dalla Strada Provinciale 469, detta "Sebina Occidentale", mentre a Sud è attraversato dalla Strada Provinciale 573 detta l'Ogliese, lungo il cui asse si è sviluppata la principale zona commerciale.

Si tratta di un Comune contraddistinto anche da una forte densità di industrie nel ramo tessile, che seppur in netto cedimento nell'ultimo decennio in termini di unità locali e addetti, ha permesso comunque di registrare, nel 2018, il più alto prodotto interno lordo tra i comuni della Valle.

Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 23,00 Kmq e la sua altitudine media è di 166 metri sul livello del mare.

Dei 23.037.601 mq costituenti l'intero territorio comunale:

- sono urbanizzati 7.052.627,00 mq, pari al 30% del territorio comunale.

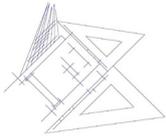
## SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Palazzolo Sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 26.4.2017 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 il 09.8.2017.

La porzione edificata del territorio comunale si articola in due agglomerati principali: il nucleo urbano di Palazzolo S/O (che definiremo "capoluogo") composto dai vari quartieri (Mura, San Giuseppe, San Rocco, ecc.) e la frazione comunale posta a Nord denominata **San Pancrazio**.

\*\*\*\*\*

L'incarico riguarda la valutazione di gran parte del territorio secondo la classificazione dello strumento urbanistico.



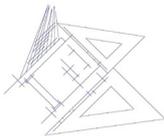
Per ogni ambito previsto dal PGT, verrà definito il valore medio di mercato che sarà espresso unitariamente secondo la misurazione prevista dalla fase urbanistica.

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

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

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

- **AMBITI DELLA CITTA' ANTICA (Art. 32 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. Negli ambiti della città antica, classificati zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono compresi:
  - **Nuclei di antica formazione:** gli immobili appartenenti a questa categoria sono ulteriormente classificati, secondo le diverse caratteristiche, in:
    - **Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico:** comprendono gli edifici o parti di edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004 presenti e gli edifici e i complessi di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica che costituiscono vere e proprie emergenze storico ambientali di particolare valore del centro storico e nel tessuto urbano. Hanno carattere autonomo rispetto all'edilizia circostante.
    - **Edifici e complessi di valore storico-architettonico:** Sono gli edifici e i complessi di valore storico-architettonico, di specifico interesse ambientale, che mantengono la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie anche se di non elevato pregio artistico.
    - **Edifici e isolati significativi del tessuto storico:** sono gli edifici e gli isolati che, pur non appartenendo alla precedente categoria, costituiscono e definiscono le parti significative e caratteristiche del tessuto edilizio storico di Palazzolo e di S. Pancrazio.
    - **Edifici del tessuto storico profondamente trasformati:** sono quel complesso di edifici che, pur facenti parte del tessuto edilizio di Palazzolo e pur partecipando e contribuendo alla definizione di un suo valore d'insieme, hanno subito nel tempo profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche.



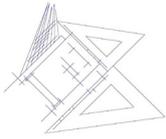
- Edifici di scarso valore: sono gli edifici di nuova o recente costruzione privi di ogni valore e significato storico e ambientale.
- Broli, giardini, aree libere, parchi e aree pubbliche: comprendono i broli, i giardini, i parchi, le aree scoperte di pertinenza di ville, palazzi o edifici ricompresi nelle precedenti sottozone, nonché le aree pubbliche che contribuiscono a definirne, caratterizzare e qualificare l'ambiente del centro storico.
- Costruzioni incongrue in contrasto con i valori storico-ambientali del nucleo antico: edifici o parte degli stessi, classificati come superfetazioni.

Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e di tipo sostitutivo, la ricostruzione e la demolizione nel caso di costruzioni incongrue.

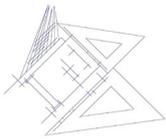
- **Cascine di valore storico testimoniale**: comprende le cascine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale inglobate nel tessuto urbano consolidato.

- **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**: 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 e dei relativi strumenti urbanistici attuativi successivi al dopoguerra e le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie. Tali Ambiti territoriali sono articolati nelle seguenti classi:

1. CLASSE 1a Aree urbane consolidate di valore storico – paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare;
2. CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o a blocco;
3. CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati);
4. CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco;



5. CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e bifamiliari;
  6. CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
  7. CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi);
  8. PA Piani attuativi: trattasi di aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di porzioni interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso.
  9. PdCC Permessi di Costruire Convenzionati: trattasi di lotti liberi non ancora edificati, contigui o interni ai tessuti urbani consolidati, nei quali l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione e/o la definizione del planivolumetrico dell'intervento.
  10. Aree soggette a piani attuativi previsti dal P.R.G., già convenzionati: comprendono le aree soggette a piani attuativi già approvati e convenzionati in base al precedente PRG ed ancora vigenti, in corso di attuazione.
  11. Aree interessate da piani attuativi già previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) e confermate dal PGT: comprendono le aree soggette a piani attuativi già approvati in base al precedente PRG, ma non ancora convenzionati.
- **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**
1. CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali;
  2. CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi);
  3. CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali;
  4. CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali;
  5. CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R. 15/2007) e/o di ristorazione;
  6. CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali) incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana;



7. PA Piani attuativi: trattasi di aree libere, di medie dimensioni, poste in contiguità o all'interno degli ambiti edificati esistenti, destinate all'insediamento di nuove attività a destinazione prevalentemente produttiva (terziarie/commerciali o artigianali/industriali), per le quali l'edificazione è attuabile solo in seguito al necessario completamento o ampliamento degli impianti di urbanizzazione e dei servizi pubblici;
8. PdCC Permessi di Costruire Convenzionati: sono lotti liberi non ancora edificati, interni ai tessuti produttivi esistenti e di modeste dimensioni, per i quali l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione;
9. Aree soggette a piani attuativi previsti dal P.R.G. (D.G.R. VII/12654 del 7/04/2003), già convenzionati: comprendono le aree soggette a piani attuativi già approvati e convenzionati in base al precedente PRG ed ancora vigenti, in corso di attuazione.

\*\*\*\*\*

Sono altresì oggetto di valutazione alcune delle aree da assoggettare a trasformazione urbanistica ed individuate dall'apposite schede d'ambito di cui all'**allegato C del DdP**.

#### **Art.38 Ambito Di Trasformazione n° 2a – Via Valena (S. Rocco)**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 2 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti a Sud di viale Europa.

Destinazione prevalente del sub-comparto: Residenziale.

Superficie territoriale: 3.889,96 mq.

SLP ammissibile: 1.000,00 mq.

Altezza massima consentita (H): due piani fuori terra.

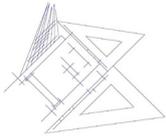
Rapporto di copertura (Rc): 40% SF.

Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St.

#### **Art.39 Ambito Di Trasformazione n°3 – Via Kupfer (S. Rocco).**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 3 è collocato a Sud del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti e a Sud di viale Europa.



Destinazione prevalente: Produttiva.

Estensione: 65.414,25 mq.

---

**Art.40 Ambito Di Trasformazione n° 4 – Viale IV Novembre (Mura) – Lotto 2**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 4 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nella frazione di Mura, ad ovest del centro storico.

Destinazione prevalente: Residenziale.

SLP ammissibile: 600,00 mq.

Altezza massima consentita (H): due piani fuori terra.

Rapporto di copertura (Rc): 40% SF.

Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St.

---

**Art.44 Ambito Di Trasformazione n° 8 – Via Milano (Quartiere S. Giuseppe).**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 8 è collocato a Nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente a Nord-Est del quartiere di San Giuseppe.

Destinazione prevalente: Commerciale per l'area a Nord lungo via san Pancrazio, residenziale per l'area centrale, servizi pubblici per l'area a Sud.

Estensione: 37.161,69 mq.

Superficie territoriale (St): 37.161,69 mq.

SLP ammissibile: 7.050 mq di cui:

- a destinazione residenziale: 5.850,00 mq di cui almeno il 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) da realizzarsi a cura dei soggetti privati;

- a destinazione terziaria: 1.200,00 mq.

Altezza massima consentita (H): 10,50 m.

---

**Art. 46 Ambito Di Trasformazione n° 10 – Via Napoli (S. Pancrazio).**

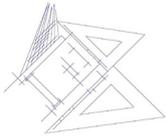
---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 10 è collocato a Nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente ad Ovest della frazione di San Pancrazio.

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 13.329,76 mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,12 mq/mq



SLP ammissibile: 1.600 mq a destinazione residenziale.

Altezza massima consentita (H): 10,50 m.

---

**Art.47 Ambito Di Trasformazione n° 11 – Via Bornico (Frazione San Pancrazio).**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 11 è collocato a Nord-Est del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e della frazione di San Pancrazio, al confine con il comune di Adro e con l'autostrada A4, Milano-Venezia.

Destinazione prevalente: Produttivo.

Estensione: 73.580,65 mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,65 mq/mq.

SLP ammissibile: 47.827,42 mq.

Altezza massima consentita (H): 13,50 m, 4 piani FT.

Rapporto di copertura (Rc): 60% SF.

Rapporto di permeabilità (Rp): 15% St.

---

**Art. 49 Ambito Di Trasformazione n° 13 – Via San Pancrazio (Ex Italcementi).**

---

Localizzazione: l'ambito di trasformazione urbanistica n. 13 è collocato nel quartiere di San Giuseppe, in località Sgraffigna e confina in lato Sud con l'Ambito di trasformazione n. 7 e, in lato Ovest dalla linea ferroviaria per Paratico. Costituisce un'area non edificata già appartenente al comparto dell'ex cementificio Italcementi, sulla quale insisteva la struttura ormai demolita dove un tempo arrivava la teleferica (linea Palazzolo - Paratico) che trasportava il pietrame da Paratico al cementificio dell'Italcementi.

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 12.244,07 mq.

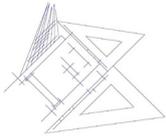
Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 mq/mq.

SLP ammissibile: 3.000 mq.

Altezza massima consentita (H): 7,50 m, 2 piani FT.

Rapporto di copertura (Rc): 30% St.

Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St.



## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Palazzolo sull'Oglio è una cittadina della Provincia di Brescia, con poco più di 20.000 abitanti, situata circa 27 km ad Est del capoluogo. Si trova al confine con la Provincia di Bergamo in una posizione equidistante tra Brescia e Bergamo.

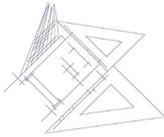
È una Provincia, quella Bresciana, nella quale il mercato immobiliare sta faticosamente cercando di avviare una ripresa, ma ancora non riesce ad eliminare tutte le scorie lasciate da una lunga e profonda fase recessiva.

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 vi siano indicatori lievemente positivi, tra questi l'incremento del numero delle compravendite di immobili residenziali, andamento non ancora affiancato da una fase di espansione, che si concretizzerebbe qualora ci fosse anche un recupero dei prezzi. Questi ultimi, pur essendo anche solo leggermente in incremento per l'intera Provincia, in molti Comuni risultano ancora in contrazione, generando quindi una situazione instabile ed incerta.



Poiché Palazzolo sull'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.



## Provincia di Bergamo



La collocazione di Palazzolo sull'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, con circa 290 milioni di euro dichiarati nell'ultimo anno,



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.

Palazzolo è quindi 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.

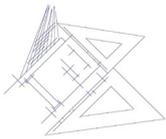
È dunque un territorio nel quale si confrontano varie anime, con una posizione geograficamente favorevole che ha consentito alla cittadina di svilupparsi come centro industriale sin dall'800. Oggi Palazzolo è un moderno centro industriale e commerciale nel quale l'industria

chimica, metallurgica, delle materie plastiche, la costruzione e l'installazione impianti, hanno una non trascurabile rilevanza economica e finanziaria, senza trascurare la componente legata all'agricoltura, fortemente presente in un territorio al confine della Franciacorta.

Le infrastrutture viarie presenti in Palazzolo sono degne di nota e contribuiscono a mantenere viva la forte tradizione di sviluppo industriale del Comune. Immediatamente a Nord di Palazzolo transita l'autostrada A4, dalla quale si arriva a Palazzolo tramite due caselli d'accesso, uno sulla sponda Est dell'Oglio ed uno sulla sponda Ovest. Poco a Sud del Comune è presente il tracciato della Brebemi, raggiungibile percorrendo circa 10 km con la SP 469.

Non manca la rete ferroviaria, lungo la tratta che collega Brescia e Bergamo.

Il territorio comunale si raggruppa intorno a due nuclei principali, il centro storico, sviluppatosi sulle due sponde del fiume, e la frazione di S. Pancrazio, un poco più a Nordest e posta nei pressi del casello autostradale.

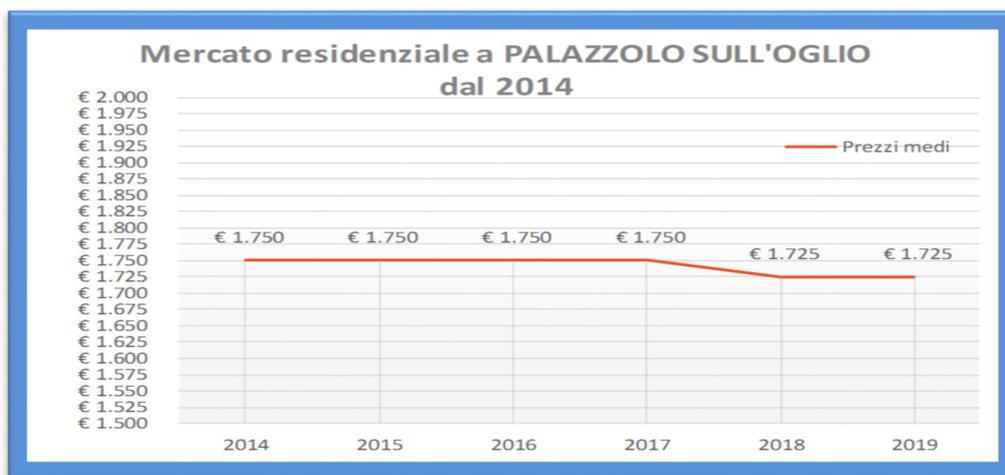


L'intero territorio è un'area che ha dovuto confrontarsi con la crisi del sistema economico industriale, riuscendo negli anni a superare solo parzialmente la crisi attraendo anche funzioni pregiate, generalmente in sostituzione di comparti industriali dismessi.

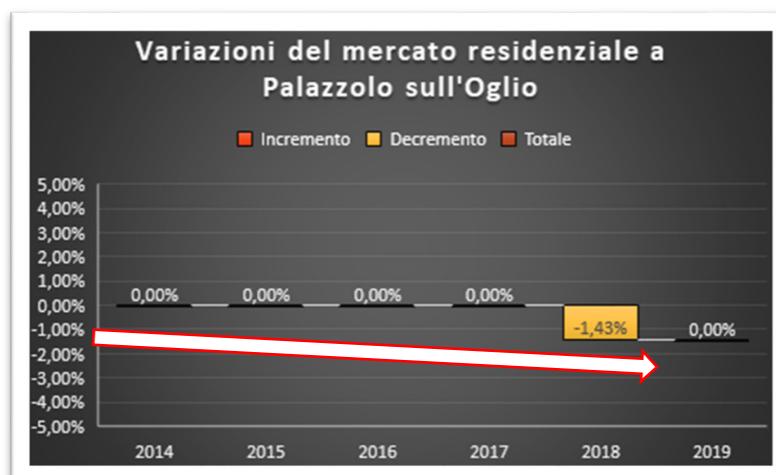
Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione stazionaria, con domanda ed offerta complessivamente modeste, apparentemente in attesa di tempi migliori.

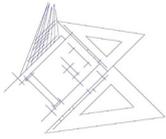
Infatti, dal punto di vista immobiliare non si riscontra nuovo interesse, con segnali d'incertezza che generano immobilità del mercato, senza che vi sia una crescita dello stesso.

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 Palazzolo dal 2014.



Si tratta sostanzialmente di un mercato immobiliare poco attivo, nel quale non si riscontrano variazioni perché modesti sono gli scambi. L'unica lieve oscillazione verificatasi in 5 anni è purtroppo orientata verso il basso, con un calo dell'1,43% riscontrato tra il 2017 ed il 2018, visibile nel grafico seguente (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 minore di molto la rilevanza del 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 in tre zone, ed in ciascuna di esse è stata eseguita accurata indagine di mercato, affiancata da corposa ricerca ed acquisizione di atti di compravendita recenti.

La prima delle tre zone sopra citate è ad Ovest del centro, nei pressi di via Prato e corrisponde al foglio catastale 6. La seconda è a Sudest del centro, compresa tra le vie Gardale e F.lli Marzoli, corrispondente al foglio catastale 30. La terza zona esaminata è quella più ad Est, nei pressi di via Levadello e di via Lombardia, corrispondente al foglio catastale 21.

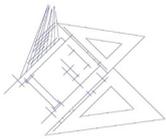
Non è stato possibile rilevare dati riguardanti nuove costruzioni recenti nel centro storico, nella zona a Sud di viale Europa e nella frazione di S. Pancrazio.

La carenza di dati ha comportato l'impossibilità di eseguire una valutazione comparativa che comprendesse anche il centro e S. Pancrazio, pertanto il procedimento di stima ha utilizzato congiuntamente i dati di compravendita raccolti nelle tre zone sopra descritte, 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 alle zone semicentrali.

Per ovviare alla carenza di dati delle zone non rilevabili, il valore medio rilevato è stato adeguato al maggiore od al minore pregio di zona, con moderato incremento o diminuzione del valore di mercato in funzione del collocamento dell'ambito esaminato.

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. Migliori i dati rilevati per quanto riguarda le piastre commerciali di media dimensione, che vengono però realizzate solo a fronte di contratti di locazione predeterminati e solo in caso di redditività adeguata.



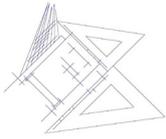
Nonostante la forte tradizione di sviluppo industriale, in Palazzolo il mercato degli immobili produttivi appare pressochè immobile, non vi sono interventi di nuova costruzione, con modesto interesse per il prodotto e poche compravendite, sporadicamente diffuse sul territorio comunale. Sostanzialmente 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 in tutto il Comune per quanto riguarda i negozi di vicinato, mentre le piastre commerciali si concentrano principalmente lungo viale Europa, con presenza di lotti minori anche su altre vie di transito sostenute. Nell'insieme si rileva una forte concorrenza da parte delle strutture della grande distribuzione, 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, salvo i casi specifici di piastre commerciali su assi di rilevante viabilità, 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.





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

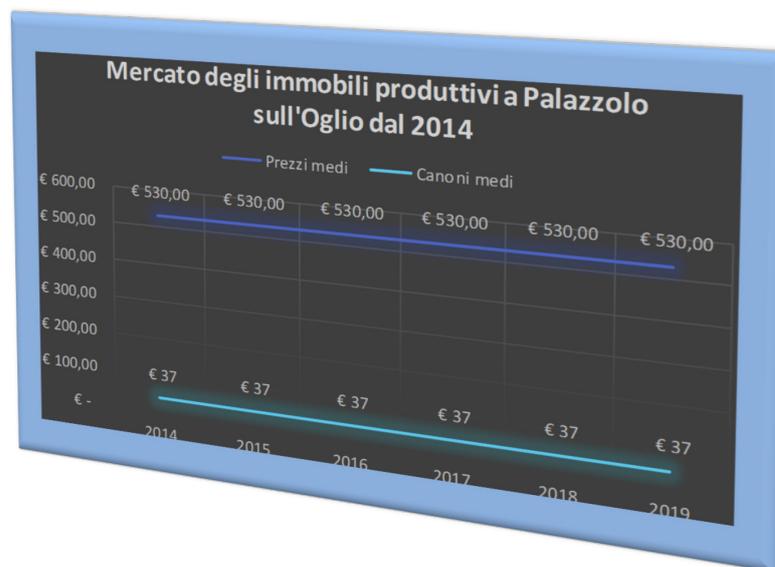
Analizzando il mercato degli immobili industriali, si segnala anzitutto come gli stabili recenti siano dislocati in prevalenza a Sud di viale Europa, ove è presente estesa zona industriale. Altra zona industriale è quella di San Pancrazio, specificamente nei pressi della via Bornico, sviluppatasi lungo il fronte autostradale.

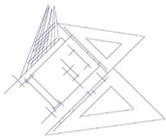
La ricerca di atti di compravendita recenti è stata eseguita in entrambe le zone citate, rilevando modesta entità degli scambi. In particolare nessuno degli atti acquisiti nella zona di S. Pancrazio è stato utilizzato nella successiva comparazione, per carenza di significatività del prodotto compravenduto (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 dall'immobilità del grafico quinquennale, elaborato come in precedenza dai sottoscritti, su dati Agenzia delle Entrate.





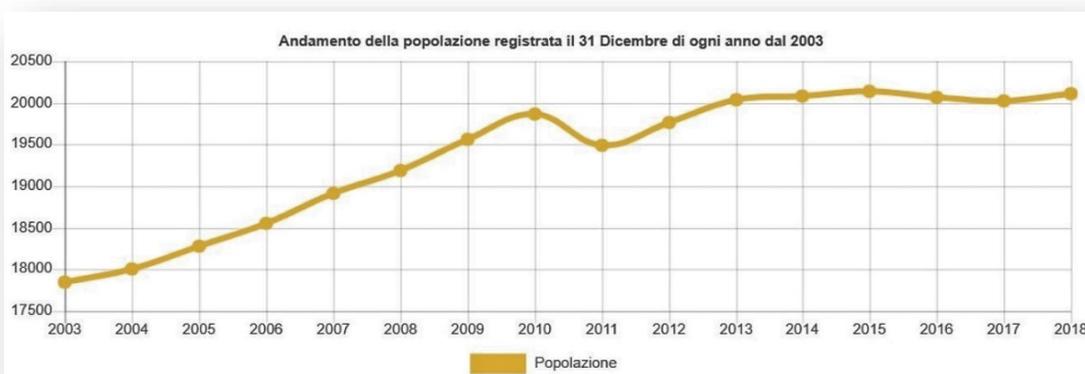
La situazione di immobilità complessiva per tutte le tipologie immobiliari, è riscontrabile anche dal grafico di Requot, che analizza e compara le varie tipologie: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.

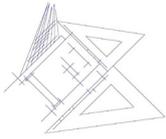
Come si vede nel grafico seguente, per tutti i tipi d'immobili si ha mancanza di variazione a partire dal 2015, significativa della scarsa vivacità del mercato immobiliare di Palazzolo per ogni settore.



La stagnazione del mercato immobiliare locale può essere ricondotta anche all'assenza di crescita della popolazione, in parte per mancata crescita delle famiglie palazzolesi, 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 del 2011. Dal 2013 ad oggi l'andamento demografico dei residenti di Palazzolo si dimostra sostanzialmente stabile.





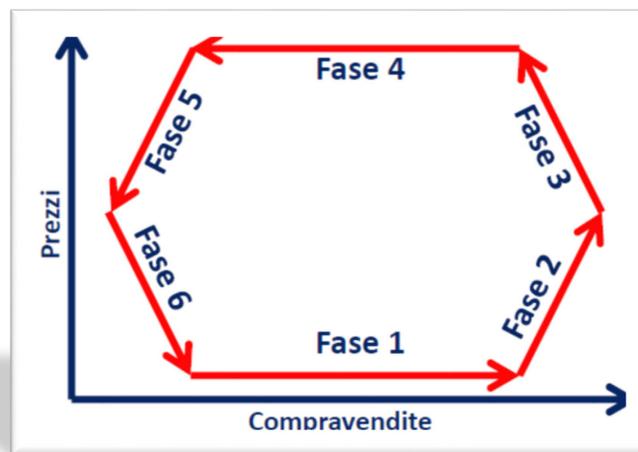
### INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

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 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.



### INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

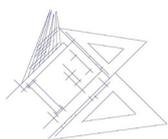
Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

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;



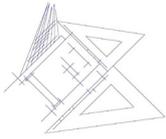
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

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 estendendo il numero di parametri sino al limite che consente di comprendere più zone della città.

Non potendo procedere ad una stima puntuale delle singole zone, è stata considerata una prevalenza delle zone semicentrali per le destinazioni residenziale e commerciale, e la sola zona periferica per la destinazione produttiva.

	Segmento 1	Segmento 2	Segmento 3	Segmento 4
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Locazione	Compravendita
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Commerciale	Industriale - Artigianale
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato
	Unità indipendente	Condominio	Unità indipendente	Unità indipendente
	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	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 molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo ed è caratterizzato da poche imprese.			
Livello di prezzo	€/mq. 1.700,00	€/mq. 1.700,00	-	€/mq. 650,00
Livello di canone	-	-	€/mq. 140,00	-
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



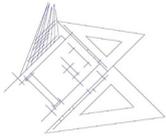
## RILEVAZIONE DELLE PRINCIPALI QUOTAZIONI

LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI edito dalla Camera di Commercio di Brescia –  
**Rilevazione 2019 (Ottobre 2018 – Maggio 2019).**

PALAZZOLO S/O	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Ab. 20134										
<b>Residenziale</b>	1.750	1.620	1.490	1.225	965	705	650	600	550	495
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,71%				MAX 3,52%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 165				MIN-MC 125			
<b>Produttivo</b>	750	665	580	500	415	330	310	290	270	225
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,45%				MAX 4,44%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 135				MIN-MQ 110			

S. Pancrazio	NUOVO		RECENTE		AGIBILE		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
<b>Residenziale</b>	1.600	1.470	1.335	1.070	805	540	490	435	380	330
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,82%				MAX 3,66%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 110				MIN-MC 85			
<b>Produttivo</b>	750	665	580	500	410	320	300	280	260	215
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,47%				MAX 4,47%			
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 130				MIN-MQ 105			

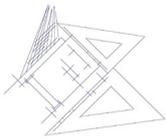
Note: Vetustà Residenziale: **NUOVO** 0-5 **RECENTE** 10-20 **AGIBILE 1** 30-40 **AGIBILE 2** 50-60 **DA RISTRUTTURARE** 70-80; Vetustà Produttivo: **NUOVO** 0-5 **RECENTE** 10-15 **AGIBILE 1** 20-25 **AGIBILE 2** 30-35 **DA RISTRUTTURARE** 40-50



QUOTAZIONI OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate  
- Primo semestre 2019.

RILEVAZIONE DEI VALORI O.M.I. (Dati Agenzia delle Entrate)							
Listino di riferimento	ANNO	2019		Semestre	Primo		
Comune di <b>Palazzolo sull'Oglio</b>							
Fascia OMI <b>Centrale</b>							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Valore di mercato (€/mq)		Sup.	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Sup.
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	Ottimo	€ 1.500	€ 1.950	L	€ 4,80	€ 6,50	L
Box	Normale	€ 750	€ 1.000	L	€ 3,00	€ 4,20	L
Capannoni industriali	Rilevaz. mancante	-	-	L	-	-	L
Negozi	Normale	€ 1.400	€ 2.050	L	€ 10,30	€ 14,80	L
Uffici	Normale	€ 1.100	€ 1.700	L	€ 5,10	€ 7,80	L
Uffici strutturati	Rilevaz. mancante	-	-	L	-	-	L
Fascia OMI <b>Periferica</b>							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Valore di mercato (€/mq)		Sup.	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Sup.
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	Ottimo	€ 1.450	€ 1.750	L	€ 4,40	€ 5,80	L
Box	Normale	€ 610	€ 750	L	€ 2,50	€ 3,00	L
Capannoni industriali	Normale	€ 450	€ 610	L	€ 2,70	€ 3,40	L
Negozi	Normale	€ 1.000	€ 1.400	L	€ 5,90	€ 8,20	L
Uffici	Normale	€ 1.100	€ 1.400	L	€ 4,70	€ 6,20	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.**



---

## 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.

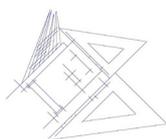
Per i terreni facenti parte di ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata,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



### 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 basati sul listino dei prezzi delle tipologie edilizie, emesso dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito da DEI, sulle proprie esperienze professionali, sulle percentuali di variazioni annue del costo di costruzione pubblicate dall'ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

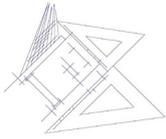
<i>Fonte - DEI - Edizione 2019</i>		
Destinazione	Scheda	Costo di Costruzione
Residenziale	B3	900,00 €/mq.
Commerciale	D5	1.027,00 €/mq
Ricettiva	D23	1.117,00 €/mq.
Produttiva	E5	367,00 €/mq.
Opere esterne	I10	35,00 ÷ 37,00 €/mq di superficie scoperta

- **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. Tale valore medio è stato successivamente adeguato secondo la diversa localizzazione degli ambiti esaminati.

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.

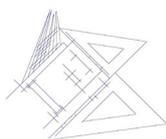
L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile canone di mercato degli immobili da realizzare sul lotto in questione.

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.

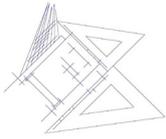


## ANALISI ESTIMATIVA

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.

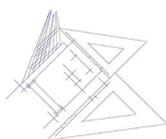
VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO ANNO 2019						
AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO				Unità di misura di riferimento	VALORE UNITARIO	
AMBITI DELLA CITTÀ ANTICA		Edifici di valore storico testimoniale		€/mq. di SLP	200,00	
		Cascine di valore storico testimoniale		€/mq. di SLP	200,00	
AMBITI DI VALORE AGRONOMICICO - AMBIENTALE		Edifici destinati all'attività agricola con valore storico testimoniale		€/mq. di SLP	200,00	
		E1	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE <b>RESIDENZIALE</b>	€/mq. di SLP	490,00	
		E2	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE <b>PRODUTTIVA</b>	€/mq. di SLP	300,00	
		SA		€/mq. di SLP	300,00	
		MC		€/mq. di SLP	300,00	
	VC					
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		Classe 1a		€/mq. di SLP	200,00	
		Classe 1b				
		Classe 1c		€/mq. di SLP	750,00	
		Classe II - art. 39		€/mq.	330,00	
		Classe III - art. 40		€/mq.	195,00	
		Classe IV - art. 41		€/mq.	100,00	
		Classe V - art. 42		€/mq.	200,00	
		AREE ORIGINARIAMENTE RICADENTI IN PEEP		"Valore pari alla classe dell'Ambito consolidato di riferimento, considerata area già acquisita in piena proprietà e assenza di vicoli"		
		P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – CONFERMATI DAL P.G.T.	CIS 5	Da convenzionare	€/mq. di ST	90,00
				Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di SLP	450,00
				Urbanizzato	€/mq. di SLP	630,00
			P.L. VANZEGHETTO SUD	Da convenzionare	€/mq. di ST	190,00
				Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di SLP	580,00
Urbanizzato				€/mq. di SLP	635,00	
P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – GIA' CONVENZIONATI		CIS 4 – CIS 10 – CIS 1 <sup>(1)</sup>		€/mq.	200,00	
	Piano di Recupero area Ex Marzoli	Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di ST	160,00		
Urbanizzato		€/mq. di SLP	470,00			



AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		Classe VI - art. 48 <sup>(2)</sup>	€/mq.	125,00
		Classe VII - art. 49	€/mq.	130,00
		Classe VIII - art. 50	€/mq.	250,00
		Classe IX - art. 51	€/mq.	215,00
		Classe X - art. 52	€/mq. a SLP	300,00
		Classe XI - art. 53	€/mq.	195,00
		P.A. PRODUTTIVI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – CONFERMATI DAL P.G.T. (Cls 13, CIS 15, P.L. Industriale "Ex Marzoli)	€/mq.	130,00

Note:

- (1) Trattasi di Piani Attuativi convenzionati a destinazione esclusivamente residenziale, in corso di sviluppo. Il valore di riferimento è pari a quello previsto per la Classe V dell'Ambito consolidato, applicato alla superficie fondiaria interessata.
- (2) Classe VI: aree urbane consolidate comprensive dei PIP di via Kupfer e Raso Lanfranchi, per i quali tale valore esprime la piena proprietà dell'area in assenza di originari vincoli convenzionali.



DESCRIZIONE	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AdT)				
AdT n° 2A	Via Valena (San Rocco)	€ 75,00	€ 455,00	€ 490,00
AdT n° 3	Via Kupfer (San Rocco)	€ 65,00	€ 165,00	€ 200,00
AdT n° 4	via IV Novembre (Mura)	€ 115,00	€ 715,00	€ 765,00
AdT n° 8	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	€ 80,00	€ 530,00	€ 635,00
AdT n° 10	Via Napoli (SAN PANCRAZIO)	€ 45,00	€ 470,00	€ 665,00
AdT n° 11	Via Bornico (San Pancrazio)	€ 60,00	€ 180,00	€ 215,00
AdT n° 13	Via San Pancrazio (ex Italcementi)	€ 105,00	€ 535,00	€ 635,00

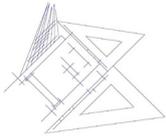
PIANI ATTUATIVI (PA)				
PA n° 1A	Via Sora	€ 150,00	€ 715,00	€ 715,00
PA n° 1C	Via Massimo d'Azeglio	€ 115,00	€ 670,00	€ 715,00
PA n° 1	Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)	€ 75,00	€ 185,00	€ 185,00
PA n. 2	Oratorio San Pancrazio	€ 125,00	€ 410,00	€ 565,00
PA n° 4	Via Palosco (ex Omodei - Mena)	€ 170,00	€ 590,00	€ 630,00
PA n° 5	Via VI Novembre (Mura)	€ 240,00	€ 690,00	€ 715,00

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (Pdcc)				
Pdcc n° 1	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	€ 130,00	€ 395,00	€ 465,00
Pdcc n° 2	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)	€ 185,00	€ 615,00	€ 630,00
Pdcc n° 3	Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 100,00	€ 605,00	€ 630,00
Pdcc n° 5	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 175,00	€ 600,00	€ 600,00
Pdcc n° 6	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 55,00	€ 570,00	€ 630,00
Pdcc n° 7-8-9	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 70,00	€ 585,00	€ 630,00
Pdcc n° 20	Via Pontoglio (Ex ARU)	€ 120,00	€ 555,00	€ 600,00
Pdcc n° 23	Via Sabotino	€ 245,00	€ 435,00	€ 435,00

**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.



## **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.

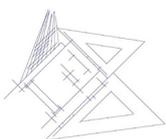
Le valutazioni alla base della stima sono state eseguite in conformità agli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, in accordo con la definizione di Valore di Mercato che gli stessi esprimono ed indicata nello "Scopo della stima" del presente Rapporto di Valutazione.

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 problematiche 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.

## **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 RISPONDEZZA**

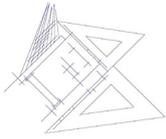
---

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 né 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 RESPONSABILITA'**

---

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), 20 aprile 2020

i Valutatori Immobiliari

Allegati:

- Schede di analisi estimative.



## ANALISI ESTIMATIVA

**Determinazione del valore di mercato medio degli immobili a destinazione RESIDENZIALE**

### SCHEDE ALLEGATE

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



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI							data della stima	01/01/2019
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		Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	***	
Trascrizione	nn.	28899/17365	39631/25117	40195/25455	42982/27103	33501/21431		
	data	28/06/2017	12/09/2019	17/09/2019	07/10/2019	26/07/2018		
Comune		PALAZZOLO S/O						
Indirizzo		Via del Carso, 21	Via del Carso, 21	Via C.A Dalla Chiesa	Via S. Pertini	Via C.A Dalla Chiesa, 31	****	
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile		Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo	
Prezzo contrattato (euro)		€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 286.000,00	€ 311.000,00	€ 122.500,00		
Data (mesi)		13/06/2016	22/03/2019	12/09/2019	06/12/2018	21/05/2018		
		31	-3	-8	1	8		
Livello di piano (n)		0	0	1	1	0	0	
Superficie principale (mq)		104,00	104,00	109,00	146,00	56,00	110,00	
Superfici secondarie								
Balcone	30%	16,00	16,00	32,00	0,00	0,00	0,00	
Terrazzo	15%	0,00	0,00	0,00	99,00	0,00	0,00	
Cantina	30%	0,00	0,00	37,00	16,00	0,00	35,00	
Box	50%	23,00	23,00	43,00	42,00	21,00	25,00	
--	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Area esterna	5%	125,00	150,00	95,00	28,00	70,00	100,00	
Impianto 1	NO							
Impianto 2	NO							
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Ottimo	
	Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Ottimo	
Superficie commerciale		126,55	127,80	155,95	188,05	70,00	138,00	

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



**ASSUNZIONI**

Criterio di misurazione		SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		1,0%
l= livello di piano		1,0%
Prezzo medio di mercato €/mq		€ 1.700,00
Prezzo area esterna	5%	€ 85,00
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		€ 1.110,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile di confronto D	Immobile di confronto E
<b>Prezzo</b>		€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 286.000,00	€ 311.000,00	€ 122.500,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 175,00	-€ 175,00	-€ 238,33	-€ 259,17	-€ 102,08
Livello di piano	1,00%	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.860,00	€ 3.110,00	€ 1.225,00
Superficie principale (mq)		€ 1.639,65	€ 1.639,65	€ 1.639,65	€ 1.639,65	€ 1.639,65
Superfici secondarie	Balcone	30%	€ 491,90	€ 491,90	€ 491,90	€ 491,90
	Terrazzo	15%	€ 245,95	€ 245,95	€ 245,95	€ 245,95
	Cantina	30%	€ 491,90	€ 491,90	€ 491,90	€ 491,90
	Box	50%	€ 819,83	€ 819,83	€ 819,83	€ 819,83
	--	0%	€ -	€ -	€ -	€ -
Area esterna		5%	€ 81,98	€ 81,98	€ 81,98	€ 81,98
Impianto 1	a	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto 2	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.476,00	€ 1.476,00	€ 1.476,00	€ 1.476,00	€ 1.476,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 13.286,00	€ 13.286,00	€ 13.286,00	€ 13.286,00	€ 13.286,00

## TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

Data (mesi)	€ 5.425,00	-€ 525,00	-€ 1.906,67	€ 259,17	€ 816,67
Livello di piano	€ -	€ -	-€ 2.860,00	-€ 3.110,00	€ -
Superficie principale (mq)	€ 9.837,91	€ 9.837,91	€ 1.639,65	-€ 59.027,43	€ 88.541,15
Superfici secondarie	Balcone	-€ 7.870,32	-€ 7.870,32	-€ 15.740,65	€ -
	Terrazzo	€ -	€ -	€ -	-€ 24.348,82
	Cantina	€ 17.216,33	€ 17.216,33	-€ 983,79	€ 9.346,01
	Box	€ 1.639,65	€ 1.639,65	-€ 14.756,86	-€ 13.937,03
	--	€ -	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)		-€ 2.049,56	-€ 4.099,13	€ 409,91	€ 5.902,74
Impianto	a	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto	b	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Prezzo corretto</b>		€ 234.199,00	€ 226.199,44	€ 251.801,60	€ 226.084,64
Peso comparabile (%)		20%	20%	20%	20%
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>		<b>€ 234.600,00</b>			

## INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
€ 1.700,00	0,00%	11,32%



## ANALISI ESTIMATIVA

**Determinazione del valore di mercato medio degli immobili a destinazione PRODUTTIVA**

### SCHEDE ALLEGATE

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



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI							data della stima	01/01/2019
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		Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	***	
Trascrizione	nn.	16288/10394	41496/25315	28875/17347	37881/23178	37154/23565		
	data	13/04/2018	22/09/2017	28/06/2017	09/08/2017	08/08/2019		
Comune		PALAZZOLO S/O				ADRO		
Indirizzo		Via Golgi 21	Via Gardale 7	Via Fusline 41	Via Kupfer 40-42	Via Marzaghette 6-10-12	****	
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	Ristrutturato	Ristrutturato	Nuovo	
Prezzo d'offerta (euro)								
Trattativa								
Prezzo contrattato (euro)		€ 325.000,00	€ 330.000,00	€ 170.000,00	€ 1.394.000,00	€ 3.500.000,00		
Data (mesi)		11/04/2018	20/09/2017	04/04/2017	03/08/2017	05/08/2019		
		9	16	21	17	-7		
Livello di piano (n)		0	0	0	0	0	0	
Superficie principale (mq)		510,00	448,00	160,00	1586,00	3924,00	5000,00	
Superfici secondarie								
Uffici	120%		62,00	56,00		471,00	0,00	
Soppalchi	50%		94,00				0,00	
Tettoie	25%			134,00		315,00	0,00	
Interrato	30%					167,00	0,00	
Appartamento	80%					136,00	0,00	
Area esterna	2%	502,00	699,00	270,00	1.512,00	2.470,00	0,00	
Impianto 1	SI	fotovoltaico	Assente	Assente	Assente	Assente	Presente	Assente
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Edificio	Peggior	Peggior	Peggior di molto	Peggior	Peggior	Ottimo
		Interno	Peggior di molto	Peggior di molto	Peggior di molto	Equivalent	Peggior	Ottimo
Superficie commerciale		520,04	583,38	266,10	1.616,24	4.776,25	5.000,00	

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



**ASSUNZIONI**

ASSUNZIONI					SEL
Criterio di misurazione					
s=saggio annuale di variazione dei prezzi					0,0%
l= livello di piano					0,0%
Prezzo medio di mercato €/mq					€ 700,00
Prezzo area esterna			2%	€	14,00
Costo di costruzione a nuovo €/mq.					€ 367,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio					isolata
Dettagli impianti		Costo di costruzione	Vita utile (anni)	Vetustà (anni)	Quota di proprietà (%)
Impianto 1	fotovoltaico	€ 400.000,00	20	2	100,00%



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile di confronto D	Immobile di confronto E
<b>Prezzo</b>		€ 325.000,00	€ 330.000,00	€ 170.000,00	€ 1.394.000,00	€ 3.500.000,00
Data (mesi)	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)		€ 562,37	€ 562,37	€ 562,37	€ 562,37	€ 562,37
Superfici secondarie	Uffici	120%	€ 674,85	€ 674,85	€ 674,85	€ 674,85
	Soppalchi	50%	€ 281,19	€ 281,19	€ 281,19	€ 281,19
	Tettoie	25%	€ 140,59	€ 140,59	€ 140,59	€ 140,59
	Interrato	30%	€ 168,71	€ 168,71	€ 168,71	€ 168,71
	Appartamento	80%	€ 449,90	€ 449,90	€ 449,90	€ 449,90
Area esterna		2%	€ 11,25	€ 11,25	€ 11,25	€ 11,25
Impianto 1	fotovoltaico	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00
Impianto 2	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 36.700,00	€ 36.700,00	€ 36.700,00	€ 36.700,00	€ 36.700,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 146.800,00	€ 146.800,00	€ 146.800,00	€ 146.800,00	€ 146.800,00

## TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Livello di piano	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Superficie principale (mq)		€ 2.525.045,42	€ 2.559.912,41	€ 2.721.875,24	€ 1.919.934,31	€ 605.111,11
Superfici secondarie	Uffici	€ -	-€ 41.840,40	-€ 37.791,33	€ -	-€ 317.852,04
	Soppalchi	€ -	-€ 26.431,43	€ -	€ -	€ -
	Tettoie	€ -	€ -	-€ 18.839,43	€ -	-€ 44.286,71
	Interrato	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 28.174,78
	Appartamento	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 61.185,96
Superficie esterna (mq)		-€ 5.646,20	-€ 7.861,95	-€ 3.036,80	-€ 17.006,10	-€ 27.781,12
Impianto	fotovoltaico	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 360.000,00
Impianto	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 36.700,00	€ 36.700,00	€ 73.400,00	€ 36.700,00	€ 36.700,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 293.600,00	€ 293.600,00	€ 293.600,00	€ -	€ 146.800,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 3.174.699,21</b>	<b>€ 3.144.078,64</b>	<b>€ 3.199.207,68</b>	<b>€ 3.333.628,21</b>	<b>€ 3.449.330,49</b>
Peso comparabile (%)		20%	20%	20%	20%	20%
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>		<b>€ 3.260.200,00</b>				

## INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
€ 652,04	-6,85%	9,71%



## ANALISI ESTIMATIVA

**Determinazione del valore di mercato medio degli immobili a destinazione COMMERCIALE**

### SCHEDE ALLEGATE

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



Città di Palazzolo Sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI							data della stima	01/01/2019
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		Contratto	Contratto	Contratto	Offerta	Contratto	***	
Registrazione	nn.	---	---	---	---			
	data	01/12/2016	30/11/2016	---	---	01/10/2019		
Comune		PALAZZOLO S/O				COLOGNE B.NO		
Indirizzo		Viale Europa	Viale Europa	CC FIDELIO	CC FIDELIO	Via Palazzolo	****	
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Tipologia edilizia		Negoziato	Negoziato	Negoziato	Negoziato	Negoziato	Negoziato	
Stato dell'immobile		Nuovo	Nuovo	Seminuovo	Usato	Nuovo	Nuovo	
Prezzo d'offerta (euro)					€ 55.000,00			
Trattativa					9,09%			
Prezzo contrattato (euro)		€ 64.000,00	€ 150.000,00	€ 120.000,00	€ 50.000,00	€ 156.000,00		
Data (mesi)		01/12/2016	30/11/2016	01/01/2019	01/01/2019	01/10/2019	0	
		25	25	0	0	-9		
Livello di piano (n)		0	0	1	1	0	0	
Superficie principale (mq)		396,00	942,00	815,00	400,00	1.198,00	1.404,00	
Superfici secondarie								
Annessi	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sottonegoziato	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Magazzino	25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
--	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
--	0%	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	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Ottimo	
		Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Ottimo	
Superficie commerciale		396,00	942,00	815,00	400,00	1.198,00	1.404,00	

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



**ASSUNZIONI**

Criterio di misurazione				SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi				1,0%
l= livello di piano				-10,0%
Canone medio di mercato €/mq				€ 135,00
Canone area esterna			0%	€ -
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	€ 1.043,00	x Kopp	20%	€ 208,60
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio				isolata



## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile di confronto D	Immobile di confronto E
<b>Prezzo</b>		€ 64.000,00	€ 150.000,00	€ 120.000,00	€ 50.000,00	€ 156.000,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 53,33	-€ 125,00	-€ 100,00	-€ 41,67	-€ 130,00
Livello di piano	-10,00%	-€ 6.400,00	-€ 15.000,00	-€ 12.000,00	-€ 5.000,00	-€ 15.600,00
Superficie principale (mq)		€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00
Superfici secondarie	Annessi	50%	€ 62,50	€ 62,50	€ 62,50	€ 62,50
	Sottonegozio	50%	€ 62,50	€ 62,50	€ 62,50	€ 62,50
	Magazzino	25%	€ 31,25	€ 31,25	€ 31,25	€ 31,25
	--	0%	€ -	€ -	€ -	€ -
	--	0%	€ -	€ -	€ -	€ -
Area esterna		0%	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto 1	a	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto 2	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 5.857,00	€ 5.857,00	€ 5.857,00	€ 5.857,00	€ 5.857,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 23.429,00	€ 23.429,00	€ 23.429,00	€ 23.429,00	€ 23.429,00

## TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

Data (mesi)	€ 1.333,33	€ 3.125,00	€ -	€ -	-€ 1.170,00	
Livello di piano	€ -	€ -	€ 12.000,00	€ 5.000,00	€ -	
Superficie principale (mq)	€ 126.000,00	€ 57.750,00	€ 73.625,00	€ 125.500,00	€ 25.750,00	
Superfici secondarie	Annessi	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Sottonegozio	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Magazzino	€ -	€ -	€ -	€ -	
	--	€ -	€ -	€ -	€ -	
	--	€ -	€ -	€ -	€ -	
Superficie esterna (mq)		€ -	€ -	€ -	€ -	
Impianto	a	€ -	€ -	€ -	€ -	
Impianto	b	€ -	€ -	€ -	€ -	
Stato di manutenzione edificio (€)		€ -	€ -	€ -	€ -	
Stato di manutenzione interna (€)		€ -	€ -	€ -	€ -	
<b>Prezzo corretto</b>		€ 191.333,33	€ 210.875,00	€ 205.625,00	€ 180.500,00	€ 180.580,00
Peso comparabile (%)		20%	20%	20%	20%	20%
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>		<b>€ 193.800,00</b>				

## INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
€ 138,03	2,25%	16,78%

**CALCOLO DEL VALORE CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**

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.

**1) Calcolo del reddito**

Tipologia immobiliare	Superficie comm.le complessiva	Reddito unitario annuo (€/mq.)	Reddito annuo lordo stimato
Negozio tipo	1.404	€ 138,00	€ 193.752,00
<b>Totale reddito annuo (importo arrotondato)</b>			<b>€ 193.800,00</b>

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

$rc = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$ $i = rc \cdot ltv + re \cdot (1 - ltv)$	s	Saggio di interesse mutuo	<b>2,00%</b>
	n	Durata anni mutuo	<b>12</b>
	rc	Saggio di capitalizzazione mutuo	9,46%
	re	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	<b>5,00%</b>
	ltv	Percentuale di erogazione del mutuo	<b>50%</b>

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE** **7,23%****VALORE DI MERCATO arrotondato a 1.000,00 €** **€ 2.681.000,00****pari ad Euro/mq.** **€ 1.910,00**



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 39

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe II**



### SCHEDE ALLEGATE

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



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI					Art. 39
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE					Classe II

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>0,80</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	10,50
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	40%	mq. MAX	400,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	30%	mq. MAX	300,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio				n.	1.000,00
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	3
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento realizzabile = (Sf x Uf) =				mq.	800,00
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	0%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))				mq.	800,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		80,00	n.	10	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	8%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))				mq.	864,00
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	6,00	per ogni unità abitativa		mq. 60,00
	Boxes	Mq.	20,00	per ogni unità abitativa		mq. 200,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	288,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	712,00

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		0%		30%	50%	0%	
Appartamento	80,00	-	80,00	6,00	20,00	-	<b>91,80</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

**Art. 39**

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe II**

**TARIFE COMUNALI**

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di completamento)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	7,25				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	12,35				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	2.400,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	756,00
---	--------

SR (Sup. principale - 10%)	72,00		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	6,00	N. unità	SCT
SC (SR + SNR x 60%)	75,60	10	<b>756,00</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	17.400,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	29.640,00
Contributo costo di costruzione	€	29.871,56
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>76.900,00</b>

(importo arrotondato)



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>		<b>Art. 39</b>
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE		<b>Classe II</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	91,80	x	10	x	€ 1.700,00	=	€ 1.561.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.561.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	918	x	900,00	€/mq.	=	€ 852.500,00
		Esterne	712	x	37,00	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 51.200,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 76.900,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 15.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 996.200,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019 opportunamente indicizzato.

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).



<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 39</b>
---------------------------------	----------------

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	=	€ 1.561.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 852.500,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 51.200,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 76.900,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 15.600,00
OP =	Oneri passivi		€ 15.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 1.011.200,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,55%

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	20%	€ 202.240,00			-€ 202.240,00
6	40%	€ 404.480,00			-€ 369.932,31
12	40%	€ 404.480,00	40%	€ 624.400,00	€ 183.956,50
18			60%	€ 936.600,00	€ 716.522,42
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.011.200,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.561.000,00</b>	<b>€ 328.000,00</b>
baricentro costi - mesi		6	baricentro ricavi - mesi		15,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 221.800,00	=	16,56%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 328.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	1.000,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	330,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 40



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE

Classe III



### SCHEDE ALLEGATE

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

**PARAMETRI URBANISTICI****Art. 40**Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe III**

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>0,40</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	7,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	30%	mq. MAX	195,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	30%	mq. MAX	195,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio				n.	650,00
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	2
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento realizzabile = (Sf x Uf) =				mq.	260,00
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	0%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))				mq.	260,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		130,00	n.	2	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	0%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))				mq.	260,00
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	10,00	per ogni unità abitativa	mq.	20,00
	Boxes ft	Mq.	22,00	per ogni unità abitativa	mq.	44,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	194,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	456,00

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		0%		30%	50%	5%	
Mono / Bifamiliari	130,00	-	130,00	10,00	22,00	228,00	<b>155,40</b>

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI****Art. 40**Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe III****TARIFE COMUNALI****(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di completamento)**

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	7,25				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	12,35				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	30%	Costo di costruzione aggiornato	535,07
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	780,00
---	--------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	246,00
---	--------

SR (Sup. principale - 10%)	117,00		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SCT
SC (SR + SNR x 60%)	123,00	2	<b>246,00</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	5.655,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	9.633,00
Contributo costo di costruzione	€	10.530,12
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>25.800,00</b>

(importo arrotondato)



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>		<b>Art. 40</b>
	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE	<b>Classe III</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	155,40	x	2	x	€ 1.700,00	=	€ 528.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 528.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	288	x	900,00	€/mq.	=	€ 276.100,00
		Esterne	456	x	37,00	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 16.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 25.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 5.300,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 323.800,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019 opportunamente indicizzato.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### VALORE DI TRASFORMAZIONE Art. 40

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	=	€ 528.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 276.100,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 16.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 25.800,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 5.300,00
OP =	Oneri passivi		€ 5.000,00
<b>Totale costi</b>		=	<b>€ 328.800,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	<input type="text" value="Tasso di Capitalizzazione Finanziaria"/>	=	19,30%

#### 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	20%	€ 65.760,00			-€ 65.760,00
6	40%	€ 131.520,00			-€ 120.412,50
12	40%	€ 131.520,00	50%	€ 264.000,00	€ 111.047,78
18			50%	€ 264.000,00	€ 202.601,78
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 328.800,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 528.000,00</b>	<b>€ 127.000,00</b>
baricentro costi - mesi		5	baricentro ricavi - mesi		15

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 72.200,00	=	15,84%
--	---	-------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 127.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	650,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	195,00	€/mq.
------------------	--------------	--------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 41



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE

Classe IV



### SCHEDE ALLEGATE

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



**PARAMETRI URBANISTICI**

**Art. 41**

	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE	<b>Classe IV</b>
--	---	------------------

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria	mq./mq.	<b>0,15</b>	
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,00	
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	25%	mq. MAX 500,00	VERIFICATO
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	50%	mq. MAX 1.000,00	VERIFICATO

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio	n.	2.000,00			
<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2			
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento realizzabile = (Sf x Uf) =	mq.	300,00			
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali	%	0%			
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))	mq.	300,00			
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.	150,00	n. 2			
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)	%	0%			
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))	mq.	300,00			
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	20,00	per ogni unità abitativa	mq.	40,00
	Boxes e accessori ft	Mq.	50,00	per ogni unità abitativa	mq.	100,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto	mq.	440,00			
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco	mq.	1.560,00			

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		0%		30%	50%	5%	
Ville singole	150,00	-	150,00	20,00	50,00	780,00	<b>220,00</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI****Art. 41**Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe IV****TARIFE COMUNALI****(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di completamento)**

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	7,25				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	12,35				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	30%	Costo di costruzione aggiornato	535,07
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	900,00
---	--------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	294,00
---	--------

SR (Sup. principale - 10%)	135,00		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SCT
SC (SR + SNR x 60%)	147,00	2	<b>294,00</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	6.525,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	11.115,00
Contributo costo di costruzione	€	12.584,78
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>30.200,00</b>

(importo arrotondato)



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>		<b>Art. 41</b>
	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE	<b>Classe IV</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	220,00	x	2	x	€ 1.700,00	=	€ 748.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 748.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	362	x	900,00	€/mq.	=	€ 383.500,00
		Esterne	1.560	x	37,00	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 23.000,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 30.200,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 7.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 444.200,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019 opportunamente indicizzato.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 41</b>
---------------------------------	----------------

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	=	€ 748.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 383.500,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 23.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 30.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 7.500,00
OP =	Oneri passivi		€ 8.000,00
<b>Totale costi</b>		=	<b>€ 452.200,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,85%

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	20%	€ 90.440,00	5%	€ 37.400,00	-€ 53.040,00
6	40%	€ 180.880,00			-€ 165.223,39
12	40%	€ 180.880,00	50%	€ 374.000,00	€ 161.134,75
18			45%	€ 336.600,00	€ 256.541,16
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 452.200,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 748.000,00</b>	<b>€ 199.000,00</b>
baricentro costi - mesi		5	baricentro ricavi - mesi		14,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 96.800,00	=	14,86%
--	---	-------------	---	--------

VA =	<i>Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione</i>	=	<b>€ 199.000,00</b>
------	---	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	2.000,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	100,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 42



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe V**



### SCHEDE ALLEGATE

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

**PARAMETRI URBANISTICI****Art. 42**Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE **Classe V**

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>0,40</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	7,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	30%	mq. MAX	345,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	30%	mq. MAX	345,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio				n.	1.150,00
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	2
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento realizzabile = (Sf x Uf) =				mq.	460,00
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	0%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))				mq.	460,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		115,00	n.	4	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	0%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))				mq.	460,00
<b>Sup. Access.</b>	Portico e balcone	Mq.	10,00	per ogni unità abitativa	mq.	40,00
	Boxes ft	Mq.	22,00	per ogni unità abitativa	mq.	88,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	250,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	900,00

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		0%		30%	50%	5%	
Mono/bifamiliare	115,00	-	115,00	10,00	22,00	225,00	<b>140,25</b>



<b>DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI</b>	<b>Art. 42</b>
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE <b>Classe V</b>	

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di completamento)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	7,25				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	12,35				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.380,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	438,00
---	--------

SR (Sup. principale - 10%)	103,50		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	109,50	4	<b>438,00</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	10.005,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	17.043,00
Contributo costo di costruzione	€	17.306,54
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>44.400,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>	<b>Art. 42</b>
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE	<b>Classe V</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	140,25	x	4	x	€ 1.700,00	=	€ 954.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 954.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	516	x	900,00	€/mq.	=	€ 497.700,00
		Esterne	900	x	37,00	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 29.900,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari <i>(cfr dettaglio)</i>						=	€ 44.400,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 9.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 581.500,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019 opportunamente indicizzato.

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).



<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 42</b>
---------------------------------	----------------

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	=	€ 954.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 497.700,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 29.900,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 44.400,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 9.500,00
OP =	Oneri passivi		€ 10.000,00
<b>Totale costi</b>		=	<b>€ 591.500,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %		20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,55%

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	20%	€ 118.300,00			-€ 118.300,00
6	40%	€ 236.600,00			-€ 216.391,38
12	40%	€ 236.600,00	50%	€ 477.000,00	€ 201.087,41
18			50%	€ 477.000,00	€ 364.916,93
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 591.500,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 954.000,00</b>	<b>€ 231.000,00</b>
baricentro costi - mesi		5	baricentro ricavi - mesi		15

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>		=	€ 131.500,00		=	15,99%
--	--	---	--------------	--	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione		=	<b>€ 231.000,00</b>
------	--	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	1.150,00	mq.		=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>		=	200,00		€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	--	---	---------------------------	--	---	--------	--	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

CIS5

Indirizzo Via della Molinara



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI				CIS5	
<b>Indirizzo</b>	Via della Molinara				
<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	49.247,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	Residenziale	mq.	11.465,00
<b>SSt</b>	Parcheggio ad uso pubblico			mq.	2.871,20
	Verde pubblico e altri standard			mq.	8.153,28
	Viabilità pubblica, marciapiedi, percorsi pedonali, verde di rispetto.			mq.	12.923,60
<b>Totale</b>				<b>mq.</b>	<b>23.948,08</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	24.471,00

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )				mq.	13.414,05	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa		mq.	110,00	n.	122	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )				mq.	13.414,05	
<b>Sup. Access.</b>	Portici / Terrazzi	Mq.	15	per ogni unità abitativa		mq.	1.830,00
	Boxes	Mq.	27,5	per ogni unità abitativa		mq.	3.355,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	10.977,03	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo				mq.	13.493,98	

#### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	93,98	15,98	109,95	15,00	27,50	110,61	<b>133,73</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		CIS5
Indirizzo	Via della Molinara	

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI - reperiti interamente all'intero del PA**

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale	Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53			
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64			
Smaltimento rifiuti					

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	34.395,00
---	-----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	11.989,75
--	-----------

SR (Sup. principale - 5%)	89,28		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	98,28	122	11.989,75

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria <sup>(2)</sup>	€	409.457,60
Contributo costo di costruzione	€	473.746,68
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 5%	€	80.731,44
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	-
Realizzazione opere I) Urban. I	€	1.821.652,50
Realizzazione opere II) Urban. II	€	197.270,20
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>2.982.900,00</b>

(importo arrotondato)

**NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire 1.821.652,50 € > 534.154,35 € Importo dovuto

(2) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria:

Opere da eseguire 197.270,20 € < 606.727,80 € Importo dovuto



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		CIS5
<b>Indirizzo</b>	Via della Molinara	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Residenziale	133,73	x	122	x	€ 1.700,00	=	€ 27.736.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 27.736.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In funzione della localizzazione del PA e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	15.640,55	x	900,00	€/mq.	=	€ 14.575.800,00
		Esterne	13.493,98	x	37,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 874.500,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 2.982.900,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 277.400,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 18.710.600,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>CIS5</b>
---------------------------------	-------------

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	= € 27.736.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 14.575.800,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 874.500,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 2.982.900,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 277.400,00
OP =	Oneri passivi	€ 430.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 19.140.600,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,70%

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	
6	20%	€ 3.828.120,00	5%	€ 1.386.800,00	-€ 2.231.401,05
12	40%	€ 7.656.240,00			-€ 6.396.190,48
18	40%	€ 7.656.240,00	40%	€ 11.094.400,00	€ 2.625.335,78
24			40%	€ 11.094.400,00	€ 7.743.111,61
30			15%	€ 4.160.400,00	€ 2.653.992,62
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 19.140.600,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 27.736.000,00</b>	<b>€ 4.395.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		21,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 4.200.400,00	=	17,85%
--	---	----------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 4.395.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	49.247,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	90,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		CIS5
<b>Indirizzo</b>	Via della Molinara	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
CIS5	€ 90,00	€ 450,00	€ 630,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

**PL**  
Vanzeghetto Sud

**Indirizzo** Via Attiraglio



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessionari
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI				PL Vanzeghetto Sud	
<b>Indirizzo</b>	Via Attiraglio				

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	5.037,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	Residenziale	mq.	2.285,00
<b>SSt</b>	Parcheggio ad uso pubblico			mq.	562,00
	Verde pubblico e altri standard			mq.	1.484,07
	Viabilità pubblica, marciapiedi, percorsi pedonali, verde di rispetto.			mq.	237,00
<b>Totale</b>				<b>mq.</b>	<b>2.283,07</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	2.754,00
<b>SC</b>	Superficie coperta massima			mq.	1.000,00

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	3	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	2.673,45	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		110,00	n.	24	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	2.887,33	
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	10	per ogni unità abitativa	mq.	240,00
	Boxes interrati	Mq.	27,5	per ogni unità abitativa	mq.	660,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	962,44	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco			mq.	1.791,56	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Balcone	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	3%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	95,21	16,19	111,39	10,00	27,50	74,65	<b>130,38</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



**Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili**

<b>DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI</b>		<b>PL Vanzeghetto Sud</b>
<b>Indirizzo</b>	Via Attiraglio	

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI - reperiti interamente all'intero del PA**

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	6.855,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	2.314,75
--	----------

SR (Sup. principale - 5%)	90,45		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	96,45	24	2.314,75

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	120.922,20
Contributo costo di costruzione	€	91.461,88
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	15.942,11
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	-
Realizzazione opere	I) Urban. I desunti dalla Bozza di Convenzione approvata	€ 124.833,14
	II) Urban. II	€ -
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>353.200,00</b>

(importo arrotondato)

**NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	124.833,14 €	>	106.458,15 €	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	--------------	----------------



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		PL Vanzeghetto Sud
<b>Indirizzo</b>	Via Attiraglio	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Residenziale	130,38	x	24	x	€ 1.700,00	=	€ 5.320.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 5.320.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In funzione della localizzazione del PL e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	3.075,45	x	900,00	€/mq.	=	€ 2.834.200,00
		Esterne	1.791,56	x	37,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 170.100,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 353.200,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 53.200,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 3.410.700,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORE DI TRASFORMAZIONE					PL Vanzeghetto Sud			
<b>ASSUNZIONI</b>								
a	Percentuale di finanziamento					50%		
b	Tasso di mutuo					2,5%		
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)					24		
<b>DATI GENERALI</b>								
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€			5.320.000,00		
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€			2.834.200,00		
ST =	Spese tecniche e generali	=	€			170.100,00		
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€			353.200,00		
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€			53.200,00		
OP =	Oneri passivi		€			67.000,00		
<b>Totale costi</b>				=	€	<b>3.477.700,00</b>		
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=				20,0%		
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=				19,30%		
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE</b>								
<p><i>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.</i></p>								
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato			
	Passivi		Attivi					
	%	Importo	%	Importo				
0	10%	€ 347.770,00			-€ 347.770,00			
6	20%	€ 695.540,00	5%	€ 266.000,00	-€ 393.263,27			
12	35%	€ 1.217.195,00			-€ 1.020.280,80			
18	35%	€ 1.217.195,00	30%	€ 1.596.000,00	€ 290.706,70			
24			65%	€ 3.458.000,00	€ 2.429.652,16			
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.477.700,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.320.000,00</b>	<b>€ 959.000,00</b>			
baricentro costi - mesi		9	baricentro ricavi - mesi		21,3			
<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>			=	€	883.300,00	=	19,91%	
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€	<b>959.000,00</b>		
DATO URBANISTICO	S.Territoriale	5.037,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	190,00	€/mq.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PL Vanzeghetto Sud
<b>Indirizzo</b>	Via Attiraglio	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato (1)	Urbanizzato (2)
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PL Vanzeghetto Sud	€ 190,00	€ 580,00	€ 635,00

### **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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**PR Marzoli**

**Indirizzo** Via Sant'Alberto



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PR Marzoli
<b>Indirizzo</b>	Via Sant'Alberto	

DATI DA CONVENZIONE					
<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	26.091,21
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	Commerciale	mq.	1.574,33
			Ricettiva / Ludico-ricreativa	mq.	4.530,33
			Residenziale	mq.	10.422,34
<b>TOTALE</b>				<b>mq.</b>	<b>16.527,00</b>

<b>SSt</b>	Totali da reperire			mq.	13.702,43
	Già monetizzati a seguito di precedenti Convezionamenti		mq.	12.519,29	mq.
	Reperiti esternamente al Piano di recupero		mq.	520,00	mq.
	Da reperire con la variante		mq.	241,10	mq.
<b>Superficie da monetizzare</b>				<b>mq.</b>	<b>422,04</b>

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	14.040,60
-----------	----------------------	-----	-----------

<b>H</b>	Altezza massima	mt.	10,50
----------	-----------------	-----	-------

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

DESTINAZIONE COMMERCIALE				
<b>P</b>	Piani		n.	1
<b>lper</b>	Incidenza dei muri perimetrali		%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+lper)$ )		mq.	1.841,97

EDILIZIA RESIDENZIALE						
<b>P</b>	Piani		n.	3		
<b>lper</b>	Incidenza dei muri perimetrali		%	17%		
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+lper)$ )		mq.	12.194,14		
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa		mq.	105,00		
<b>lpci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)		%	8%		
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+lpci)$ )		mq.	13.169,67		
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	10	per ogni unità abitativa	mq.	1.160,00
	Boxes e cantine	Mq.	27,5	per ogni unità abitativa	mq.	3.190,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto		mq.	4.389,89		

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Balcone	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	0%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	89,85	15,27	105,12	10,00	27,50	-	<b>121,87</b>



DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PR Marzoli
<b>Indirizzo</b>	Via Sant'Alberto	

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Alberghiera		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	3,02	€/mq.	15,80	€/mq.	27,01
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	6,17	€/mq.	10,42	€/mq.	16,38
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	31.267,02
---	-----------

SLP a destinazione COMMERCIALE	1.574,33
SLP a destinazione RICETTIVA	4.530,33
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione COMMERCIALE	1.830.900,00
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione RICETTIVA	5.060.400,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	10.597,22

SR (Sup. principale - 5%)	85,36		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	91,36	116	<b>10.597,2</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria <sup>(2)</sup>	€	112.911,08
Contributo costo di costruzione	€	1.107.854,26
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	0% €	-
Monetizzazioni standard	€	42.204,00
Realizzazione opere I) Opere (Convezione Originaria)	€	1.788.966,66
II) Opere (Convezione Variante)	€	240.901,37
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>3.292.800,00</b>

(importo arrotondato)

**NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scapito per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Opere da eseguire 2.029.868,03 € > 474.439,35 € Importo dovuto

(2) Ai sensi dell'art. 13 della Convenzione gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scoputati sino alla concorrenza massima di € 153.000,00



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		PR Marzoli
<b>Indirizzo</b>	Via Sant'Alberto	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Commerciale	1.841,97	x	1	x	€ 1.700,00	=	€ 3.131.000,00
Ricettiva / Ludico-ricreativa	4.530,33	x	1	x	€ 1.800,00	=	€ 8.155.000,00
Residenziale	121,87	x	116	x	€ 1.700,00	=	€ 24.033.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 35.319.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Per l'unità commerciale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media rilevata con il procedimento di comparazione. Per l'Edilizia residenziale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	--

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Comm.	1.841,97	x	994,00	€/mq.	=	€ 19.861.700,00
		Ricettiva	4.530,33	x	1.117,00	€/mq.		
		Res.	14.137,14	x	900,00	€/mq.		
		Est.	6.676,16	x	37,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 1.191.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 3.292.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 353.200,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 24.699.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PR Marzoli</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	=	€ 35.319.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 19.861.700,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 1.191.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 3.292.800,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 353.200,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 620.000,00
<b>Totale costi</b>			<b>€ 25.319.400,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,45%

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	
6	10%	€ 2.531.940,00	5%	€ 1.765.950,00	-€ 700.857,98
12	30%	€ 7.595.820,00			-€ 6.358.995,40
18	30%	€ 7.595.820,00			-€ 5.818.290,93
24	30%	€ 7.595.820,00	50%	€ 17.659.500,00	€ 7.053.172,58
30			35%	€ 12.361.650,00	€ 7.927.040,15
36			10%	€ 3.531.900,00	€ 2.072.287,16
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 25.319.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 35.319.000,00</b>	<b>€ 4.174.000,00</b>
baricentro costi - mesi		15	baricentro ricavi - mesi		26,4

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 5.825.600,00	=	19,75%
--	---	----------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 4.174.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	26.091,21	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	160,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PR Marzoli
<b>Indirizzo</b>	Via Sant'Alberto	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di St.	€/mq. di SLP
PR Marzoli	Non espresso in quanto area già oggetto di convezionamento.	€ 160,00	€ 470,00

### **NOTE:**

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "**CONVENZIONATO NON URBANIZZATO**", non comprende le monetizzazioni dovute per la variante approvata ma non ancora perfezionata con idonea convezione.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "**URBANIZZATO**" tiene conto della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed il pagamento delle monetizzazioni previste per la variante.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 48

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA **Classe VI**



### SCHEDE ALLEGATE

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



PARAMETRI URBANISTICI				Art. 48	
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA				Classe VI	

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>1,50</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	10,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)			MAX	mq.	7.500,00
				Computata	mq.	3.450,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	60%	mq. MAX	3.000,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	15%	mq. MAX	750,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio	n.	5.000,00
<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra pari alla superficie coperta	mq.	3.000,00
<b>Sup_Uff.</b>	Uffici = 15% della Superficie Coperta	mq.	450,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco	mq.	2.000,00

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	3%	
Capannone	3.000,00	450,00	-	2.000,00	<b>3.600,00</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

Art. 48

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA **Classe VI**

#### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di completamento)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria (*)		€/mq. 10,44	
Oneri di Urbanizzazione Secondaria (*)		€/mq. 5,72	
Smaltimento rifiuti		€/mq. 1,56	

SLP	3.450,00
-----	----------

#### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	36.018,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	19.734,00
Smaltimento rifiuti	€	5.382,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>61.100,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(\*) Tariffa relativa ad interventi D/C (demolizione e costruzione).



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>	<b>Art. 48</b>
	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA <b>Classe VI</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Capannone	3.600,00	x	1	x	€ 675,00	=	€ 2.430.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.430.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Demolizioni e smaltimento	3.000,00	x	30	€/mq.	=	€ 1.508.700,00
	Capannone	3.675	x	367	€/mq.	=	
	Sist. Esterne	2.000	x	35	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 90.500,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)					=	€ 61.100,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 24.300,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>€ 1.684.600,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto (Sup. principale + Sup. uffici x 1,50)

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

I costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati insistenti sulle aree sono stati determinati ipotizzando un edificio industriale di altezza pari a 5 metri e costo di demolizione pari a 30 € per mq. di superficie coperta. Si intendono sempre esclusi gli oneri di bonifica.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 48</b>
---------------------------------	----------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		12

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 2.430.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 1.508.700,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 90.500,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 61.100,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 24.300,00
OP =	Oneri passivi		€ 18.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 1.702.600,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,00%

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	20%	€ 340.520,00	15%	€ 364.500,00	€ 23.980,00
6	30%	€ 510.780,00	25%	€ 607.500,00	€ 88.663,08
12	50%	€ 851.300,00	60%	€ 1.458.000,00	€ 509.831,93
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.702.600,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.430.000,00</b>	<b>€ 622.000,00</b>
baricentro costi - mesi	6		baricentro ricavi - mesi	8,7	

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 105.400,00	=	4,53%
--	---	--------------	---	-------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 622.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	5.000,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	125,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 49



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA

Classe VII



### SCHEDE ALLEGATE

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



PARAMETRI URBANISTICI				Art. 49	
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA				Classe VII	

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>1,50</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	10,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)			MAX	mq.	7.500,00
				Computata	mq.	3.450,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	60%	mq. MAX	3.000,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	15%	mq. MAX	750,00	VERIFICATO	

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio	n.	5.000,00
<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra pari alla superficie coperta	mq.	3.000,00
<b>Sup_Uff.</b>	Uffici = 15% della Superficie Coperta	mq.	450,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco	mq.	2.000,00

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	3%	
Capannone	3.000,00	450,00	-	2.000,00	<b>3.600,00</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

Art. 49

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA **Classe VII**

#### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di completamento)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria		€/mq. 20,88	
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		€/mq. 11,43	
Smaltimento rifiuti		€/mq. 3,12	
SLP			3.450,00

#### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	72.036,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	39.433,50
Smaltimento rifiuti	€	10.764,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>122.200,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA**

**Art. 49**

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente PRODUTTIVA

**Classe VII**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Capannone	3.600,00	x	1	x	€ 675,00	=	€ 2.430.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.430.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Capannone	3.675	x	367	€/mq.	=	€ 1.418.700,00	
	Sist. Esterne	2.000	x	35	€/mq.	=		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 85.100,00	
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)					=	€ 122.200,00	
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 24.300,00	
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.650.300,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto (Sup. principale + Sup. uffici x 1,50)

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 49</b>
---------------------------------	----------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	12

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 2.430.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 1.418.700,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 85.100,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 122.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 24.300,00
OP =	Oneri passivi	€ 18.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 1.668.300,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,15%

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	20%	€ 333.660,00	15%	€ 364.500,00	€ 30.840,00
6	30%	€ 500.490,00	25%	€ 607.500,00	€ 98.034,14
12	50%	€ 834.150,00	60%	€ 1.458.000,00	€ 523.583,72
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.668.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.430.000,00</b>	<b>€ 652.000,00</b>
baricentro costi - mesi	6		baricentro ricavi - mesi	8,7	

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 109.700,00	=	4,73%
--	---	--------------	---	-------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 652.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	5.000,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	130,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

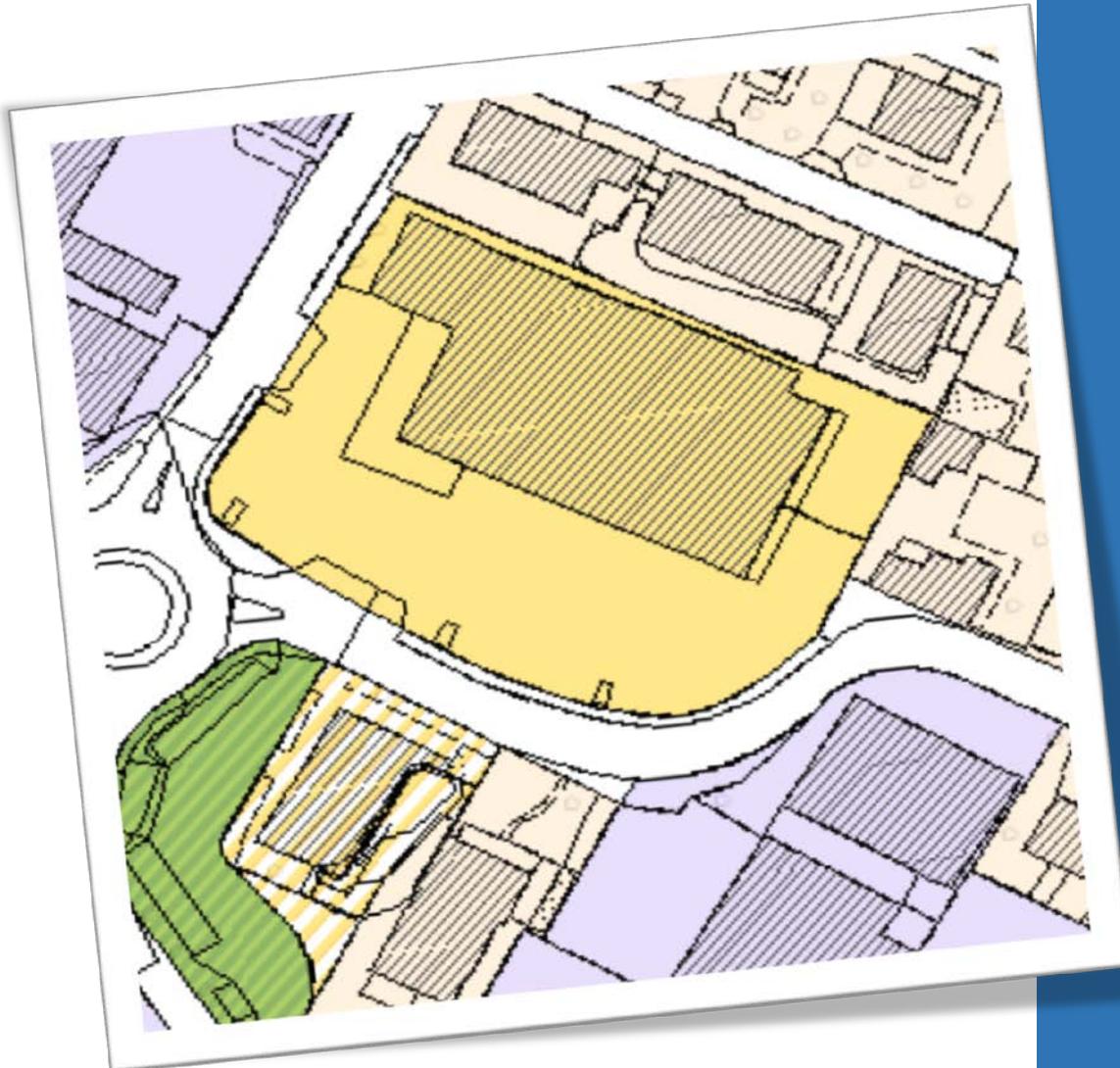


## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 50

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente COMMERCIALE

Classe  
VIII



### SCHEDE ALLEGATE

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



PARAMETRI URBANISTICI				Art. 50	
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente COMMERCIALE			Classe VIII		

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>1,00</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	12,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)			MAX	mq.	5.000,00
				Computata	mq.	2.500,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	50%	mq. MAX	2.500,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	15%	mq. MAX	750,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio	n.	5.000,00
<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	1
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra pari alla superficie coperta	mq.	2.500,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco	mq.	2.500,00



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

Art. 50

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente COMMERCIALE

Classe  
VIII

#### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di espansione)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria (*)			€/mq. 38,59
Oneri di Urbanizzazione Secondaria (*)			€/mq. 23,40
Smaltimento rifiuti			

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

SLP	2.500,00
-----	----------

Preventivo per contributo costo di costruzione	2.485.000,00
--	--------------

#### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	96.475,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	58.500,00
Contributo costo di costruzione	€	248.500,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>403.500,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(\*) Tariffa relativa ad interventi D/C (demolizione e costruzione).

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>	<b>Art. 50</b>
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente COMMERCIALE	<b>Classe VIII</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Piastra commerciale	2.500,00	x	1	x	€ 1.900,00	=	€ 4.750.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 4.750.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Demolizioni e smaltimento	2.500,00	x	30,00	€/mq.	=	€ 2.560.000,00
	Piastra comme.le	2.500	x	994,00	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 153.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)					=	€ 403.500,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 47.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>						<b>=</b>	<b>€ 3.164.600,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

I costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati insistenti sulle aree sono stati determinati ipotizzando un edificio esistente di altezza pari a 5 metri e costo di demolizione pari a 30 € per mq. di superficie coperta. Si intendono sempre esclusi gli oneri di bonifica.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 50</b>
---------------------------------	----------------

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	=	€ 4.750.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 2.560.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 153.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 403.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 47.500,00
OP =	Oneri passivi		€ 53.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 3.217.600,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,80%

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	20%	€ 643.520,00	20%	€ 950.000,00	€ 306.480,00
6	20%	€ 643.520,00			-€ 587.940,86
12	60%	€ 1.930.560,00	70%	€ 3.325.000,00	€ 1.163.973,29
18			10%	€ 475.000,00	€ 362.249,99
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.217.600,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 4.750.000,00</b>	<b>€ 1.245.000,00</b>
baricentro costi - mesi		6	baricentro ricavi - mesi		10,2

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 287.400,00	=	6,44%
--	---	--------------	---	-------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 1.245.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	5.000,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	250,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 51



Aree urbane a destinazione TERZIARIA/COMMERCIALE  
in ambiti prevalentemente residenziali

Classe IX



### SCHEDE ALLEGATE

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



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI				Art. 51	
		Aree urbane a destinazione TERZIARIA/COMMERCIALE in ambiti prevalentemente residenziali		Classe IX	

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria			mq./mq.	<b>0,80</b>
<b>H</b>	Altezza massima			mt.	10,50
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)		MAX	mq.	2.000,00
			Computata	mq.	1.250,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	50%	mq. MAX	1.250,00	VERIFICATO

### IPTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio			n.	2.500,00
<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	1
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra pari alla superficie coperta			mq.	1.250,00
<b>Ve</b>	Superficie esterna Sf - Sco			mq.	1.250,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Art. 51
	Aree urbane a destinazione TERZIARIA/COMMERCIALE in ambiti prevalentemente residenziali	Classe IX

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva completamente)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria (*)			€/mq. 27,02
Oneri di Urbanizzazione Secondaria (*)			€/mq. 16,38
Smaltimento rifiuti			

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

SLP	1.250,00
-----	----------

Preventivo per contributo costo di costruzione	1.242.500,00
--	--------------

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	33.775,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	20.475,00
Contributo costo di costruzione	€	124.250,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>178.500,00</b>

(importo arrotondato)

**NOTE:**

(\*) Tariffa relativa ad interventi D/C (demolizione e costruzione).

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>		<b>Art. 51</b>
	Aree urbane a destinazione TERZIARIA/COMMERCIALE in ambiti prevalentemente residenziali	<b>Classe IX</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Piastra commerciale	1.250,00	x	1	x	€ 1.800,00	=	€ 2.250.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.250.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Demolizioni e smaltimento	1.250,00	x	30	€/mq.	=	€ 1.280.000,00
	Piastra comm.le	1.250	x	994	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 76.800,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)					=	€ 178.500,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 22.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>= € 1.557.800,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

I costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati insistenti sulle aree sono stati determinati ipotizzando un edificio esistente di altezza pari a 5 metri e costo di demolizione pari a 30 € per mq. di superficie coperta. Si intendono sempre esclusi gli oneri di bonifica.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 51</b>
---------------------------------	----------------

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	= € 2.250.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 1.280.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 76.800,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 178.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 22.500,00
OP =	Oneri passivi	€ 25.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 1.582.800,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,90%

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	20%	€ 316.560,00	20%	€ 450.000,00	€ 133.440,00
6	20%	€ 316.560,00			-€ 289.098,90
12	60%	€ 949.680,00	70%	€ 1.575.000,00	€ 521.534,61
18			10%	€ 225.000,00	€ 171.377,48
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.582.800,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.250.000,00</b>	<b>€ 537.000,00</b>
baricentro costi - mesi		7	baricentro ricavi - mesi		10,2

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 130.200,00	=	6,14%
--	---	--------------	---	-------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 537.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	2.500,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	215,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Art. 53



Aree urbane PRODUTTIVE incongrue da RICONVERTIRE

Classe XI



### SCHEDE ALLEGATE

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



PARAMETRI URBANISTICI					Art. 53
Aree urbane PRODUTTIVE incongrue da RICONVERTIRE					Classe XI

<b>Uf</b>	Utilizzazione fondiaria				mq./mq.	<b>0,50</b>
<b>H</b>	Altezza massima				mt.	10,50
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	40%	mq. MAX	1.400,00	VERIFICATO	
<b>Rp</b>	Rapporto permeabilità	30%	mq. MAX	1.050,00	VERIFICATO	

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto medio				n.	3.500,00
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	3
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento realizzabile = (Sf x Uf) =				mq.	1.750,00
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))				mq.	2.047,50
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		85,00	n.	24	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	8%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))				mq.	2.211,30
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	8,00	per ogni unità abitativa	mq.	192,00
	Boxes e cantine	Mq.	20,00	per ogni unità abitativa	mq.	480,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	737,10
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	2.762,90

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	85,31	14,50	99,82	8,00	20,00	-	<b>112,22</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI</b>		<b>Art. 53</b>
	Aree urbane PRODUTTIVE incongrue da RICONVERTIRE	<b>Classe XI</b>

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva completamente)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	5.250,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.957,95
---	----------

SR (Sup. principale - 10%)	76,78		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	8,00	N. unità	SCT
SC (SR + SNR x 60%)	81,58	24	<b>1.957,95</b>

**CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione primaria	€	81.532,50
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	92.610,00
Contributo costo di costruzione	€	77.363,77
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>251.500,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



<b>PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>		<b>Art. 53</b>
	Aree urbane PRODUTTIVE incongrue da RICONVERTIRE	<b>Classe XI</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	112,22	x	24	x	€ 1.700,00	=	€ 4.578.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 4.578.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Poichè la tipologia di ambito si riscontra su tutto il territorio, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Demolizioni e smaltimento	2.100	x	30	€/mq.	=	€ 2.589.100,00	
	Residenza	2.693	x	900	€/mq.	=		
	Sist. Esterne	2.763	x	37	€/mq.	=		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 155.300,00	
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)					=	€ 251.500,00	
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 45.800,00	
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 3.041.700,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

I costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati insistenti sulle aree sono stati determinati ipotizzando un edificio industriale di altezza pari a 5 metri e costo di demolizione pari a 30 € per mq. di superficie coperta. Si intendono sempre esclusi gli oneri di bonifica.

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).



<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Art. 53</b>
---------------------------------	----------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 4.578.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 2.589.100,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 155.300,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 251.500,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 45.800,00
OP =	Oneri passivi		€ 55.000,00
<b>Totale costi</b>			<b>€ 3.096.700,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,20%

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	
0	10%	€ 309.670,00			-€ 309.670,00
6	30%	€ 929.010,00			-€ 850.907,32
12	30%	€ 929.010,00			-€ 779.370,81
18	30%	€ 929.010,00	40%	€ 1.831.200,00	€ 693.240,02
24			60%	€ 2.746.800,00	€ 1.933.189,95
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.096.700,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 4.578.000,00</b>	<b>€ 686.000,00</b>
baricentro costi - mesi		9	baricentro ricavi - mesi		21,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 795.300,00	=	21,02%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 686.000,00</b>
------	--	---	---------------------

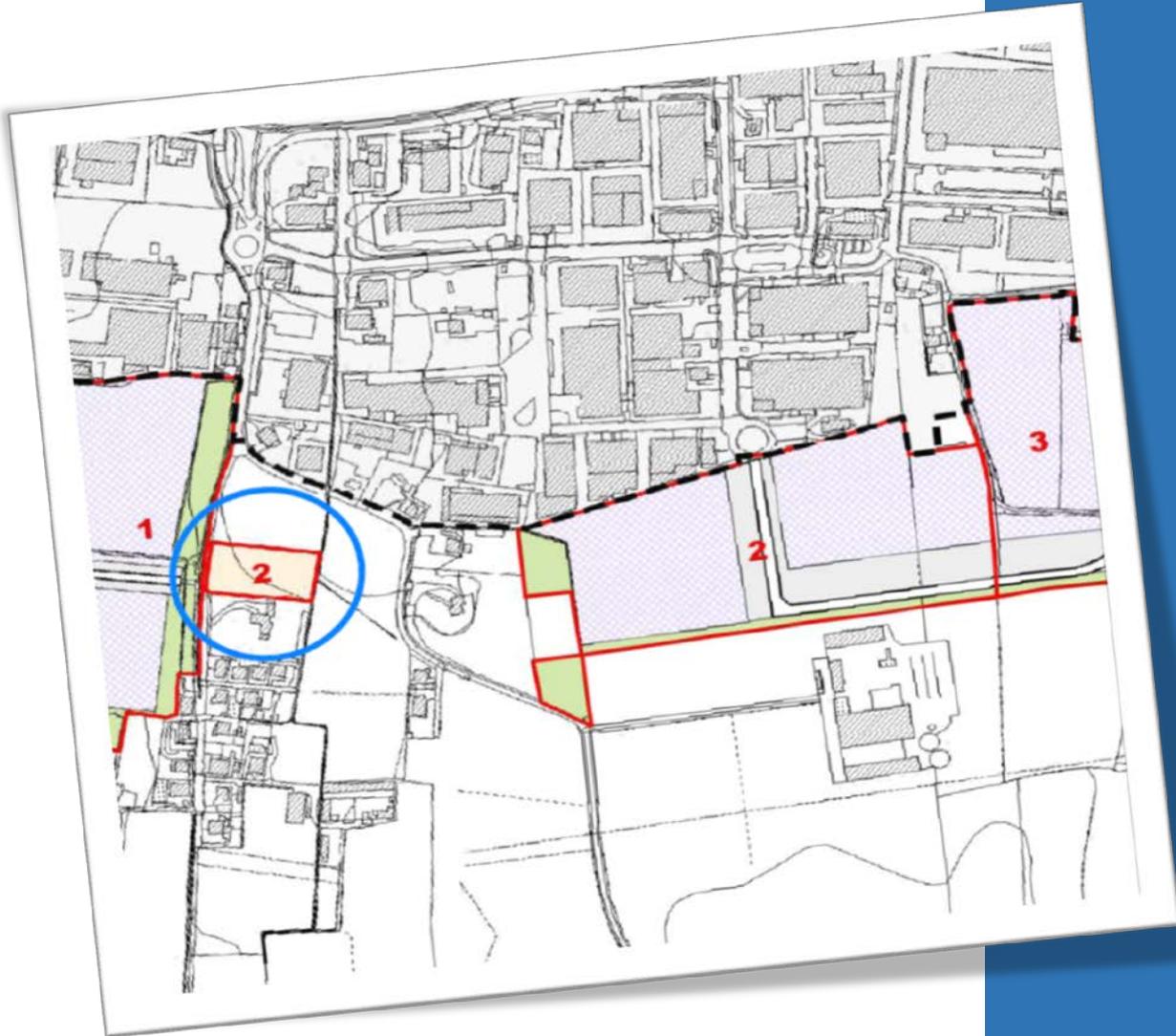
DATO URBANISTICO	S. Fondiaria	3.500,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	195,00	€/mq.
------------------	--------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------



**ANALISI ESTIMATIVA**

**AdT n° 2A**

**Indirizzo** Via Valena (San Rocco)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



PARAMETRI URBANISTICI		AdT n° 2A	
<b>Indirizzo</b>	Via Valena (San Rocco)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	3.889,96
<b>SSt</b>	Parcheggi	mq.	360,00
	Viabilità (allargamento strada)	mq.	150,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>510,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	3.379,96
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	1.000,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	1.351,98
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	1.170,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	97,50	n.	12	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	1.263,60	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	15,00	per ogni unità abitativa	mq.	180,00
	Boxes	Mq.	27,50	per ogni unità abitativa	mq.	330,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	721,80	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	2.658,16	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	83,33	14,17	97,50	15,00	27,50	110,76	<b>121,29</b>



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 2A
Indirizzo	Via Valena (San Rocco)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.000,00	20	360,00	
	reperito	Parcheggi			360,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.000,00			€ 45.000,00
	reperito	***	(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)		-	€ -
		***			-	€ -
***				-	€ -	
da corrispondere					-	€ 45.000,00

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	3.000,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.058,00
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	79,17		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	88,17	12	<b>1.058,00</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	10.890,00
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	52.920,00
	Contributo costo di costruzione	€	41.804,37
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	7.065,72
	Monetizzazioni e/o standard aggiuntivo di qualità	€	45.000,00
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi</i>	€/mq. 70,00 €	25.200,00
	II) <i>Viabilità (allargamento strada)</i>	€/mq. 70,00 €	10.500,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>193.400,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire      35.700,00 €      <      46.590,00 €      Importo dovuto



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		AdT n° 2A
<b>Indirizzo</b>	Via Valena (San Rocco)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	121,29	x	12	x	€ 1.550,00	=	€ 2.256.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.256.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	1.389	x	900	€/mq.	=	€ 1.348.500,00
		Esterne	2.658	x	37	€/cad	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 80.900,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 193.400,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 22.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.645.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 2A</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 2.256.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 1.348.500,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 80.900,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 193.400,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 22.600,00
OP =	Oneri passivi	= € 28.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 1.673.400,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,85%

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	
6	20%	€ 334.680,00	5%	€ 112.800,00	-€ 202.674,51
12	40%	€ 669.360,00			-€ 558.498,12
18	40%	€ 669.360,00	50%	€ 1.128.000,00	€ 349.554,48
24			45%	€ 1.015.200,00	€ 706.765,81
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.673.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.256.000,00</b>	<b>€ 295.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 287.600,00	=	14,61%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 295.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	3.889,96	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	75,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 2A
<b>Indirizzo</b>	Via Valena (San Rocco)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 2A	€ 75,00	€ 455,00	€ 490,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

AdT n° 3

**Indirizzo** Via Kupfer (San Rocco)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		AdT n° 3	
<b>Indirizzo</b>	Via Kupfer (San Rocco)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	65.414,25
<b>SSt</b>	Viabilità pubblica	mq.	3.000,00
	Verde e parcheggi (come da art. 26.c Nta DDP)	mq.	13.850,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>16.850,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	48.564,25
<b>Ut</b>	Indice di utilizzazione territoriale	mq./mq.	0,65
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)	MAX	mq. 42.519,26
		Computata	mq. 33.509,33
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,60
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	29.138,55
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	10,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra = pari alla superficie coperta	mq.	29.138,55
<b>Sup_Uff.</b>	Uffici = 15% della Superficie Coperta	mq.	4.370,78
<b>SE</b>	Superficie area esterna = Sf - SC	mq.	19.425,70
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto	n.	10

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	5%	
Capannone	2.913,86	437,08	-	1.942,57	<b>3.535,48</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 3
<b>Indirizzo</b>	Via Kupfer (San Rocco)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale	45,00	€/mq.	
		Produttivo	35,00	€/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.	
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	33.509,33	6.701,87	
	reperito	Parcheggi e verde		13.850,00	
	reperito			-	
da monetizzare				- 7.148,13	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	33.509,33		€ 1.172.826,64
	reperito				€ -
					€ -
da corrispondere				-	€ 1.172.826,64

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria		€/mq. 29,84	
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		€/mq. 16,33	
Smaltimento rifiuti		€/mq. 4,46	

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,58	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,90
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			5%

SLP	33.509,33
-----	-----------

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	547.207,40
	Smaltimento rifiuti	€	149.451,62
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€	84.828,88
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	1.172.826,64
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi e verde</i>	€/mq. 70,00	€ 969.500,00
	II) <i>Viabilità pubblica</i>	€/mq. 70,00	€ 210.000,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>3.133.800,00</b>

(importo arrotondato)

#### **NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	1.179.500,00 €	>	999.918,48 €	Importo dovuto
-------------------	----------------	---	--------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		AdT n° 3
<b>Indirizzo</b>	Via Kupfer (San Rocco)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Capannoni	3.535,48	x	10	x	€ 675,00	=	€ 23.864.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 23.864.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Capan.	35.695	x	367	€/mq.	=	€ 13.779.900,00
		Esterne	19.426	x	35	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 826.800,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 3.133.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 238.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 17.979.100,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto (Sup. principale + Sup. uffici x 1,50 + Sup Soppalchi x 0,30)

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 3</b>
---------------------------------	-----------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24
DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 23.864.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 13.779.900,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 826.800,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 3.133.800,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 238.600,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 331.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 18.310.100,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,40%

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	
6	5%	€ 915.505,00	10%	€ 2.386.400,00	€ 1.346.106,77
12	45%	€ 8.239.545,00	30%	€ 7.159.200,00	-€ 904.811,56
18	50%	€ 9.155.050,00	50%	€ 11.932.000,00	€ 2.128.440,77
24			10%	€ 2.386.400,00	€ 1.673.919,57
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 18.310.100,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 23.864.000,00</b>	<b>€ 4.244.000,00</b>
baricentro costi - mesi		12	baricentro ricavi - mesi		15,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 1.309.900,00	=	5,81%
--	---	----------------	---	-------

VA =	<i>Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione</i>	=	<b>€ 4.244.000,00</b>
------	---	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	65.414,25	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	65,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 3
<b>Indirizzo</b>	Via Kupfer (San Rocco)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 3	€ 65,00	€ 165,00	€ 200,00

### **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.

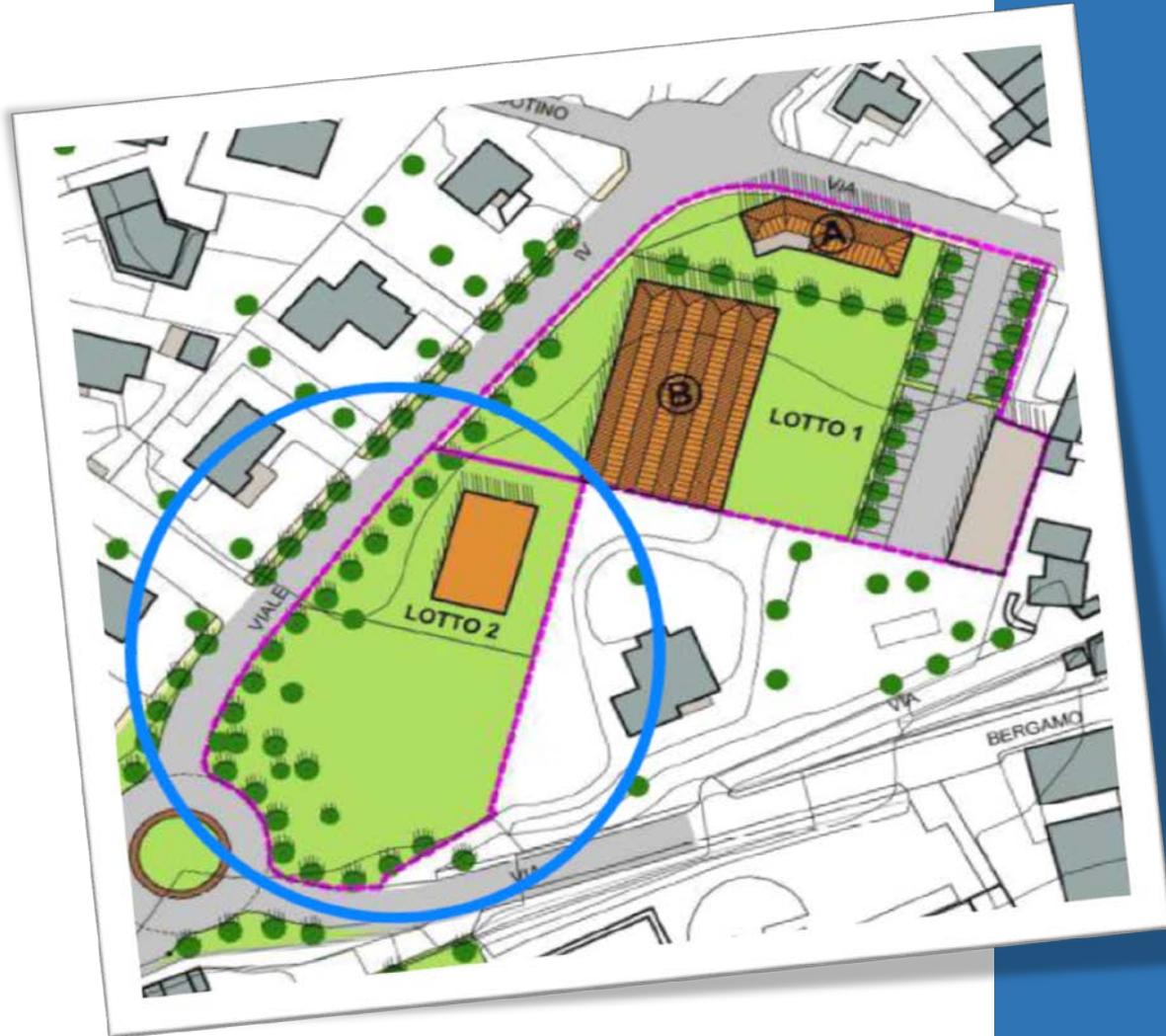
AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



**ANALISI ESTIMATIVA**

**AdT n° 4**

**Indirizzo** Via IV Novembre (Mura)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



PARAMETRI URBANISTICI				AdT n° 4	
<b>Indirizzo</b>	Via IV Novembre (Mura)				

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del <b>lotto 2</b> (sub ambito)			mq.	3.350,00
<b>SSt</b>	Rotatoria e viabilità	1.680,61	mq.	di cui reperiti nell'ambito	
				<b>Totale</b>	<b>mq. 463,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	2.887,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento			mq.	600,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura			mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima			mq.	1.154,80
<b>H</b>	Altezza massima			mt.	7,00

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	702,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa		mq.	87,75	n. 8
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	758,16
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	10,00	per ogni unità abitativa	
	Boxes fuori terra	Mq.	25,00	per ogni unità abitativa	
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	619,08
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	2.267,92

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	3%	
Appartamento	75,00	12,75	87,75	10,00	25,00	283,49	<b>111,75</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 4
<b>Indirizzo</b>	Via IV Novembre (Mura)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)	
	Produttivo	20%	Slp		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp		
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.	
		Produttivo		35,00 €/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.	
Valore economico standard		65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00 €/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	600,00	12	216,00	
	reperito	Parcheeggi e verde			-	
					da monetizzare	216,00 € 14.040,00
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	600,00			€ 27.000,00
	reperito	****			-	€ -
						-
					da corrispondere	- € 27.000,00

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.800,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	618,00
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	71,25		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	77,25	8	<b>618,00</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI (solo stralcio funzionale Lotto 2)

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-	
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	31.752,00	
		Contributo costo di costruzione	€	24.418,81	
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€	4.206,24	
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	41.040,00	
Realizzazione opere	I)	Viabilità e rotatoria <sup>(2)</sup>	€/mq.	120,00 €	31.320,22
	II)	***	€/mq.	-	€ -
		<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>132.700,00</b>	

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire      31.320,22 €                      >                      27.954,00 €                      Importo dovuto

(2) Trattandosi di un sub-ambito è stata considerata la sola quota parte (15,50 %) calcolata in via proporzionale rispetto all'intero. La superficie complessiva interessata dalla viabilità è pari a 1.680,61 mq..



**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA**

**AdT n° 4**

**Indirizzo** Via IV Novembre (Mura)

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	111,75	x	8	x	€ 1.800,00	=	€ 1.609.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.609.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	826	x	900	€/mq.	=	€ 827.300,00
		Esterne	2.268	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 49.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 132.700,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 16.100,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.025.700,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 4</b>
---------------------------------	-----------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24
DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 1.609.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 827.300,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 49.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 132.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 16.100,00
OP =	Oneri passivi		€ 23.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 1.048.700,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,65%

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	
6	20%	€ 209.740,00	20%	€ 321.800,00	€ 102.445,83
12	40%	€ 419.480,00			-€ 350.589,22
18	40%	€ 419.480,00	55%	€ 884.950,00	€ 355.649,86
24			25%	€ 402.250,00	€ 280.976,92
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.048.700,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.609.000,00</b>	<b>€ 388.000,00</b>
baricentro costi - mesi		10	baricentro ricavi - mesi		17,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 172.300,00	=	11,99%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 388.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	3.350,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	115,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 4
<b>Indirizzo</b>	Via IV Novembre (Mura)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 4	€ 115,00	€ 715,00	€ 765,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

AdT n° 8

**Indirizzo** Via Milano - Quartiere San Giuseppe



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Determinazione del prezzo massimo di cessione  
Eilizia Convenzionata
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione



PARAMETRI URBANISTICI			AdT n° 8	
<b>Indirizzo</b>	Via Milano - Quartiere San Giuseppe			

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	37.161,69
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	Commerciale/Terziaria	mq.	1.200,00
			Residenza	mq.	4.680,00
			Residenza sociale	mq.	1.170,00
			<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>7.050,00</b>

<b>SSt</b>	Parco			mq.	17.707,00
	Parcheggi e verde			mq.	3.306,00
	Viabilità pubblica			mq.	2.150,00
			<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>23.163,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	13.998,69

<b>Rc</b>	Rapporto di copertura			mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima			mq.	5.599,48
<b>H</b>	Altezza massima			mt.	10,50

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

PIASTRA COMMERCIALE					
<b>Sf_C</b>	Superficie fondiaria di competenza			n.	4.072,35
<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	1
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	1.404,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	1.404,00
<b>S.est</b>	Sf_C - SCo =			mq.	2.668,35



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA							
<b>Sf_C</b>	Superficie fondiaria di competenza				n.	7.941,08	
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )				mq.	5.475,60	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		110,00			n.	50
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )				mq.	5.913,65	
<b>Sup. Access.</b>	Portici / Terrazzi	Mq.	15	per ogni unità abitativa		mq.	750,00
	Boxes	Mq.	27,5	per ogni unità abitativa		mq.	1.375,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	3.331,82	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	4.609,25	

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	93,60	15,91	109,51	15,00	27,50	92,19	<b>132,37</b>

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE							
<b>Sf_C</b>	Superficie fondiaria di competenza				n.	1.985,27	
<b>P</b>	Piani fuori terra				n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali				%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )				mq.	1.368,90	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		85,00			n.	16
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)				%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )				mq.	1.478,41	
<b>Sup. Access.</b>	Portici / Terrazzi	Mq.	15	per ogni unità abitativa		mq.	240,00
	Boxes	Mq.	20	per ogni unità abitativa		mq.	320,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto				mq.	859,21	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco				mq.	1.126,06	

### Calcolo superficie unità tipo (solo per CC)

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	73,13	12,43	85,56	15,00	20,00	70,38	<b>103,58</b>



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 8
<b>Indirizzo</b>	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>	
	Produttivo	20%	Slp		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp		
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.	
		Produttivo		35,00 €/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.	
Valore economico standard		65,00 €/mq.	Valore cessione aree		20,00 €/mq.

DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI						
		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	5.850,00	117	2.106,00	
		Commerciale	1.200,00	-	1.200,00	
		<b>Totale richiesto</b>			<b>3.306,00</b>	
	reperito	Parcheggi e verde			3.306,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	5.850,00			€ 263.250,00
		Commerciale	1.200,00			€ 78.000,00
	reperito	Parcheggi e verde	<i>(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)</i>		-	€ -
		Parco pubblico			- 17.707,00	-€ 354.140,00
		Viabilità pubblica			- 2.150,00	-€ 43.000,00
da corrispondere					-	€ -

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53			€/mq.	77,19
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64			€/mq.	46,80
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	17.550,00
---	-----------

SLP a destinazione COMMERCIALE	1.200,00
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione COMMERCIALE	1.192.800,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	4.896,00

SR (Sup. principale - 5%)	88,92				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	97,92	50	<b>4.896,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€		-
	Oneri di urbanizzazione secondaria <sup>(1)</sup>	€		-
	Contributo costo di costruzione	€		312.733,89
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€	52.182,77
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€		-
	I) Parco	€/mq.	20,00	€ 354.140,00
Realizzazione opere	II) Parcheggi e verde	€/mq.	70,00	€ 231.420,00
	III) Viabilità pubblica	€/mq.	70,00	€ 150.500,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>		<b>1.101.000,00</b>

(importo arrotondato)

#### **NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere da eseguire	736.060,00 €	>	730.921,50 €	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	--------------	----------------



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

#### DATI METRICI INTERVENTO

<b>Slp</b>	Slp convenzionata	mq	1.170,00
<b>Su</b>	Superfici utile	mq	1.111,50
<b>Sp</b>	Superfici parcheggi	mq	320,00
<b>Snr</b>	Superficie non Residenziale	mq	240,00
<b>SC</b>	Superficie complessiva convenzionata Su+60%(Snr+Sp)	mq	<b>1.447,50</b>
<b>Sm</b>	Superficie da monetizzare (eventuale)	mq	-

#### VOCI DI COSTO AMMISSIBILI

<b>1</b>	<b>Costi di realizzazione Base dell'intervento (CRB)</b>		
1a	Costo di realizzazione tecnica (CRN): (valore al Dgr 13177/2003 (da aggiornare con indici Istat costo di costruzione) 30/06/2013) (valore base di riferimento: € 731,43 al mese di giugno 2002) €/mqSC	<b>AGG. 01/01/2019</b>	€ 1.014,49
1b	Costi adeguamenti tecnici e normativi (risp. Energetico *) max 20% 1a €/mqSC * tale costo di adeguamento verrà riconosciuto a condizione che l'edificio realizzato raggiunga almeno la classe A	20%	€ 202,90
<b>Totale costi CRB (1a + 1b) €/mqSC</b>			<b>€ 1.217,39</b>

<b>2</b>	<b>Oneri complementari</b>						
2a	Spese tecniche e generali	max	12%	del CRB	>	6%	€ 73,04
2b	Prospezioni geognostiche	max	2%	del CRB	>	0%	€ -
2c	Imprevisti	max	5%	del CRB	>	2%	€ 24,35
2d	Maggiori oneri per sicurezza cantieri	max	7%	del CRB	>	0%	€ -
<b>Oneri complementari (2a+2b+2c+2d)</b>							<b>€ 97,39</b>

<b>3</b>	<b>Oneri dovuti al Comune</b>						
3a	Urbanizzazione primaria + secondaria vigenti oppure <u>opere di urbanizzazione a scomputo se maggiori</u>						€ 84,39
	Oneri urbanizzazione primaria vigenti						€ -
	Oneri urbanizzazione secondaria vigenti						€ -
3b	Oneri di monetizzazione per aree a standard non reperite, oppure standard qualitativo						€ -
	monetizzazioni standard						€ -
	standard qualitativo						€ -
<b>Totale oneri</b>							<b>€ 84,39</b>

<b>4</b>	<b>Costo dell'area</b>						
4a	art. 18 DPR380/2001 (max 20% del costo di costruzione, aggiornato annualmente)		<b>€ 411,59</b>	20%			€ 82,32
	oppure costo di acquisto documentato con rogito						€ -
4b	Importo eventuali opere di bonifica documentabili						€ -
<b>Totale costo dell'area</b>							<b>€ 82,32</b>

<b>5</b>	<b>Varie da documentare analiticamente</b>						
5a	allacciamenti, impermeabilizzazioni suolo, demolizioni, fondazioni speciali, adeguamento DM		25.000,00 €				€ 17,27
5b	14.01.08 (norme antisismiche), paratie, atti notarili, catastali, ecc.						
<b>Totale varie</b>							<b>€ 17,27</b>

<b>6</b>	<b>Oneri finanziari</b>						
----------	-------------------------	--	--	--	--	--	--

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

Totale capitale investito (1+2+3+4+5)	€	1.498,76	max	12%	>	5%	€	74,94
<b>PREZZO UNITARIO MASSIMO DI CESSIONE (Importo arrotondato)</b>							€	<b>1.570,00</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		AdT n° 8
<b>Indirizzo</b>	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Commerciale	1.404,00	x	1	x	€ 1.800,00	=	€ 2.527.000,00
Residenziale	132,37	x	50	x	€ 1.700,00	=	€ 11.252.000,00
Residenza sociale	(Sup. Complessiva convenzionata SC)		1.447,50	x	€ 1.570,00	=	€ 2.272.575,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 16.051.575,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	<p>Per l'unità commerciale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario lievemente inferiore alla media rilevata con il procedimento di comparazione. Per l'Edilizia residenziale libera, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione. Per l'Edilizia Sociale si applica il valore di costo unitario per mq. di superficie complessiva come da allegato schema ai sensi della D.g.r. 7/13177/2003 e ss.mm.ii.</p>
-------------------------------	--

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Comm.	1.404,00	x	994,00	€/mq.	=	€ 8.797.900,00
		Res.	7.989,00	x	900,00	€/mq.		
		Esterne	5.735,31	x	37,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 527.900,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 1.101.000,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 160.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 10.587.300,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 8</b>
---------------------------------	-----------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 16.051.575,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 8.797.900,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 527.900,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 1.101.000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 160.500,00
OP =	Oneri passivi	€ 206.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 10.793.300,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,50%

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	
6	20%	€ 2.158.660,00	5%	€ 802.578,75	-€ 1.240.514,25
12	40%	€ 4.317.320,00			-€ 3.612.820,08
18	40%	€ 4.317.320,00	40%	€ 6.420.630,00	€ 1.610.094,73
24			55%	€ 8.828.366,25	€ 6.182.221,07
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 10.793.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 16.051.575,00</b>	<b>€ 2.939.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,7

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 2.319.275,00	=	16,89%
--	---	----------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 2.939.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	37.161,69	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	80,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 8
<b>Indirizzo</b>	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 8	€ 80,00	€ 530,00	€ 635,00

### **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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**AdT n° 10**

**Indirizzo** Via Napoli (SAN PANCRAZIO)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		AdT n° 10	
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	13.329,76
<b>SSt</b>	Viabilità e parcheggi	mq.	4.500,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>4.500,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	8.829,76
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	1.600,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	3.531,90
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	10,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	1	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	1.872,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	117,00	n.	16	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	1.872,00	
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	15	per ogni unità abitativa	mq.	240,00
	Boxes e cantina int.	Mq.	50	per ogni unità abitativa	mq.	800,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	2.112,00	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco			mq.	6.717,76	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Villetta uni/bifamiliare	100,00	17,00	117,00	15,00	50,00	419,86	<b>167,49</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

**AdT n° 10****Indirizzo** Via Napoli (SAN PANCRAZIO)

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

### DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.600,00	32	576,00	
	reperito	Parcheggi e verde			1.584,00	
da monetizzare					- 1.008,00	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.600,00			€ 72.000,00
	reperito	-			-	€ -
		-			-	€ -
		-			-	€ -
da corrispondere					-	€ 72.000,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	4.800,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.664,00
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	95,00				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	104,00	16	<b>1.664,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-	
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	84.672,00	
		Contributo costo di costruzione	€	65.749,03	
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	11.248,25	
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	72.000,00	
Realizzazione opere	I)	<i>Viabilità e parcheggi</i>	€/mq.	70,00 €	315.000,00
	II)	----	€/mq.	20,00 €	-
<b>Totale oneri concessori</b>				<b>€</b>	<b>548.700,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	315.000,00 €	>	74.544,00 €	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	-------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		AdT n° 10
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO)	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	167,49	x	16	x	€ 1.600,00	=	€ 4.288.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 4.288.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	2.344	x	900	€/mq.	=	€ 2.286.200,00
		Esterne	3.150	x	37	€/mq.	=	
		Verde di rispetto	3.000	x	20	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 137.200,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 548.700,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 42.900,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 3.015.000,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 10</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 4.288.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 2.286.200,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 137.200,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 548.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 42.900,00
OP =	Oneri passivi		€ 53.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 3.068.000,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,65%

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	
6	20%	€ 613.600,00	5%	€ 214.400,00	-€ 364.950,68
12	40%	€ 1.227.200,00			-€ 1.025.658,17
18	40%	€ 1.227.200,00	40%	€ 1.715.200,00	€ 372.864,27
24			55%	€ 2.358.400,00	€ 1.647.373,44
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.068.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 4.288.000,00</b>	<b>€ 630.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,7

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 590.000,00	=	15,95%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 630.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	13.329,76	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	45,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 10
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 10	€ 45,00	€ 470,00	€ 665,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

AdT n° 11

**Indirizzo** Via Bornico (San Pancrazio)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



PARAMETRI URBANISTICI		AdT n° 11	
<b>Indirizzo</b>	Via Bornico (San Pancrazio)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	73.581,00
<b>SSt</b>	Viabilità pubblica	mq.	7.576,00
	Verde e parcheggi	mq.	8.005,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>15.581,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	58.000,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)	MAX	mq. 47.827,42
		Computata	mq. 40.020,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq./mq.	0,60
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	34.800,00
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	13,50

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra = pari alla superficie coperta	mq.	34.800,00
<b>Sup_Uff</b>	Uffici = 15% della Superficie Coperta	mq.	5.220,00
<b>SE</b>	Superficie area esterna = Sf - SC	mq.	23.200,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto	n.	12

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	5%	
Capannone	2.900,00	435,00	-	1.933,33	<b>3.518,67</b>



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 11
<b>Indirizzo</b>	Via Bornico (San Pancrazio)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	40.020,00	8.004,00	
	reperito	Parcheggi		4.002,00	
	reperito	Verde di mitigazione		4.002,00	
da monetizzare				-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	40.020,00		€ 1.400.700,00
	reperito	Parcheggi	<i>(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)</i>	-	€ -
		Verde		-	€ -
		Viabilità pubblica		-	€ -
da corrispondere				-	€ 1.400.700,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza	Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria		€/mq. 29,84	
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		€/mq. 16,33	
Smaltimento rifiuti		€/mq. 4,46	

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,58	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,90
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			5%

SLP	40.020,00
-----	-----------

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	223.656,80
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	653.526,60
	Smaltimento rifiuti	€	178.489,20
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€	101.310,63
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	1.400.700,00
I) <i>Parcheggi</i>	€/mq. 70,00	€	280.140,00
II) <i>Verde di mitigazione</i>	€/mq. 40,00	€	160.080,00
III) <i>Viabilità pubblica</i>	€/mq. 70,00	€	530.320,00
IV) <i>Riqualificazione di via Firenze</i>		€	500.000,00
<b>Totale oneri concessori</b>			<b>€ 4.028.200,00</b>
(importo arrotondato)			

**NOTE:**

(1) Realizzazione opere a parziale scomputo (esclusa riqualificazione di via Firenze) per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	970.540,00 €	<	<b>1.194.196,80 €</b>	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	-----------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		AdT n° 11
<b>Indirizzo</b>	Via Bornico (San Pancrazio)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Capannoni	3.518,67	x	12	x	€ 700,00	=	€ 29.557.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 29.557.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito, fronte autostrada A/4 e prossimo al relativo casello di accesso, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	--

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Capan.	42.630	x	367	€/mq.	=	€ 16.457.200,00
		Esterne	23.200	x	35	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 987.400,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 4.028.200,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 295.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 21.768.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto (Sup. principale + Sup. uffici x 1,50 + Sup Soppalchi x 0,30)

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 11</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 29.557.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 16.457.200,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 987.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 4.028.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 295.600,00
OP =	Oneri passivi	€ 381.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 22.149.400,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 20,10%

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	
6	15%	€ 3.322.410,00	10%	€ 2.955.700,00	-€ 334.619,50
12	40%	€ 8.859.760,00	10%	€ 2.955.700,00	-€ 4.915.953,37
18	45%	€ 9.967.230,00	40%	€ 11.822.800,00	€ 1.409.817,29
24			40%	€ 11.822.800,00	€ 8.196.611,07
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 22.149.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 29.557.000,00</b>	<b>€ 4.356.000,00</b>
baricentro costi - mesi		12	baricentro ricavi - mesi		18,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 3.051.600,00	=	11,51%
--	---	----------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€</b>	<b>4.356.000,00</b>
------	--	---	----------	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	73.581,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	60,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 11
<b>Indirizzo</b>	Via Bornico (San Pancrazio)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 11	€ 60,00	€ 180,00	€ 215,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

AdT n° 13

**Indirizzo** Via San Pancrazio (ex Italcementi)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



PARAMETRI URBANISTICI		AdT n° 13	
<b>Indirizzo</b>	Via San Pancrazio (ex Italcementi)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	12.244,07
<b>SSt</b>	Parcheggi	mq.	3.925,00
	Verde	mq.	1.634,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>5.559,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	6.685,07
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	3.000,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (St x Rc)	mq.	3.673,22
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))			mq.	3.510,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	87,75	n.	40	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))			mq.	3.790,80	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	15,00	per ogni unità abitativa	mq.	600,00
	Boxes e cant. Interr.	Mq.	30,00	per ogni unità abitativa	mq.	1.200,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	2.195,40	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	4.489,67	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	75,00	12,75	87,75	15,00	30,00	112,24	<b>112,86</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		AdT n° 13
<b>Indirizzo</b>	Via San Pancrazio (ex Italcementi)	

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)	
	Produttivo	20%	Slp		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp		
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.	
		Produttivo		35,00 €/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.	
Valore economico standard		65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00 €/mq.

DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI						
		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	3.000,00	60	1.080,00	
	reperito	Parcheggi			3.925,00	
		Verde			1.634,00	
da monetizzare					- 4.479,00	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	3.000,00			€ 135.000,00
	reperito	***				€ -
		***				€ -
		***				- € -
da corrispondere					-	€ 135.000,00



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	9.000,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	3.210,00
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	71,25				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	80,25	40	<b>3.210,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
		Oneri di urbanizzazione secondaria <sup>(2)</sup>	€	126.080,00
		Contributo costo di costruzione	€	126.835,57
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 5%	€	21.268,28
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	135.000,00
Realizzazione opere	I)	<i>Parcheggi</i>	€/mq.	70,00 € 274.750,00
	II)	<i>Verde</i>	€/mq.	20,00 € 32.680,00
		<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>716.600,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	274.750,00 €	>	139.770,00 €	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	--------------	----------------

(2) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria:

Opere da eseguire	32.680,00 €	<	158.760,00 €	Importo dovuto
-------------------	-------------	---	--------------	----------------

**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA****AdT n° 13****Indirizzo** Via San Pancrazio (ex Italcementi)**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	112,86	x	40	x	€ 1.650,00	=	€ 7.449.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 7.449.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare il prezzo di vendita unitario lievemente inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	4.290	x	900	€/mq.	=	€ 4.027.100,00
		Esterne	4.490	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 241.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 716.600,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 74.500,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 5.059.800,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>AdT n° 13</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 7.449.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 4.027.100,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 241.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 716.600,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 74.500,00
OP =	Oneri passivi	€ 95.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 5.154.800,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,55%

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	
6	20%	€ 1.030.960,00	5%	€ 372.450,00	-€ 602.264,94
12	40%	€ 2.061.920,00			-€ 1.724.734,42
18	40%	€ 2.061.920,00	50%	€ 3.724.500,00	€ 1.271.915,27
24			45%	€ 3.352.050,00	€ 2.345.369,79
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.154.800,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 7.449.000,00</b>	<b>€ 1.290.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 1.004.200,00	=	15,58%
--	---	----------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 1.290.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	12.244,07	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	105,00	€/mq.
------------------	----------------	-----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		AdT n° 13
<b>Indirizzo</b>	Via San Pancrazio (ex Italcementi)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
AdT n° 13	€ 105,00	€ 535,00	€ 635,00

### **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.

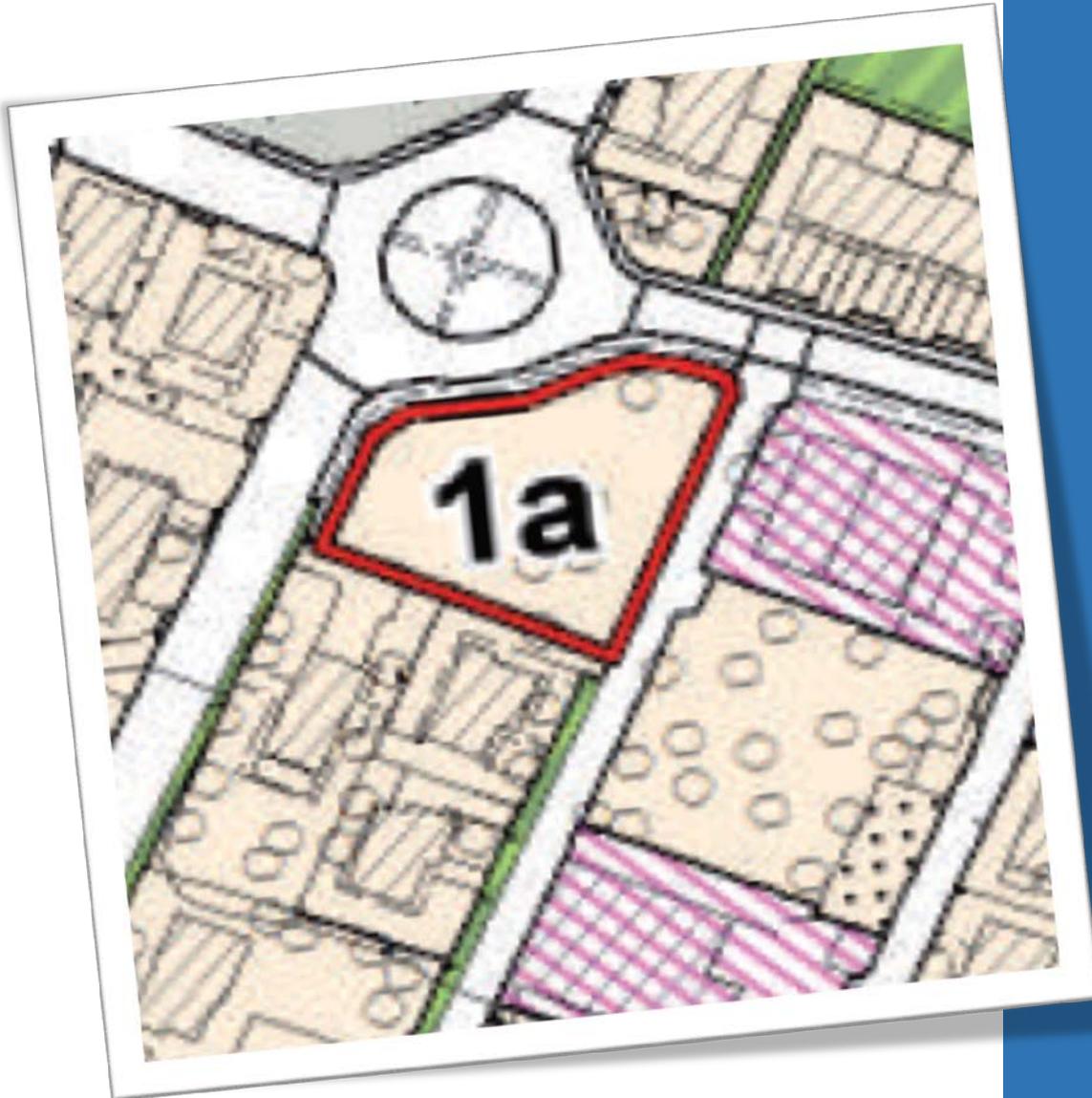
2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



## ANALISI ESTIMATIVA

PA n° 1A

Indirizzo Via Sora



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PA n° 1A	
<b>Indirizzo</b>	Via Sora		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	1.421,59
<b>SSt</b>	Parcheggi	mq.	-
	Verde	mq.	-
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>-</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	1.421,59
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	333,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	426,48
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	389,61	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	97,00	n.	4	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	420,78	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	12,00	per ogni unità abitativa	mq.	48,00
	Boxes	Mq.	27,50	per ogni unità abitativa	mq.	110,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	234,39	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	1.187,20	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	83,25	14,15	97,40	12,00	27,50	296,80	<b>129,59</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PA n° 1A
Indirizzo	Via Sora	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.
		Produttivo		35,00 €/mq.
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.
Valore economico standard		65,00 €/mq.	Valore cessione aree	
				20,00 €/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	333,00	7	119,88	
	reperito	nessun REPERIMENTO			-	
					da monetizzare	119,88 € 7.792,20
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	333,00			€ 14.985,00
	reperito	Standard reperiti mediante cessione ambito 1b			-	-€ 14.985,00
					da corrispondere	- € -

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	999,00
---	--------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	345,15
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	79,09			
SNR (Sup. accessori esclusi box)	12,00	N. unità	SC	
SC (SR + SNR x 60%)	86,29	4	<b>345,15</b>	



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	15.514,47
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	17.622,36
Contributo costo di costruzione	€	13.637,79
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	2.338,73
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	7.792,20
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>56.900,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

PA n° 1A

Indirizzo Via Sora

## DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	129,59	x	4	x	€ 1.750,00	=	€ 907.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 907.000,00</b>

## NOTE SUL VALORE FINALE

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario lievemente superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

## COSTI DI TRASFORMAZIONE

KK =	Costo delle opere	Res.	459	x	900,00	€/mq.	=	€ 457.000,00
		Esterne	1.187	x	37,00	€/mq.	=	
ST =	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 27.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 56.900,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 9.100,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 550.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PA n° 1A</b>
---------------------------------	-----------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 907.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 457.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 27.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 56.900,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 9.100,00
OP =	Oneri passivi	€ 12.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 562.400,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,25%

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	
6	20%	€ 112.480,00	5%	€ 45.350,00	-€ 61.473,43
12	40%	€ 224.960,00			-€ 188.645,70
18	40%	€ 224.960,00	50%	€ 453.500,00	€ 175.499,00
24			45%	€ 408.150,00	€ 287.013,96
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 562.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 907.000,00</b>	<b>€ 212.000,00</b>
baricentro costi - mesi		10	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 132.600,00	=	17,12%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 212.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.421,59	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	150,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n° 1A
<b>Indirizzo</b>	Via Sora	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n° 1A	€ 150,00	€ 715,00	€ 715,00

### **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.

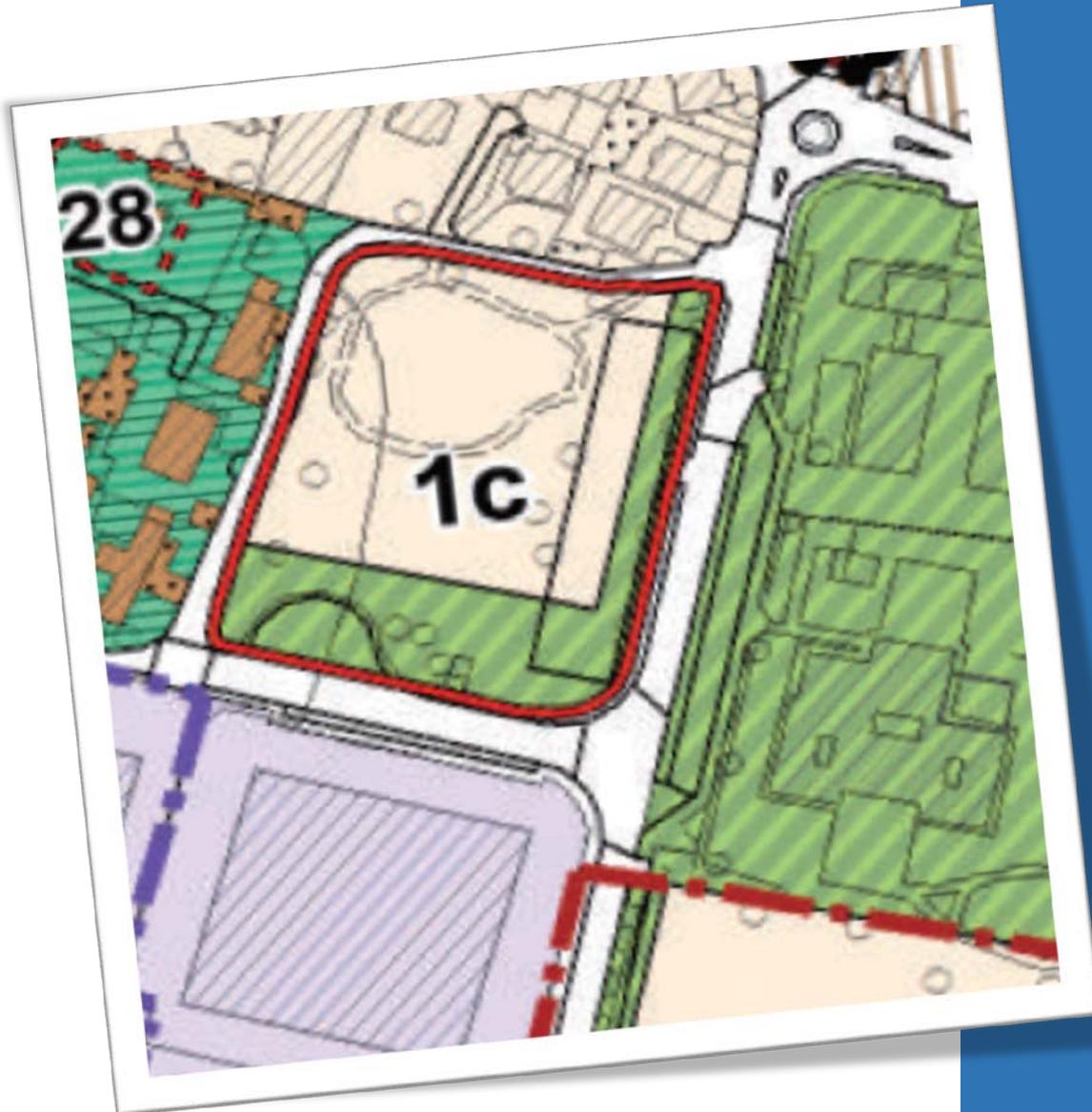
2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**PA n° 1C**

**Indirizzo** Via Massimo d'Azeglio



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PA n° 1C	
<b>Indirizzo</b>	Via Massimo d'Azeglio		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	7.040,91
<b>SSt</b>	Parcheggi lato sud	mq.	479,88
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>479,88</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	6.561,03
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	1.333,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	1.968,31
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	1.559,61	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	97,00	n.	16	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	1.684,38	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	12,00	per ogni unità abitativa	mq.	192,00
	Boxes	Mq.	27,50	per ogni unità abitativa	mq.	440,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	938,19	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	5.622,84	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	83,31	14,16	97,48	12,00	27,50	351,43	<b>132,40</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PA n° 1C
Indirizzo	Via Massimo d'Azeglio	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)	
	Produttivo	20%	Slp		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp		
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.	
		Produttivo		35,00 €/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.	
Valore economico standard		65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00 €/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.333,00	27	479,88	
	reperito	Parcheggio lato sud			479,88	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.333,00			€ 59.985,00
	reperito	Standard reperiti mediante cessione ambito 1b			-	-€ 59.985,00
da corrispondere					-	€ -

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	3.999,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.381,55
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	79,15			
SNR (Sup. accessori esclusi box)	12,00	N. unità	SC	
SC (SR + SNR x 60%)	86,35	16	<b>1.381,55</b>	



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	70.542,36
	Contributo costo di costruzione	€	54.588,69
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	9.361,78
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	-
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggio lato sud</i>	€/mq.	70,00 € 33.591,60
	II) <i>Sistemazione viabilità (Azeglio)</i>	€/mq.	35,00 € 29.750,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>197.800,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire      63.341,60 €      >      62.104,47 €      Importo dovuto



**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA**

**PA n° 1C**

**Indirizzo** Via Massimo d'Azeglio

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	132,40	x	16	x	€ 1.700,00	=	€ 3.601.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 3.601.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario lievemente superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	1.837	x	900	€/mq.	=	€ 1.861.500,00
		Esterne	5.623	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 111.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 197.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 36.000,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 2.207.000,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).

Il Prezzo unitario di vendita è stato desunto dalla comparazione effettuata e aggiornato secondo l'indice di variazione di livello (piano).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PA n° 1C</b>
---------------------------------	-----------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 3.601.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 1.861.500,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 111.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 197.800,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 36.000,00
OP =	Oneri passivi	€ 48.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 2.255.000,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,30%

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	
6	20%	€ 451.000,00	5%	€ 180.050,00	-€ 248.066,97
12	40%	€ 902.000,00			-€ 756.077,12
18	40%	€ 902.000,00	50%	€ 1.800.500,00	€ 689.536,75
24			45%	€ 1.620.450,00	€ 1.138.556,92
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.255.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.601.000,00</b>	<b>€ 824.000,00</b>
baricentro costi - mesi		10	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 522.000,00	=	16,95%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 824.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	7.040,91	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	115,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n° 1C
<b>Indirizzo</b>	Via Massimo d'Azeglio	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n° 1C	€ 115,00	€ 670,00	€ 715,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

PA n° 1

**Indirizzo** Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PA n° 1	
<b>Indirizzo</b>	Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	8.621,62
<b>SSt</b>	Viabilità pubblica	mq.	-
	Verde e parcheggi	mq.	-
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>-</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	8.621,62
<b>Ut</b>	Indice di utilizzazione territoriale	mq./mq.	1,50
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (St x Ut)	MAX	mq. 12.932,43
		Computata	mq. 5.948,92
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,60
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	5.172,97
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	10,00

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	2
<b>S_pt</b>	Superficie lorda piano terra = pari alla superficie coperta	mq.	5.172,97
<b>Sup_Uff</b>	Uffici = 15% della Superficie Coperta	mq.	775,95
<b>SE</b>	Superficie area esterna = Sf - SC	mq.	3.448,65
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto	n.	2

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		120%	0%	5%	
Capannone	2.586,49	387,97	-	1.724,32	<b>3.138,27</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

PA n° 1

**Indirizzo** Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

### DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI

		Destinazione	SLP	Standard	Monetizzazione	
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	5.948,92	1.189,78		
	reperito	Parcheggi e verde		-		
	reperito			-		
da monetizzare				1.189,78	€ 77.335,93	
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Produttivo	5.948,92		€ 208.212,12	
	reperito	Parcheggi e verde	(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)		-	€ -
		Viabilità pubblica			-	€ -
da corrispondere				-	€ 208.212,12	

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria			€/mq.	29,84		
Oneri di Urbanizzazione Secondaria			€/mq.	16,33		
Smaltimento rifiuti			€/mq.	4,46		

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,58	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,90
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			5%

SLP						5.948,92
-----	--	--	--	--	--	----------

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	177.515,71
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	97.145,83
Smaltimento rifiuti	€	26.532,17
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	15.059,69
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	285.548,05
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>601.800,00</b>

(importo arrotondato)

**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA****PA n° 1****Indirizzo** Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Capannoni	3.138,27	x	2	x	€ 700,00	=	€ 4.394.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 4.394.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

In considerazione della localizzazione dell'Ambito, fronte autostrada A/4 e prossimo al relativo casello di accesso, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Capan.	6.337	x	367	€/mq.	=	€ 2.446.300,00
		Esterne	3.449	x	35	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 146.800,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 601.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 43.900,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 3.238.800,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto (Sup. principale + Sup. uffici x 1,50 + Sup Soppalchi x 0,30)

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORE DI TRASFORMAZIONE					PA n° 1			
<b>ASSUNZIONI</b>								
a	Percentuale di finanziamento				50%			
b	Tasso di mutuo				2,5%			
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)				24			
<b>DATI GENERALI</b>								
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato			=	€	4.394.000,00		
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare			=	€	2.446.300,00		
ST =	Spese tecniche e generali			=	€	146.800,00		
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori			=	€	601.800,00		
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)			=	€	43.900,00		
OP =	Oneri passivi			=	€	57.000,00		
<b>Totale costi</b>				=	€	<b>3.295.800,00</b>		
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %			=	20,0%			
r =	<input type="text" value="Tasso di Capitalizzazione Finanziaria"/>			=	20,10%			
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE</b>								
<i>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.</i>								
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato			
	Passivi		Attivi					
	%	Importo	%	Importo				
6	15%	€ 494.370,00	10%	€ 439.400,00	-€ 50.159,62			
12	40%	€ 1.318.320,00	10%	€ 439.400,00	-€ 731.823,48			
18	45%	€ 1.483.110,00	40%	€ 1.757.600,00	€ 208.550,87			
24			40%	€ 1.757.600,00	€ 1.218.523,84			
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.295.800,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 4.394.000,00</b>	<b>€ 645.000,00</b>			
baricentro costi - mesi		12		baricentro ricavi - mesi		18,6		
<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>				=	€	453.200,00	=	11,50%
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€	<b>645.000,00</b>		
DATO URBANISTICO	S.Territoriale	8.621,62	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	75,00	€/mq.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n° 1
<b>Indirizzo</b>	Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n° 1	€ 75,00	€ 185,00	€ 185,00

### 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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**PA n. 2**

**Indirizzo** Oratorio San Pancrazio



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI				PA n. 2	
<b>Indirizzo</b>	Oratorio San Pancrazio				

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	2.278,20
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	Commerciale (PT)	mq.	250,00
			Residenza (P1-P2)	mq.	600,00
<b>TOTALE</b>				<b>mq.</b>	<b>850,00</b>

<b>SSt</b>	Viabilità pubblica (già in capo all'Amministrazione)			mq.	1.100,00
	Parcheggi e verde			mq.	466,00
<b>Totale</b>				<b>mq.</b>	<b>1.566,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	712,20

<b>Rc</b>	Rapporto di copertura			mq.	0,60
<b>SC</b>	Superficie coperta massima			mq.	1.366,92
<b>H</b>	Altezza massima			mt.	10,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

DESTINAZIONE COMMERCIALE					
<b>P</b>	Piani			n.	1
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	292,50

EDILIZIA RESIDENZIALE							
<b>P</b>	Piani			n.	2		
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%		
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	702,00		
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa		mq.	88,00	n.	8	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%		
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	758,16		
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	10	per ogni unità abitativa		mq.	80,00
	Boxes e cantine	Mq.	27,5	per ogni unità abitativa		mq.	220,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	379,08		

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Balcone	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	0%	
Alloggio in edificio plurifamiliare	75,00	12,75	87,75	10,00	27,50	-	<b>104,50</b>



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PA n. 2
<b>Indirizzo</b>	Oratorio San Pancrazio	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	600,00	12	216,00	
		Commerciale	250,00	-	250,00	
	<b>Totale richiesto</b>			<b>466,00</b>		
	reperito	Parcheggi e verde		466,00		
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	sistemazione dell'accesso al parcheggio di Via Firenze		€ -	
		Commerciale			€ -	
	reperito	Parcheggi e verde	(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)		- € -	
		Parco pubblico			€ -	
da corrispondere					- € -	

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53			€/mq.	77,19
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64			€/mq.	46,80
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico RESIDENZA = (SLP x H virtuale)	1.800,00
---	----------

SLP a destinazione COMMERCIALE	250,00
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione COMMERCIALE	248.500,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione RESIDENZIALE	618,00

SR (Sup. principale - 5%)	71,25				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	77,25	8	<b>618,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€				-
Oneri di urbanizzazione secondaria <sup>(1)</sup>	€				-
Contributo costo di costruzione	€				49.268,81
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	0%	€			-
Monetizzazioni standard	€				-
I) Nuova rotatoria	€/mq.	120,00	€		132.000,00
Realizzazione opere II)	€/mq.	---	€		-
III)	€/mq.	---	€		-
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>				<b>181.300,00</b>

(importo arrotondato)

#### **NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere da eseguire	132.000,00 €	>	90.703,50 €	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	-------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

PA n. 2

**Indirizzo** Oratorio San Pancrazio

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Commerciale	292,50	x	1	x	€ 1.500,00	=	€ 439.000,00
Residenziale	104,50	x	8	x	€ 1.700,00	=	€ 1.421.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.860.000,00</b>

#### NOTE SUL VALORE FINALE

Per l'unità commerciale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media rilevata con il procedimento di comparazione. Per l'Edilizia residenziale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Comm.	292,50	x	994,00	€/mq.	=	€ 1.043.100,00
		Res.	836,00	x	900,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 62.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 181.300,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 18.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.305.600,00</b>

#### NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PA n. 2</b>
---------------------------------	----------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 1.860.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 1.043.100,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 62.600,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 181.300,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 18.600,00
OP =	Oneri passivi		€ 23.000,00
<b>Totale costi</b>			<b>= € 1.328.600,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,75%

**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	
6	20%	€ 265.720,00	5%	€ 93.000,00	-€ 157.835,56
12	40%	€ 531.440,00			-€ 443.791,23
18	40%	€ 531.440,00	50%	€ 930.000,00	€ 304.144,82
24			45%	€ 837.000,00	€ 583.679,46
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.328.600,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.860.000,00</b>	<b>€ 286.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 245.400,00	=	15,20%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 286.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	2.278,20	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	125,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n. 2
<b>Indirizzo</b>	Oratorio San Pancrazio	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n. 2	€ 125,00	€ 410,00	€ 565,00

### **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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**PA n° 4**

**Indirizzo** Via Palosco (ex Omodei - Mena)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PA n° 4	
<b>Indirizzo</b>	Via Palosco (ex Omodei - Mena)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	4.134,96
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	844,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>844,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	3.290,96
<b>Uf</b>	Indice di utilizzazione fondiaria	mq.	0,50
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento (Sf x Uf) - slp definita da NTA	mq.	1.645,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	1.316,38
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda (SLP x (1+Iper))			mq.	1.924,65	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	120,00	n.	16	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))			mq.	2.078,62	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	10,00	per ogni unità abitativa	mq.	160,00
	Boxes interrati	Mq.	22,00	per ogni unità abitativa	mq.	352,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	1.119,31	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	2.171,65	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Appartamento	102,81	17,48	120,29	10,00	22,00	135,73	<b>141,08</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PA n° 4
<b>Indirizzo</b>	Via Palosco (ex Omodei - Mena)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	
Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale		45,00 €/mq.
		Produttivo		35,00 €/mq.
		Terziario/Direzionale/Commerciale		65,00 €/mq.
Valore economico standard		65,00 €/mq.	Valore cessione aree	20,00 €/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.645,00	33	592,20	
	reperito	Verde e parcheggi individuati da PGT			844,00	
					da monetizzare	- 251,80 € -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.645,00			€ 74.025,00
	reperito				-	€ -
					-	€ -
					-	€ -
					da corrispondere	- € 74.025,00

**TARIFFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	4.935,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.658,75
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	97,67		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	10,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	103,67	16	<b>1.658,75</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	17.560,55
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	87.053,40
		Contributo costo di costruzione	€	65.541,59
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	0%	€	-
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	74.025,00
Realizzazione opere	I) Verde e parcheggi individuati da PGT	€/mq.	70,00	€ 59.080,00
	II) ***	€/mq.	-	€ -
		<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>303.300,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire      59.080,00 €      <      **76.640,55 €**      Importo dovuto



**PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA**

**PA n° 4**

**Indirizzo** Via Palosco (ex Omodei - Mena)

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	141,08	x	16	x	€ 1.700,00	=	€ 3.837.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 3.837.000,00</b>

**NOTE SUL VALORE FINALE**

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	2.149	x	900	€/mq.	=	€ 2.014.100,00
		Esterne	2.172	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 120.800,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 303.300,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 38.400,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 2.476.600,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PA n° 4</b>
---------------------------------	----------------

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	= € 3.837.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 2.014.100,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 120.800,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 303.300,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 38.400,00
OP =	Oneri passivi	€ 61.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 2.537.600,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,60%

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	
6	20%	€ 507.520,00	5%	€ 191.850,00	-€ 288.647,45
12	40%	€ 1.015.040,00			-€ 848.695,65
18	40%	€ 1.015.040,00	45%	€ 1.726.650,00	€ 544.058,09
24			30%	€ 1.151.100,00	€ 804.730,93
30			20%	€ 767.400,00	€ 490.561,93
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.537.600,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3.837.000,00</b>	<b>€ 702.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		21,6

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 597.400,00	=	18,44%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 702.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	4.134,96	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	170,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n° 4
<b>Indirizzo</b>	Via Palosco (ex Omodei - Mena)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n° 4	€ 170,00	€ 590,00	€ 630,00

### **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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**PA n° 5**

**Indirizzo** Via VI Novembre (Mura)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		PA n° 5	
<b>Indirizzo</b>	Via VI Novembre (Mura)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva	mq.	4.137,43
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	612,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>612,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	3.525,43
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	1.700,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,40
<b>SC</b>	Superficie coperta massima (Sf x Rc)	mq.	1.410,17
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	1.989,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	99,50	n.	20	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	8%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	2.148,12	
<b>Sup. Access.</b>	Portici/terrazzo	Mq.	20,00	per ogni unità abitativa	mq.	400,00
	Boxes e cantine int.	Mq.	35,00	per ogni unità abitativa	mq.	700,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	1.274,06	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	2.251,37	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico / Terrazzo	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	2%	
Appartamento	85,00	14,45	99,45	20,00	35,00	112,57	<b>125,20</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		PA n° 5
Indirizzo	Via VI Novembre (Mura)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo	35,00	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.700,00	34	612,00	
	reperito	Verde e parcheggi			612,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	1.700,00			€ 76.500,00
	reperito	<i>in alternativa opere di demolizione (ai fini della stima non conteggiate)</i>			-	€ -
da corrispondere					-	€ 76.500,00

**TARIFE COMUNALI**  
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale	Comm.le/Direz.le
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53		
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64		
Smaltimento rifiuti				

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	5.100,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	1.855,00
---	----------

SR (Sup. principale - 5%)	80,75		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	92,75	20	<b>1.855,00</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	36.363,00	
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	89.964,00	
		Contributo costo di costruzione	€	73.295,95	
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	0%	€	-	
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	76.500,00	
Realizzazione opere	I)	Verde e parcheggi	€/mq.	70,00 €	42.840,00
	II)	***	€/mq.	-	€ -
		<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>319.000,00</b>	

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire      42.840,00 €      <      79.203,00 €      Importo dovuto



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		PA n° 5
<b>Indirizzo</b>	Via VI Novembre (Mura)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	125,20	x	20	x	€ 1.800,00	=	€ 4.507.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 4.507.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario lievemente superiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	--

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	2.459	x	900	€/mq.	=	€ 2.296.400,00
		Esterne	2.251	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 137.800,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 319.000,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 45.100,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 2.798.300,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PA n° 5</b>
---------------------------------	----------------

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 4.507.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 2.296.400,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 137.800,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 319.000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 45.100,00
OP =	Oneri passivi	= € 60.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 2.858.300,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,35%

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	
6	20%	€ 571.660,00	5%	€ 225.350,00	-€ 316.996,03
12	40%	€ 1.143.320,00			-€ 957.955,59
18	40%	€ 1.143.320,00	50%	€ 2.253.500,00	€ 851.451,20
24			45%	€ 2.028.150,00	€ 1.423.820,45
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.858.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 4.507.000,00</b>	<b>€ 1.000.000,00</b>
baricentro costi - mesi		10	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 648.700,00	=	16,81%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 1.000.000,00</b>
------	--	---	-----------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	4.137,43	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	240,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		PA n° 5
<b>Indirizzo</b>	Via VI Novembre (Mura)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
PA n° 5	€ 240,00	€ 690,00	€ 715,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 1

**Indirizzo** Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 1	
<b>Indirizzo</b>	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	3.896,00
<b>SSt</b>	Viabilità pubblica	mq.	-
	Verde e parcheggi	mq.	1.500,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	2.396,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	1.500,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,60
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	2.337,60
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	10,00

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	1
<b>S_pt</b>	Superficie lorda Piastra Commerciale	mq.	1.500,00
<b>Sup_Uff</b>	Uffici	mq.	-
<b>SE</b>	Superficie area esterna = Sf - SC	mq.	896,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto	n.	1

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia edificio	Sup. Principale	Ufficio	Altro	Area esterna	SUP. Comm.
		0%	0%	0%	
Piastra commerciale	1.500,00	-	-	896,00	<b>1.500,00</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 1
<b>Indirizzo</b>	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	45,00	€/mq.		
	Produttivo ridotto al 50%	17,50	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	65,00	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Standard	Monetizzazione	
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Commerciale	da non reperire	-		
	reperito	Parcheggi e verde		-		
	reperito			-		
da monetizzare				-	€	-
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	<b>"Produttivo"</b>	1.500,00	17,50	€	26.250,00
	reperito	Parcheggi e verde	<i>(ipotesi di sviluppo)</i>	- 1.500,00	-€	30.000,00
		Viabilità pubblica		-	€	-
da corrispondere				-	€	-

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>TARIFFE COMUNALI</b>					
(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di espansione)					

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria					€/mq.	77,19
Oneri di Urbanizzazione Secondaria					€/mq.	46,80
Smaltimento rifiuti						

SLP	1.500,00
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione COMMERCIALE	1.491.000,00

<b>CALCOLO ONERI CONCESSORI</b>	
---------------------------------	--

	€	10.785,00
Oneri di urbanizzazione primaria		
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	70.200,00
Contributo costo di costruzione	€	149.100,00
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005    5%		16.754,25
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	-
Realizzazione opere <i>l)    Parcheggi e verde</i> €/mq.    70,00	€	105.000,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>351.800,00</b>
		(importo arrotondato)

**NOTE:**

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	105.000,00 €	<	<b>115.785,00 €</b>	Importo dovuto
-------------------	--------------	---	---------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 1
<b>Indirizzo</b>	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Piastra commerciale	1.500,00	x	1	x	€ 1.800,00	=	€ 2.700.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.700.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	1.500	x	994,00	€/mq.	=	€ 1.491.000,00
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali				6,0%	=	€ 89.500,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)					=	€ 351.800,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 27.000,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>= € 1.959.300,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie lorda di progetto

Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORE DI TRASFORMAZIONE					Pdcc n° 1			
<b>ASSUNZIONI</b>								
a	Percentuale di finanziamento					50%		
b	Tasso di mutuo					2,5%		
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)					18		
<b>DATI GENERALI</b>								
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€			2.700.000,00		
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€			1.491.000,00		
ST =	Spese tecniche e generali	=	€			89.500,00		
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€			351.800,00		
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€			27.000,00		
OP =	Oneri passivi		€			28.000,00		
<b>Totale costi</b>				=	€	<b>1.987.300,00</b>		
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=				20,0%		
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=				20,05%		
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE</b>								
<p><i>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.</i></p>								
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato			
	Passivi		Attivi					
	%	Importo	%	Importo				
0	20%	€ 397.460,00	10%	€ 270.000,00	-€ 127.460,00			
6	20%	€ 397.460,00			-€ 362.754,11			
12	60%	€ 1.192.380,00	70%	€ 1.890.000,00	€ 581.107,87			
18			20%	€ 540.000,00	€ 410.535,31			
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.987.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.700.000,00</b>	<b>€ 501.000,00</b>			
baricentro costi - mesi		7	baricentro ricavi - mesi		12			
<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>			=	€	211.700,00	=	8,51%	
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€	<b>501.000,00</b>		
DATO URBANISTICO	S.Territoriale	3.896,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	130,00	€/mq.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 1
Indirizzo	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 1	€ 130,00	€ 395,00	€ 465,00

### **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.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 2

**Indirizzo** Via Venezia (SAN PANCRAZIO)



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 2	
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	1.330,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	100,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>100,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	1.230,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	550,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	369,00
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	643,50	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	107,00	n.	6	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	643,50	
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	15	per ogni unità abitativa	mq.	90,00
	Boxes e cantine int.	Mq.	50	per ogni unità abitativa	mq.	300,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	366,75	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	863,25	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Villetta uni/bifamiliare	91,67	15,58	107,25	15,00	50,00	143,88	<b>143,94</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 2
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	22,50	€/mq.		
	Produttivo	17,50	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	550,00	11	198,00	
	reperito	Parcheggi e verde			100,00	
da monetizzare					98,00	€ 6.370,00
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	550,00			€ 12.375,00
	reperito	***			-	€ -
		***		***	-	€ -
		***			-	€ -
da corrispondere					-	€ 12.375,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.650,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	576,50
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	87,08				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	15,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	96,08	6	<b>576,50</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	18.624,50
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	29.106,00
	Contributo costo di costruzione	€	22.779,04
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	3.875,48
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	18.745,00
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi e verde</i>	€/mq. 70,00 €	7.000,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>100.100,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	7.000,00 €	<	<b>25.624,50 €</b>	Importo dovuto
-------------------	------------	---	--------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 2
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	143,94	x	6	x	€ 1.600,00	=	€ 1.382.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.382.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	821	x	900	€/mq.	=	€ 770.400,00
		Esterne	863	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 46.200,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 100.100,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 13.800,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 930.500,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Pdcc n° 2</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24
DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 1.382.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 770.400,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 46.200,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 100.100,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 13.800,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 18.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 948.500,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,55%

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	
6	20%	€ 189.700,00	5%	€ 69.100,00	-€ 110.299,24
12	40%	€ 379.400,00			-€ 317.356,75
18	40%	€ 379.400,00	50%	€ 691.000,00	€ 238.381,79
24			45%	€ 621.900,00	€ 435.132,37
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 948.500,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.382.000,00</b>	<b>€ 246.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 187.500,00	=	15,70%
--	---	--------------	---	--------

VA =	<i>Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione</i>	=	<b>€ 246.000,00</b>
------	---	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.330,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	185,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 2
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 2	€ 185,00	€ 615,00	€ 630,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 3

**Indirizzo** Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 3	
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	2.400,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	180,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>180,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	2.220,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	500,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	666,00
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

### IPOSTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	585,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	117,00	n.	5	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	585,00	
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	20	per ogni unità abitativa	mq.	100,00
	Boxes ft.	Mq.	35	per ogni unità abitativa	mq.	175,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	567,50	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	1.652,50	

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Villetta uni/bifamiliare	100,00	17,00	117,00	20,00	35,00	330,50	<b>157,03</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

Pdcc n° 3

**Indirizzo** Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	22,50	€/mq.		
	Produttivo	17,50	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

### DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	500,00	10	180,00	
	reperito	Parcheggi e verde			180,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	500,00			€ 11.250,00
	reperito	***	<i>(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)</i>		-	€ -
		***			-	€ -
		***			-	€ -
da corrispondere					-	€ 11.250,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.500,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	535,00
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	95,00				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	5	SC	
SC (SR + SNR x 60%)	107,00			<b>535,00</b>	

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	10.695,00
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	26.460,00
	Contributo costo di costruzione	€	21.139,26
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	3.544,71
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	11.250,00
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi e verde</i>	€/mq. 70,00 €	12.600,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>85.700,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	12.600,00 €	<	<b>23.295,00 €</b>	Importo dovuto
-------------------	-------------	---	--------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 3
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	157,03	x	5	x	€ 1.600,00	=	€ 1.256.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.256.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	703	x	900	€/mq.	=	€ 693.400,00
		Esterne	1.653	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 41.600,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 85.700,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 12.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 833.300,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORE DI TRASFORMAZIONE					Pdcc n° 3			
<b>ASSUNZIONI</b>								
a	Percentuale di finanziamento					50%		
b	Tasso di mutuo					2,5%		
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)					24		
<b>DATI GENERALI</b>								
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€			1.256.000,00		
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€			693.400,00		
ST =	Spese tecniche e generali	=	€			41.600,00		
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€			85.700,00		
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€			12.600,00		
OP =	Oneri passivi		€			16.000,00		
				<b>Totale costi</b>	=	<b>€ 849.300,00</b>		
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=				20,0%		
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=				19,50%		
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE</b>								
<i>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.</i>								
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato			
	Passivi		Attivi					
	%	Importo	%	Importo				
6	20%	€ 169.860,00	5%	€ 62.800,00	-€ 97.936,21			
12	40%	€ 339.720,00			-€ 284.284,52			
18	40%	€ 339.720,00	50%	€ 628.000,00	€ 220.679,84			
24			45%	€ 565.200,00	€ 395.791,39			
30								
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 849.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.256.000,00</b>	<b>€ 234.000,00</b>			
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1			
<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>		=	€	172.700,00	=	15,94%		
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€	<b>234.000,00</b>		
DATO URBANISTICO	S.Territoriale	2.400,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	100,00	€/mq.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 3
<b>Indirizzo</b>	Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 3	€ 100,00	€ 605,00	€ 630,00

### **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.



**ANALISI ESTIMATIVA**

**Pdcc n° 5**

**Indirizzo** Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 5	
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	1.176,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	-
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>-</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	1.176,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	450,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	352,80
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	526,50	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.	105,00		n.	5	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	526,50	
<b>Sup. Access.</b>	Portici e balconi	Mq.	20	per ogni unità abitativa	mq.	100,00
	Boxes e cantine inter.	Mq.	50	per ogni unità abitativa	mq.	250,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	313,25	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	862,75	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Villetta uni/bifamiliare	90,00	15,30	105,30	20,00	50,00	172,55	<b>144,93</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 5
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	22,50	€/mq.		
	Produttivo	17,50	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	450,00	9	162,00	
	reperito	Parcheggi e verde			-	
da monetizzare					162,00	€ 10.530,00
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	450,00			€ 10.125,00
	reperito	***	<i>(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)</i>		-	€ -
		***			-	€ -
		***			-	€ -
da corrispondere					-	€ 10.125,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.350,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	487,50
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	85,50				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	97,50	5	<b>487,50</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€		20.965,50
Oneri di urbanizzazione secondaria	€		23.814,00
Contributo costo di costruzione	€		19.262,41
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €		3.202,10
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€		20.655,00
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>		<b>87.900,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 5
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	144,93	x	5	x	€ 1.600,00	=	€ 1.159.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.159.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	682	x	900	€/mq.	=	€ 645.300,00
		Esterne	863	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 38.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 87.900,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 11.600,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 783.500,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Pdcc n° 5</b>
---------------------------------	------------------

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 1.159.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 645.300,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 38.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 87.900,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 11.600,00
OP =	Oneri passivi		€ 15.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 798.500,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,60%

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	
6	20%	€ 159.700,00	5%	€ 57.950,00	-€ 93.039,81
12	40%	€ 319.400,00			-€ 267.056,86
18	40%	€ 319.400,00	50%	€ 579.500,00	€ 198.858,24
24			45%	€ 521.550,00	€ 364.614,21
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 798.500,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.159.000,00</b>	<b>€ 203.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		20,1

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 157.500,00	=	15,73%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 203.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.176,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	175,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 5
<b>Indirizzo</b>	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 5	€ 175,00	€ 600,00	€ 600,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 6

**Indirizzo** Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 6	
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	1.878,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	72,00
	Sistemazione viabilità e allargamento (50 mt. x 2)	mq.	100,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>172,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	1.706,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	200,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	511,80
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra	n.	1
<b>lper</b>	Incidenza dei muri perimetrali	%	17%
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+lper)$ )	mq.	234,00
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.		117,00
<b>lpci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)	%	0%
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+lpci)$ )	mq.	234,00
<b>Sup. Access.</b>	Portici	Mq.	20
	Boxes ft.	Mq.	40
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto	mq.	354,00
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - Sco	mq.	1.352,00

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	3%	
Villetta uni/bifamiliare	100,00	17,00	117,00	20,00	40,00	676,00	<b>163,28</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 6
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale	22,50	€/mq.
		Produttivo	17,50	€/mq.
		Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00 €/mq.

### DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	200,00	4	72,00	
	reperito	Parcheggi			72,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	200,00			€ 4.500,00
	reperito	area viabilità	<i>(ipotesi progettuale su base delle indicazioni di scheda)</i>	- 100,00	-€ 2.000,00	
		***		-	€ -	
***	-	€ -				
da corrispondere					-	€ 2.500,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	600,00
---	--------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	214,00
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	95,00				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	107,00	2	<b>214,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	-
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	10.584,00
	Contributo costo di costruzione	€	8.455,70
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	1.417,89
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	2.500,00
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi</i>	€/mq. 70,00 €	5.040,00
	II) <i>Viabilità</i>	€/mq. 70,00 €	7.000,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>35.000,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo per importo maggiore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	12.040,00 €	>	9.318,00 €	Importo dovuto
-------------------	-------------	---	------------	----------------



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA

Pdcc n° 6

**Indirizzo** Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	163,28	x	2	x	€ 1.600,00	=	€ 522.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 522.000,00</b>

#### NOTE SUL VALORE FINALE

In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	286	x	900	€/mq.	=	€ 307.400,00
		Esterne	1.352	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 18.400,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 35.000,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 5.200,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 366.000,00</b>

#### NOTE:

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### VALORE DI TRASFORMAZIONE

**Pdcc n° 6**

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	=	€ 522.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 307.400,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 18.400,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 35.000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 5.200,00
OP =	Oneri passivi		€ 5.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 371.000,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,45%

#### 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	
6	20%	€ 74.200,00	5%	€ 26.100,00	-€ 44.010,06
12	30%	€ 111.300,00			-€ 93.177,06
18	50%	€ 185.500,00	95%	€ 495.900,00	€ 237.762,02
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 371.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 522.000,00</b>	<b>€ 101.000,00</b>
baricentro costi - mesi	11		baricentro ricavi - mesi	17,4	

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 50.000,00	=	10,59%
--	---	-------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 101.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.878,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	55,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 6
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 6	€ 55,00	€ 570,00	€ 630,00

### 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.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 7-8-9

**Indirizzo** Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 7-8-9	
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva ( Lotti 7 - 8 e 9)	mq.	4.316,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde	mq.	216,00
	Sistemazione viabilità e allargamento (90 mt. x 2)	mq.	180,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>396,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	3.920,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	600,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	1.176,00
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

**IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO**

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	702,00	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa	mq.	117,00	n.	6	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	702,00	
<b>Sup. Access.</b>	Portici e balconi	Mq.	20	per ogni unità abitativa	mq.	120,00
	Boxes ft	Mq.	40	per ogni unità abitativa	mq.	240,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	1.062,00	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	2.858,00	

**Calcolo superficie unità tipo**

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	3%	
Villetta uni/bifamiliare	100,00	17,00	117,00	20,00	40,00	476,33	<b>157,29</b>

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 7-8-9
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

<b>Dotazione minima</b>	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo		Residenziale	22,50	€/mq.	
		Produttivo	17,50	€/mq.	
		Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.	
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	600,00	12	216,00	
	reperito	Parcheggi			216,00	
da monetizzare					-	€ -
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	600,00			€ 13.500,00
	reperito	area viabilità	<i>(ipotesi progettuale su base delle indicazioni di scheda)</i>		- 180,00	-€ 3.600,00
		***			-	€ -
***	-	€ -				
da corrispondere					-	€ 9.900,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.800,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	642,00
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	95,00				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	107,00	6	<b>642,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

	Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	234,00
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€	31.752,00
	Contributo costo di costruzione	€	25.367,11
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€ 4.253,66
	Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	9.900,00
Realizzazione opere	I) <i>Parcheggi</i>	€/mq.	70,00 € 15.120,00
	II) <i>Viabilità</i>	€/mq.	70,00 € 12.600,00
	<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>99.200,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	27.720,00 €	<	<b>27.954,00 €</b>	Importo dovuto
-------------------	-------------	---	--------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 7-8-9
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	157,29	x	6	x	€ 1.600,00	=	€ 1.510.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.510.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	---

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	858	x	900	€/mq.	=	€ 877.900,00
		Esterne	2.858	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 52.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 99.200,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)				1,0%	=	€ 15.100,00	
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.044.900,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Pdcc n° 7-8-9</b>
---------------------------------	----------------------

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	=	€ 1.510.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 877.900,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 52.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 99.200,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 15.100,00
OP =	Oneri passivi		€ 15.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>=</b>	<b>€ 1.059.900,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,30%

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	
6	20%	€ 211.980,00	5%	€ 75.500,00	-€ 124.953,61
12	40%	€ 423.960,00			-€ 355.373,01
18	40%	€ 423.960,00	95%	€ 1.434.500,00	€ 775.519,72
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.059.900,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.510.000,00</b>	<b>€ 295.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		17,4

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 155.100,00	=	11,45%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 295.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	4.316,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	70,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	-------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 7-8-9
<b>Indirizzo</b>	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 7-8-9	€ 70,00	€ 585,00	€ 630,00

**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.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



**ANALISI ESTIMATIVA**

**Pdcc n° 20**

**Indirizzo** Via Pontoglio (Ex ARU)



**SCHEDE ALLEGATE**

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



PARAMETRI URBANISTICI		Pdcc n° 20	
<b>Indirizzo</b>	Via Pontoglio (Ex ARU)		

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto	mq.	1.803,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde (previsto da scheda)	mq.	349,00
<b>Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>349,00</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria	mq.	1.454,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	mq.	580,00
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura	mq.	0,30
<b>SC</b>	Superficie coperta massima	mq.	436,20
<b>H</b>	Altezza massima	mt.	7,50

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>P</b>	Piani fuori terra			n.	2	
<b>Iper</b>	Incidenza dei muri perimetrali			%	17%	
<b>SEL</b>	Superficie Esterna Lorda ( $SLP \times (1+Iper)$ )			mq.	678,60	
<b>Uiu</b>	Numero unità da progetto = Taglio medio circa mq.	113,00		n.	6	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	0%	
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto ( $SEL \times (1+Ipci)$ )			mq.	678,60	
<b>Sup. Access.</b>	Portici e balconi	Mq.	20	per ogni unità abitativa	mq.	120,00
	Boxes e cantine inter.	Mq.	50	per ogni unità abitativa	mq.	300,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	399,30	
<b>Ve</b>	Superficie a verde Sf - SCo			mq.	1.054,70	

### Calcolo superficie unità tipo

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		17%		30%	50%	5%	
Villetta uni/bifamiliare	96,67	16,43	113,10	20,00	50,00	175,78	<b>152,89</b>



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 20
Indirizzo	Via Pontoglio (Ex ARU)	

### CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	-	€/mq.		
	Produttivo	-	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	-	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI						
		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Residenziale	580,00	12	208,80	
	reperito	Parcheggi e verde			349,00	
da monetizzare					- 140,20	€ -

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53				
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64				
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	1.740,00
---	----------

Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	623,00
---	--------

SR (Sup. principale - 5%)	91,83				
SNR (Sup. accessori esclusi box)	20,00	N. unità	SC		
SC (SR + SNR x 60%)	103,83	6	<b>623,00</b>		

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

		Oneri di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>	€	2.592,20
		Oneri di urbanizzazione secondaria	€	30.693,60
		Contributo costo di costruzione	€	24.616,37
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5%	€ 4.116,61
		Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	-
Realizzazione opere	I)	<i>Parcheggi e verde</i>	€/mq.	70,00 €
	II)		€/mq.	- €
		<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>86.400,00</b>

(importo arrotondato)

#### NOTE:

(1) Realizzazione opere a scomputo parziale per importo minore del contributo per oneri di urbanizzazione primaria:

Opere da eseguire	24.430,00 €	<	<b>27.022,20 €</b>	Importo dovuto
-------------------	-------------	---	--------------------	----------------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 20
<b>Indirizzo</b>	Via Pontoglio (Ex ARU)	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Unità abitative	152,89	x	6	x	€ 1.500,00	=	€ 1.376.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 1.376.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	In considerazione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata e della prossimità alla rete aree di alta tensione, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	--

### COSTI DI TRASFORMAZIONE

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Res.	865	x	900	€/mq.	=	€ 817.200,00
		Esterne	1.055	x	37	€/mq.	=	
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 49.000,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessionari (cfr dettaglio)						=	€ 86.400,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 13.800,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 966.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

**VALORE DI TRASFORMAZIONE** Pdcc n° 20

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 1.376.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 817.200,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 49.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 86.400,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 13.800,00
OP =	Oneri passivi	€ 17.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 983.400,00</b>

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 19,75%

**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	
6	20%	€ 196.680,00	5%	€ 68.800,00	-€ 116.859,73
12	40%	€ 393.360,00			-€ 328.484,34
18	40%	€ 393.360,00	55%	€ 756.800,00	€ 277.344,43
24			40%	€ 550.400,00	€ 383.819,81
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 983.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.376.000,00</b>	<b>€ 216.000,00</b>
baricentro costi - mesi		11	baricentro ricavi - mesi		19,8

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 176.600,00	=	14,72%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 216.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.803,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	120,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 20
<b>Indirizzo</b>	Via Pontoglio (Ex ARU)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 20	€ 120,00	€ 555,00	€ 600,00

### **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.



## ANALISI ESTIMATIVA

Pdcc n° 23

**Indirizzo** Via Sabotino



### SCHEDE ALLEGATE

- Parametri urbanistici
- Calcolo oneri concessori
- Piano di investimento
- Valore di trasformazione
- Tabella riepilogo VALORI ai fini IMU



PARAMETRI URBANISTICI			Pdcc n° 23	
<b>Indirizzo</b>	Via Sabotino			

<b>St</b>	Superficie territoriale complessiva del lotto			mq.	1.271,00
<b>SSt</b>	Parcheggi e verde			mq.	-
<b>Totale</b>				<b>mq.</b>	<b>-</b>
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria			mq.	1.271,00
<b>SLP</b>	Superficie lorda di pavimento	destinazione d'uso:	PT - Commerciale	mq.	432,00
			P1°/2° - Residenziale	mq.	864,00
<b>TOTALE</b>				<b>mq.</b>	<b>1.296,00</b>
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura			mq.	0,35
<b>SC</b>	Superficie coperta massima			mq.	444,85
<b>H</b>	Altezza massima			mt.	10,50

### IPOTESI ORDINARIA DI INTERVENTO EDILIZIO

<b>SEL_C</b>	Superficie Esterna Lorda	PT - Commerciale	mq.	432,00
<b>SEL_R</b>	Superficie Esterna Lorda	P1°/2° - Residenziale	mq.	864,00

<b>Uiu</b>	Numero unità RESIDENZIALI da progetto = Taglio medio circa		mq.	110,00	n.	8	
<b>Ipci</b>	Incidenza delle parti comuni (atrio, scale, ecc.)			%	3%		
<b>SLpr</b>	Superficie lorda di progetto (SEL x (1+Ipci))			mq.	885,60		
<b>Sup. Access.</b>	Balconi	Mq.	8	per ogni unità abitativa		mq.	64,00
	Boxes e cantine inter.	Mq.	25	per ogni unità abitativa		mq.	200,00
<b>SCo</b>	Superficie coperta da progetto			mq.	442,80		
<b>S_est</b>	Superficie esterna = Sf - Sco			mq.	828,20		

### Calcolo superficie unità tipo RESIDENZIALE

Tipologia alloggio	SLP (SIL)	Muri perimetr.	Sup. Principale	Portico	Box	Area esterna	SUP. Comm.
		0%		30%	50%	0%	
Villetta uni/bifamiliare	108,00	-	108,00	8,00	25,00	-	<b>122,90</b>



Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI		Pdcc n° 23
Indirizzo	Via Sabotino	

**CALCOLO DEGLI STANDARD DI CONVENZIONE**

Dotazione minima	Residenza	18,00	mq/ab.	<i>(Ab.teorici 1 ogni 50 mq. di SLP o 150 mc.)</i>
	Produttivo	20%	Slp	
	Terziario/Direzionale/Commerciale	100%	Slp	

Valore economico standard di qualità aggiuntivo	Residenziale	22,50	€/mq.		
	Produttivo	17,50	€/mq.		
	Terziario/Direzionale/Commerciale	32,50	€/mq.		
Valore economico standard	65,00	€/mq.	Valore cessione aree	20,00	€/mq.

**DOTAZIONE GLOBALE DI SERVIZI PUBBLICI**

		Destinazione	SLP	Abitanti	Standard	Monetizzazione
Standard minimo (art. 12 NTA DDP)	richiesto	Commerciale	432,00		432,00	
		Residenza	864,00	17	311,04	
	reperito	***			-	
da monetizzare					743,04	€ 48.297,60
Standard di qualità aggiuntivo (art. 13 NTA DDP)	richiesto	Commerciale	432,00			€ 14.040,00
		Residenza	864,00			€ 19.440,00
	reperito	***	<i>(da scheda di progetto urbanistico di dettaglio)</i>		-	€ -
		***			-	€ -
da corrispondere					-	€ 33.480,00

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### TARIFFE COMUNALI

(Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione)

Contributo	Residenza		Industriale		Comm.le/Direz.le	
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€/mc.	15,53			€/mq.	77,19
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc.	17,64			€/mq.	46,8
Smaltimento rifiuti						

Costo di Costruzione regionale	€/mq.	411,59	Maggiorazione per classe edificio	20%	Costo di costruzione aggiornato	493,91
Monetizzazioni standard	€/mq.		Aliquota contributo (NUOVA COSTRUZIONE) DM 10/05/1977 - Residenza			8%

Volume urbanistico = (SLP x H virtuale)	2.592,00
---	----------

SLP a destinazione COMMERCIALE / TERZIARIA	432,00
Preventivo opere ai fini del costo di costruzione COMMERCIALE	429.408,00
Superficie Complessiva ai fini del costo di costruzione	729,60

SR (Sup. principale - 20%)	86,40		
SNR (Sup. accessori esclusi box)	8,00	N. unità	SC
SC (SR + SNR x 60%)	91,20	8	<b>729,60</b>

### CALCOLO ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione primaria	€	73.599,84
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	65.940,48
Contributo costo di costruzione	€	71.769,22
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5% €	10.565,48
Monetizzazioni e/o standard di qualità aggiuntivo	€	81.777,60
<b>Totale oneri concessori</b>	<b>€</b>	<b>303.700,00</b>

(importo arrotondato)

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
 Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
 Doc. Principale - Copia Documento



PIANO D'INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA		Pdcc n° 23
<b>Indirizzo</b>	Via Sabotino	

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)**

Destinazione	Superficie Comm.		n.		Prezzo unitario		Valore
Commerciale	432,00	x	1	x	€ 1.700,00	=	€ 734.000,00
Residenza	122,90	x	8	x	€ 1.700,00	=	€ 1.671.000,00
<b>Totale VM (importo arrotondato)</b>							<b>€ 2.405.000,00</b>

<b>NOTE SUL VALORE FINALE</b>	Per l'unità commerciale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario inferiore alla media rilevata con il procedimento di comparazione. Per l'Edilizia residenziale, in funzione della localizzazione dell'Ambito e della tipologia edilizia ipotizzata, si ritiene opportuno applicare un prezzo di vendita unitario pari alla media cittadina rilevata con il procedimento di comparazione.
-------------------------------	--

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>KK =</b>	Costo delle opere	Comm.	432	x	994,00	€/mq.	=	€ 1.344.900,00
		Res	983	x	900,00	€/mq.		
		Esterne	828	x	37,00	€/mq.		
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali					6,0%	=	€ 80.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori (cfr dettaglio)						=	€ 303.700,00
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)					1,0%	=	€ 24.100,00
<b>Totale COSTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>=</b>	<b>€ 1.753.400,00</b>

**NOTE:**

Il costo delle opere è determinato in funzione della superficie commerciale. Il costo unitario è stato desunto dalla pubblicazione Prezzi e Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019.

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).



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

### VALORE DI TRASFORMAZIONE Pdcc n° 23

ASSUNZIONI			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		2,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		24
DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 2.405.000,00

KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 1.344.900,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 80.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 303.700,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 24.100,00
OP =	Oneri passivi		€ 30.000,00
<b>Totale costi</b>		=	<b>€ 1.783.400,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =	Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	=	19,80%

### 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	
6	20%	€ 356.680,00	5%	€ 120.250,00	-€ 216.010,16
12	35%	€ 624.190,00			-€ 521.026,71
18	45%	€ 802.530,00	45%	€ 1.082.250,00	€ 213.323,30
24			50%	€ 1.202.500,00	€ 837.859,98
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 1.783.400,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2.405.000,00</b>	<b>€ 314.000,00</b>
baricentro costi - mesi		12	baricentro ricavi - mesi		20,4

<b>UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO</b>	=	€ 307.600,00	=	14,67%
--	---	--------------	---	--------

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	<b>€ 314.000,00</b>
------	--	---	---------------------

DATO URBANISTICO	S.Territoriale	1.271,00	mq.	=	<b>PARAMETRO UNITARIO</b>	=	245,00	€/mq.
------------------	----------------	----------	-----	---	---------------------------	---	--------	-------



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO AMBITO		Pdcc n° 23
<b>Indirizzo</b>	Via Sabotino	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP
Pdcc n° 23	€ 245,00	€ 435,00	€ 435,00

### **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.



VALORI AI FINI IMU - RIEPILOGO ANNO 2019

AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO		Unità di misura di riferimento	VALORE UNITARIO		
AMBITI DELLA CITTÀ ANTICA		Edifici di valore storico testimoniale	€/mq. di SLP 200,00		
		Cascine di valore storico testimoniale	€/mq. di SLP 200,00		
AMBITI DI VALORE AGRONOMICICO - AMBIENTALE		Edifici destinati all'attività agricola con valore storico testimoniale	€/mq. di SLP 200,00		
	 E1	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE <b>RESIDENZIALE</b>	€/mq. di SLP 490,00		
	 E2				
	 SA	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE <b>PRODUTTIVA</b>	€/mq. di SLP 300,00		
 MC					
 VC					
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		Classe 1a	€/mq. di SLP 200,00		
		Classe 1b			
		Classe 1c	€/mq. di SLP 750,00		
		Classe II - art. 39	€/mq. 330,00		
		Classe III - art. 40	€/mq. 195,00		
		Classe IV - art. 41	€/mq. 100,00		
		Classe V - art. 42	€/mq. 200,00		
		AREE ORIGINARIAMENTE RICADENTI IN PEEP	"Valore pari alla classe dell'Ambito consolidato di riferimento, considerata area già acquisita in piena proprietà e assenza di vicoli"		
		P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – CONFERMATI DAL P.G.T.	CIS 5	Da convenzionare	€/mq. di ST 90,00
				Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di SLP 450,00
				Urbanizzato	€/mq. di SLP 630,00
			P.L. VANZEGHETTO SUD	Da convenzionare	€/mq. di ST 190,00
				Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di SLP 580,00
	Urbanizzato			€/mq. di SLP 635,00	
	P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – GIA' CONVENZIONATI	CIS 4 – CIS 10 – CIS 1 <sup>(1)</sup>		€/mq. 200,00	
		Piano di Recupero area Ex Marzoli	Convenzionato NON Urbanizzato	€/mq. di ST 160,00	
			Urbanizzato	€/mq. di SLP 470,00	
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		Classe VI - art. 48 <sup>(2)</sup>	€/mq. 125,00		
		Classe VII - art. 49	€/mq. 130,00		
		Classe VIII - art. 50	€/mq. 250,00		
		Classe IX - art. 51	€/mq. 215,00		
		Classe X - art. 52	€/mq. a SLP 300,00		
		Classe XI - art. 53	€/mq. 195,00		
		P.A. PRODUTTIVI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – CONFERMATI DAL P.G.T. (Cis 13, CIS 15, P.L. Industriale "Ex Marzoli)	€/mq. 130,00		

Note:

(1) Trattasi di Piani Attuativi convenzionati a destinazione esclusivamente residenziale, in corso di sviluppo. Il valore di riferimento è pari a quello previsto per la Classe V dell'Ambito consolidato, applicato alla superficie fondiaria interessata.

(2) Classe VI: aree urbane consolidate comprensive dei PIP di via Kupfer e Raso Lanfranchi, per i quali tale valore esprime la piena proprietà dell'area in assenza di originari vincoli convenzionali.



## Città di Palazzolo sull'Oglio (BS) - Aree edificabili

DESCRIZIONE	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato <sup>(1)</sup>	Urbanizzato <sup>(2)</sup>
	€/mq. di St.	€/mq. di SLP	€/mq. di SLP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AdT)			
AdT n° 2A	Via Valena (San Rocco)	€ 75,00	€ 455,00 € 490,00
AdT n° 3	Via Kupfer (San Rocco)	€ 65,00	€ 165,00 € 200,00
AdT n° 4	via IV Novembre (Mura)	€ 115,00	€ 715,00 € 765,00
AdT n° 8	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	€ 80,00	€ 530,00 € 635,00
AdT n° 10	Via Napoli (SAN PANCRAZIO)	€ 45,00	€ 470,00 € 665,00
AdT n° 11	Via Bornico (San Pancrazio)	€ 60,00	€ 180,00 € 215,00
AdT n° 13	Via San Pancrazio (ex Italcementi)	€ 105,00	€ 535,00 € 635,00

PIANI ATTUATIVI (PA)			
PA n° 1A	Via Sora	€ 150,00	€ 715,00 € 715,00
PA n° 1C	Via Massimo d'Azeglio	€ 115,00	€ 670,00 € 715,00
PA n° 1	Via Miola - Via F.lli Calvi (San Pancrazio)	€ 75,00	€ 185,00 € 185,00
PA n. 2	Oratorio San Pancrazio	€ 125,00	€ 410,00 € 565,00
PA n° 4	Via Palosco (ex Omodei - Mena)	€ 170,00	€ 590,00 € 630,00
PA n° 5	Via VI Novembre (Mura)	€ 240,00	€ 690,00 € 715,00

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (Pdcc)			
Pdcc n° 1	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	€ 130,00	€ 395,00 € 465,00
Pdcc n° 2	Via Venezia (SAN PANCRAZIO)	€ 185,00	€ 615,00 € 630,00
Pdcc n° 3	Via Venezia (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 100,00	€ 605,00 € 630,00
Pdcc n° 5	Via Napoli (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 175,00	€ 600,00 € 600,00
Pdcc n° 6	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 55,00	€ 570,00 € 630,00
Pdcc n° 7-8-9	Via Bari (SAN PANCRAZIO) - ex CIS 6	€ 70,00	€ 585,00 € 630,00
Pdcc n° 20	Via Pontoglio (Ex ARU)	€ 120,00	€ 555,00 € 600,00
Pdcc n° 23	Via Sabotino	€ 245,00	€ 435,00 € 435,00

### 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.

AOO COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO  
Protocollo Arrivo N. 11202/2020 del 21-04-2020  
Doc. Principale - Copia Documento