



# Comune di Castel Mella

( Provincia di Brescia )

Piazza Nuova n. 3 - 25030 Castel Mella (BS)

Tel. 030/25.50.811 Fax 030/25.50.892 e-mail: [segreteria@comune.castelmella.bs.it](mailto:segreteria@comune.castelmella.bs.it)  
C.F. e P.IVA 00886000173

Prot. n. 1048

Castel Mella lì, 20 gennaio 2020

## PERIZIA DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito del Piano di Recupero denominato PE 5 sito in Via Cavour a Castel Mella (Bs).

La sottoscritta Giovanna Negri, in qualità di Responsabile del Servizio Edilizia privata del Comune di Castel Mella (Bs), su incarico dell'Amministrazione Comunale, procede alla stima del valore dei beni immobiliari, oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

### DESCRIZIONE BENI

Trattasi delle aree destinate a cessione come standard urbanistici nell'ambito dell'intervento edilizio, Piano di Recupero denominato PE 5, presentato dalla Soc. VEROL IMMOBILIARE s.a.s. e sito in Via Cavour della superficie di 106,00 m<sup>2</sup>.

### CRITERIO DI STIMA

La sottoscritta, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standards dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

La stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a secondo che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore catastale, il valore applicato alle aree libere ai fini dell'IMU, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e delle utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Si fa riferimento al valore minimo delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'IMU. Si riporta di seguito la stima.

### DATI DI PIANO

Aree a Standard da monetizzare = 106,00 m<sup>2</sup>

### STIMA

L'Amministrazione comunale ha approvato i valori di aree edificabili in zona B1, B2, D1, D2 e D3 ma non per le aree di tipo A, riferite al centro storico.

Le aree B1 a destinazione residenziale hanno un indice edificatorio pari a 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e sono state valutate ai fini IMU per un valore minimo pari a 200 €/m<sup>2</sup>.

L'area oggetto di valutazione ha un indice edificatorio pari a  $1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , quindi di fatto confrontabile con il valore attribuito all'area B1. Considerando che gli obiettivi di rigenerazione urbana sono quelli di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prevedendo degli sgravi dai contributi edilizi dovuti, si considera congruo attribuire anche a questa area il valore di  $200 \text{ €/m}^2$ . A tale valore deve essere sottratto il costo della demolizione degli immobili degradati che occupano l'area che si aggira intorno ai  $58,30 \text{ €/m}^2$ . Si riportano di seguito i calcoli di stima.

### **COMPARAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA TRA LA ZONA "A" E LA ZONA "B1"**

Superficie fondiaria =  $720,90 \text{ m}^2$   
Volume esistente sul lotto =  $525,43 \text{ m}^3$   
Bonus volumetrico del comparto (PE 5) =  $700,00 \text{ m}^3$   
Totale volume =  $525,43 + 700,00 = 1.225,43 \text{ m}^3$   
Indice volumetrico =  $1.225,43 / 720,90 = 1,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$

### **DETERMINAZIONE VALORE DEMOLIZIONI**

$(80,00 \text{ €/m}^3 \times 525,43 \text{ m}^3) / 720,90 \text{ m}^2 = 58,30 \text{ €/m}^2$

### **DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA AL METRO QUADRATO**

$(200,00 \text{ €/m}^2 - 58,30 \text{ €/m}^2) = 141,70 \text{ €/m}^2$

Si è poi proceduto a determinare il costo di realizzazione di un'area a parcheggio, che è stato così computato in euro al metro quadrato (oneri fiscali inclusi):

1) Scavo di sbancamento (h cm 40) compreso carico e trasporto alle discariche ed onere di accesso	Euro 14,00
2) Formazione di rilevato stradale con misto naturale di cava (spessore cm 30)	Euro 6,60
3) Formazione di sottofondo stabilizzato con materiale ghiaioso misto a sabbia (spess.cm 10) con formazione pendenze	Euro 4,48
4) Binder costituito da cm 5 compressi di conglomerato bituminoso	Euro 8,59
5) Tappeto di usura in conglomerato bituminoso compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura spess. 20 mm	Euro 5,82
6) Segnaletica orizzontale	Euro 1,00

**TOTALE COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO  $40,49 \text{ €/m}^2$**

Al fine di ottenere il valore delle monetizzazioni al metro quadrato si procede alla sommatoria del valore dell'area con il costo di realizzazione di un'area a parcheggio

### **DETERMINAZIONE VALORE MONETIZZAZIONE PARCHEGGI AL METRO QUADRATO**

$141,69 \text{ €/m}^2 + 40,49 \text{ €/m}^2 = 182,18 \text{ €/m}^2$

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia pari al valore dell'area a cui deve essere sommato il costo per la realizzazione dei parcheggi il seguente:

$$182,18 \text{ €/m}^2 \times 24 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.372,32$$

Si è poi proceduto a determinare il costo di realizzazione di un'area a verde, che è stato così computato in Euro al metro quadrato (oneri fiscali inclusi):

- 1) Opere per realizzazione verde comprendente **10,20 €/m<sup>2</sup>**  
fornitura e stesa terra da coltivo, formazione del prato  
con livellamento del terreno, rastrellatura, seminazione

Al fine di ottenere il valore delle monetizzazioni al metro quadrato si procede alla sommatoria del valore dell'area con il costo di realizzazione di un'area a verde

#### **DETERMINAZIONE VALORE MONETIZZAZIONE AREE A VERDE AL METRO QUADRATO**

$$141,69 \text{ €/m}^2 + 10,20 \text{ €/m}^2 = 151,89 \text{ €/m}^2$$

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia pari al valore dell'area a cui deve essere sommato il costo per la realizzazione del verde è il seguente:

$$151,69 \text{ €/m}^2 \times 82 \text{ m}^2 = \text{€ } 12.454,98$$

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - LL.PP.**

*(ing. Giovanna Negri)*



Ufficio Tecnico: GN/mm