

# **Comune di Montorfano (CO)**



## **RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI NONCHÉ STIMA DEI VALORI PER LE AREE DA CEDERE E/O MONETIZZARE PER STANDARD A DECORRERE DALL'ANNO 2014**

**Allegato n°1 alla delibera di ..... n° .....del .....**

**Anno 2014**



## **Indice:**

Premesse	pag. 03
Inquadramento normativo	pag. 03
Determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili	pag. 04
- Aree per Residenza	pag. 04
- Aree per Servizi (B/SU e C/S con prevalenza d residenza)	pag. 07
- Aree per Produttivo (B/D e B/SU e C/S con prevalenza di servizi)	pag. 08
- Area a standard (U1 e U")	pag. 08
Allegato "A": Quotazioni immobiliari in Montorfano	pag. 12
Allegato "B": Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in Montorfano	pag. 13
Allegato "C": Quotazioni immobiliari (terreni) in Montorfano e nei Comuni limitrofi	pag. 15
Allegato "D" : Determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2014	pag. 17
Allegato "E": Grafico: Valori venali minimi per le aree fabbricabili ai fini IMU	pag. 18
Allegato "F": Determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili	pag. 19

## **Premesse**

Per determinare i valori venali minimi a cui assoggettare le aree edificabili del Comune di Montorfano (CO) all'Imposta Unica Comunale sugli immobili, è necessario applicare dei criteri di stima che definiscano i valori delle aree in comune commercio in riferimento alla peculiarità edificatoria di ciascuna area così come definito dal nuovo Piano di Governo del Territorio; fatto ciò si è in grado di adempiere alla prescrizione di quanto sancito dall'articolo 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs 446/97 che prevede di: *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

Considerato poi che la legge 12/2005 ed il vigente Piano di Governo del Territorio consentono la monetizzazione degli standard, attribuendo loro uno specifico valore venale, con la presente determinazione, in modo indiretto si possono anche desumere e definire i valori (erariali) delle aree standard non ancora di proprietà comunale.

## **Inquadramento normativo**

Con la Delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 30 settembre 2013 e n. 05 del 26.03.2014 è stato approvato il P.G.T., con contestuale recepimento dei pareri degli Enti sovraordinati e con conseguente pubblicazione del Piano stesso.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio di Montorfano è stato redatto nel rispetto della Legge Regionale n° 12/2005, legge che introduce radicali novità circa l'edificazione dei suoli.

In funzione delle disposizioni di legge ed in funzione delle novità introdotte con il nuovo P.G.T. si procede ora con la determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili.

Il Comune di Montorfano è già dotato di un proprio “Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili”.

Questo regolamento è stato:

- Approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 29/07/1998
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 27 del 16/04/1999
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 21 del 20/03/2001
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 24 del 11/04/2001
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 55 del 23/11/2001
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 13 del 24/02/2005
- Modificato con deliberazione di C.C. n. 12 del 28/03/2007

Attualmente è vigente il “Regolamento per la disciplina dell'imposta unica municipale “IUC”” approvato con delibera di C.C. n° 9 del 26 marzo 2014.

A queste delibere di Consiglio Comunale, va aggiunta la delibera di Giunta Comunale n° 82 del 16/10/2001.

L'Articolo 57 del Regolamento Comunale per la disciplina della "IUC" definisce le "aree fabbricabili" attuando quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92 . Si riportano di seguito gli stralci degli articoli 57 e 60:

**Art. 57**

*Definizioni di abitazione principale, fabbricati ed aree fabbricabili*

*1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del presente regolamento:*

*...*

*d). per "area fabbricabile" si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari;*

*e). per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.*

**Art. 60**

*Base imponibile*

*...*

*10. Il Comune comunica l'intervenuta edificabilità dell'area conseguentemente all'adozione o variazione dei relativi strumenti urbanistici.*

## **Determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili**

### **Aree per Residenza**

Il mercato e quindi la prassi estimativa assegna il valore delle aree fabbricabili in funzione della capacità edificatoria delle stesse così come è stata definita dallo strumento urbanistico generale e quindi nel caso di Montorfano, dal P.G.T. nel frattempo vigente.

E' pertanto fondamentale individuare il valore economico di un diritto edificatorio ovvero è fondamentale determinare il prezzo di compravendita di ogni diritto edificatorio rapportato ad un metro cubo di immobile da costruire. Tra le tipologie di immobili consentite dal P.G.T., si è assunta la tipologia residenziale e quindi il metro cubo di residenza facendo derivare le altre tipologie (produttiva, per servizi) da quella residenziale.

Si sono a questo scopo eseguite tre indagini attraverso:

- Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Como (ALLEGATO A);
- Agenzia Provinciale del Territorio/ agenzia delle entrate (Catasto)(ALLEGATO B);

- Agenzie immobiliari della zona (ALLEGATO C);

A - La Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Como a differenza di altre Province non rileva al 2012 a Montorfano i prezzi dei terreni ma soltanto i prezzi degli immobili. Nell'allegato A si deduce che ci si limita alla rilevazione del costo a mq degli immobili. In particolare si deduce che il costo a mq di un immobile nuovo può avere prezzi che oscillano tra 2150,00 e 2400,00 €/mq, ovvero tra 796,00 e 888,00 €/mc. Al fine di ricavare l'incidenza del costo del terreno sul costo del mq di S.l.p. dell'immobile, si può assumere l'incidenza di 167,00 €/mc che risulta dalla successiva tabella della Camera di Commercio di Monza e Brianza. Tale incidenza rapportata al costo di "appartamento nel complesso" di 1.391,00 €/mq, in riferimento all'altezza di 2,70 m, risulta pari alla percentuale del 32%. Questa percentuale è anche confermata rapportando il costo a mc del terreno residenziale in Montorfano sul libero mercato (310,00 €/mc) al costo più alto del mq dell'immobile nuovo (2.400,00 €/mq) = 34%. Applicando pertanto la percentuale del 32% di incidenza del valore venale del suolo sul costo a mq, si ottiene mediamente un valore venale del suolo pari a:

$$\frac{796,00 \text{ €/mc} + 888,00 \text{ €/mc}}{2} \times 32\% = 269,44 \text{ €/mc} \text{ ovvero per arrotondamento } \boxed{270,00 \text{ € al mc}}$$

Con lo scopo di eseguire una comparazione con il metodo di calcolo utilizzato nel 2001, si riprende la formula già adottata con Delibera Comunale n° 82/2001 per la destinazione del volume di permuta medio (Vp) che risulta pari al 25%:

$$Vp = \frac{I1 \times I2 \times (1-U) - (Kc + Ku) \times 3 \times 1/(S \times Vt \times P)}{0,105 + (1+r)^n}$$

Come punto di partenza però in questo caso si utilizza il prezzo di mercato degli immobili e non il prezzo del Ministero delle Finanze, con riferimento al valore di permuta (area – appartamento) (Vp) medio pari al 25%, si ottiene assumendo anche in questo caso il maggior costo a mc il seguente valore :

$$888,00 \text{ €/mc} \times 25\% = 222,00 \text{ €} \text{ ovvero per arrotondamento } \boxed{220,00 \text{ € al mc}}$$

B - L'Agenzia Provinciale del Territorio, non attua questa tipologia di rilevamenti ma se incaricata esegue analisi riferite a singoli casi specifici. Mediamente in Montorfano la stessa Agenzia ha registrato valori che vanno da un minimo di 1.550,00 € al mq ad un massimo che va a 2.250,00 € al mq. Interpretando i valori mediamente alti corrispondenti ad edifici nuovi e/o a tipologie di case uni o bifamiliari, si deduce, utilizzando il criterio precedente, che a livello erariale il valore risulta essere 231,00 € al mc. Infatti in riferimento ai valori di cui all'Allegato

$$\frac{1.550,00 \text{ €/mc} \cdot 2,7 + (2.250,00 \text{ €/mc} \cdot 2,7)}{2} \times 32\% = 225,18 \text{ €} \text{ ovvero per arrotondamento } \boxed{230,00 \text{ € al mc}}$$

Pertanto è corretto attribuire alle tipologie di case uni o bifamiliari un valore pari a **230,00 € al mc**. Questo valore potrebbe/ dovrebbe essere opportunamente incrementato in quanto il valore deriva dal reperimento di dati svolto dal catasto e non dalle dinamiche del libero mercato.

- C - Tramite ricerca sul libero mercato, consultando le agenzie immobiliari ubicate in zona, si sono individuati i valori dei terreni edificabili come evidenziati nell'allegato B.

A Montorfano e paesi contermini si registrano i seguenti valori limite:

Montorfano, terreno residenziale	310,00 €/mc
Albese con Cassano, terreno residenziale	246,00 €/mc
Albese con Cassano, terreno residenziale	307,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	550,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	333,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	364,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	291,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	333,00 €/mc

Mediamente 341,00 €/mc residenziale

I valori sopra rilevati devono tenere in considerazione la particolare congiuntura economica del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha portato a decrementi del valore dei terreni edificabili dell'ordine del 25 %, così come risulta in assenza di analogo studio in provincia di Como, dal dato disponibile reso dall'Ufficio Studi Camera di commercio di Monza e Brianza – FIMAA Milano Monza Brianza,

**Brianza escl. Monza – Prezzi medi e variazioni % (€/mq e val%)**

Tipologia	Prezzo medio II 12 €/mq	Var . % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 60 mesi
<b>Appartam. nel complesso</b>	<b>1.391.00</b>	<b>-1.9</b>	<b>-3.8</b>	<b>-11.2</b>
<b>Appartamenti nuovi</b>	<b>1.946.00</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.7</b>	<b>-8.7</b>
<b>Appartamenti recenti</b>	<b>1.399.00</b>	<b>-2.1</b>	<b>-4.3</b>	<b>-10.6</b>
<b>Appartamenti vecchi</b>	<b>1.064.00</b>	<b>-3.0</b>	<b>-6.0</b>	<b>-14.7</b>
<b>Boxes (€a corpo)</b>	<b>15.795.00</b>	<b>-0.7</b>	<b>-0.6</b>	<b>-2.0</b>
<b>Terreni residenziali (€/mc)</b>	<b>167.00</b>	<b>-4.9</b>	<b>-9.5</b>	<b>-24,2</b>

**Fonte: Ufficio Studi Camera di commercio di Monza e Brianza - FIMAA Milano Monza Brianza**

(nota: ci si riferisce al monitoraggio in Monza e Brianza in quanto non individuabile in Como)

Se pertanto da un lato è comprensibile che sul mercato si pubblicizzino immobili con prezzi non svalutati, d'altro canto non è pensabile, a livello di definizione di valori di immobili per scopi erariali, non tenere in debita considerazione tutti i fattori e soprattutto non prendersi congrui margini cautelativi affinché il valore erariale minimo definito dal Comune non sia superiore al valore del terreno edificabile posto sul libero mercato. A tal proposito si consideri che 341,00 €/mc (valore medio di mercato) – 25% (decremento degli immobili) risulta = a **255,00 €/mc**.

**Si può pertanto assumere come valore venale di un metro cubo di immobile residenziale da costruire, così come risulta dai valori analizzati, (€270,00; €220,00;**

**€ 230,00; € 255,00) il valore più vicino alla media di 230,00 € di un metro cubo edificabile residenziale, che corrisponde per arrotondamento al valore definito dall'Agenzia Provinciale del Territorio.**

Dal valore di un metro cubo di immobile residenziale tipo, si possono quindi derivare i valori unitari di mercato delle diverse tipologie di aree residenziali.

La suddivisione tipologica più significativa è tra aree che con la loro edificazione non partecipano in modo diretto ai meccanismi di perequazione - compensazione (aree libere interne al Tessuto Urbano Consolidato) ed aree che invece vi partecipano

- €/mc 230,00      come valore di mercato in Montorfano di un mc edificabile di residenza all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) dove non si partecipa ai meccanismi di perequazione/compensazione;
- €/mc 185,00      come valore di mercato in Montorfano di un mc edificabile di residenza all'esterno del T.U.C. e ricompreso in un Ambito di Trasformazione che partecipa ai meccanismi di perequazione /compensazione;  
La differenza di valore pari a 45 €/mc corrisponde al minor valore dei terreni che partecipano ai meccanismi di perequazione/urbanizzazione, ipotizzabile in circa il 20% del valore complessivo).  
La percentuale di minor valore risulta dalla differenza tra volumetria di progetto (300,00 mc) e volumetria di pertinenza (200,00 mc) per un lotto di 1.000,00 ad indice di pertinenza 0,20 e di progetto 0,30 mc/mq, applicando quindi il rapporto di 1 mq di S.I.p. di standard ogni 10,00 mc di differenza di volume.  
In questo caso ( $100,00 \text{ mc} : 10,00 \text{ mc/mq} = 10,00 \text{ mq}$ )  $10,00 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq}$  e quindi 16.000,00 € di incidenza del costo di perequazione che riferito al costo del terreno di ( $300,00 \text{ mc} \times 230,00 \text{ €/mc} = 69.000,00 \text{ €}$ ) fa risultare un'incidenza di circa il 20%.

### **Aree per Servizi (B/SU e C/S con prevalenza di residenza)**

Avendo l'art. 31.B (N.T.A. – D.d.P. – Compensazione) equiparato l'indice di compensazione dei servizi con quello della residenza, si può ricavare il prezzo a mq delle aree per servizi (B/SU e C/S) con prevalenza di residenza (max 70%) ricavandolo dal prezzo di un metro cubo di immobile residenziale di 185,00 €/mc di un'area che partecipa ai meccanismi di perequazione/compensazione (Ambiti di Trasformazione e/o ambito del T.U.C. a P.A.):

- €/mq 500,00      come valore di mercato in Montorfano di un mq di suolo edificabile per servizi a prevalente destinazione residenziale, ricavato dal valore di  $185,00 \text{ €/mc} \times 2,70 \text{ (altezza)} = 499,50 \text{ €/mq}$ ;

## **Aree per Produttivo (B/D e B/SU e C/S con prevalenza di servizi)**

Analogamente si può definire il valore venale di un immobile produttivo e per servizi (B/SU e C/S) con destinazione prevalente per servizi, non più sulla base del costo di un metro cubo ma sulla base del costo a mq di Superficie Lorda di pavimento dell'immobile destinato ad attività produttive ed a uffici, così come risulta dalla tabella B dell'Agenzia delle Entrate.

Tale costo si può fissare in

- €/mq 140,00 come valore al mq di un suolo produttivo e per servizi (C/S e B/SU) con prevalenza di servizi all'interno e all'esterno del T.U.C. che risulta al 2013 in riferimento ai valori di cui all'allegato "B"

$$\frac{650,00 \text{ €/mq (capannoni)} + 1.200,00 \text{ (uffici) €/mq}}{2} \times 15\% = 138,75 \text{ X ovvero per arrotondamento } 140,00 \text{ € al mq.}$$

applicando ad essi il valore di permuta medio del 15% già adottato nella delibera di Giunta Comunale n°82 del 16/10/2001.

## **Area a standard (U1 e U2)**

Rimane infine da definire il valore venale di un metro quadrato di area a standard (urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria) da acquisire al patrimonio pubblico

Per gli standard F individuati all'interno degli Ambiti di Trasformazione si assumono i valori di costo a mc o a mq definiti per gli Ambiti di Trasformazione in cui lo standard è ricompreso mentre per le aree a standard esterne agli A.T., si assume l'indice di compensazione previsto dall'art. 31.B.a delle N.T.A. del P.G.T.. (If = 0,20 mc/mq F per residenza e servizi e Uf = 0,20 mq/mq F per produttivo) e quindi pari a (230,00 €/mc x 0,20 mc/mq = 46,00 =) 50,00 €/mq per residenza e servizi e pari a (140,00 €/mq x 0,20 = 28,00 = 30,00 €/mq per produttivo

Di seguito si analizza ogni singolo Ambito di Trasformazione del P.G.T. vigente:

### **C②**

#### **Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo**

11.640,00 mq (St) x 0,2 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 430.680** e quindi 37,00 €/mq di ogni mq di St (C<sub>2</sub>+F<sub>vp</sub>)

#### **Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo**

- Standard (F<sub>vp</sub>):

3.712,00 mq x 0,00 €/mc = **0,00 €** e quindi 0,00 €/mq di ogni mq di F<sub>vp</sub> in quanto già Ceduto in attuazione del P.A.

- Superfici fondiari (Sf):

11.640,00 mq – 3.712,00 mq = 7.928,00 mq = Superficie fondiaria di residenza

11.640,00 mq x 0,3 mc/mq = 3.492,00 mc = Volume di progetto

3.492,00 mc / 7.928,00 mq = 0,44 mc/mq = Indice fondiario

7.928,00 mq x 0,44 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 645.339,20** e quindi 81,40 €/mq di ogni mq di Sf



### C③

#### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

22.437,00 mq (St) x 0,20 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 830.169** e quindi 37,00 €/mq di ogni mq di St (C<sub>3</sub> + F<sub>vp</sub>)

#### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

- Standard:

6.729,00 mq x 0,00 €/mc = **0,00 €** e quindi 0,00 €/mq di ogni mq di F<sub>vp</sub> in quanto già Ceduto in attuazione del P.A.

- Superfici fondiariae (Sf):

22.437,00 mq – 6.729,00 mq = 15.708,00 mq = Superficie fondiaria di residenza

22.437,00 mq x 0,30 mc/mq = 6.731,10 mc = Volume di progetto

6.731,10 mc / 15.708,00 mq = 0,428 mc/mq = Indice fondiario

15.708,00 mq x 0,428 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 1.243.759,44** e quindi 79,18 €/mq di ogni mq di Sf

### C⑤

#### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

10.360,00 mq (St) x 0,20 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 383.320** e quindi 37,00 €/mq di ogni mq di St (C<sub>5</sub> + F<sub>vp</sub>)

#### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

- Standard:

3.175,00 mq x 0,00 €/mc = **0,00 €** e quindi 0,00 €/mq di ogni mq di F<sub>vp</sub> in quanto già Ceduto in attuazione del P.A.

- Superfici fondiariae (Sf):

10.360,00 mq – 3.175,00 mq = 7.185,00 mq = Superficie fondiaria di residenza

10.360,00 mq x 0,30 mc/mq = 3.108,00 mc = Volume di progetto

3.108,00 mc / 7.185,00 mq = 0,43 mc/mq = Indice fondiario

7.185,00 mq x 0,43 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 571.566,75** e quindi 79,55 €/mq di ogni mq di Sf

### B/SU① (prevalentemente residenziale)

#### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

da riferire allo stato di fatto in quanto insediamenti esistenti

#### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

4.702,00 mq (St) x 0,35 mq/mq x 500,00 €/mq = **€ 822.850** e quindi 175,00 €/mq di ogni mq di St a comprendere le aree a standard individuate dal P.A. e cedute in sede di convenzione

### B/SU② (prevalentemente residenziale)

#### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

da riferire allo stato di fatto in quanto insediamenti esistenti

#### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

2.865,00 mq (St) x 0,50 mq/mq x 500,00 €/mq = **€ 716.250** e quindi 250,00 €/mq di ogni mq di St a comprendere le aree a standard individuate dal P.A. e cedute in sede di convenzione

## D①

### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

4.689,00 mq (St) x 0,50 mq/mq x 140,00 €/mq = **€ 328.230,00** e quindi 70,00 €/mq di ogni mq di St

### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

4.689,00 mq x 0,75 mq/mq x 140,00 €/mq = **€ 492.235,00** e quindi 105,00 €/mq di ogni mq di St a comprendere le aree a standard individuate dal P.A. e cedute in sede di convenzione

## C/S① (servizi a prevalente destinazione residenziale)

### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

6.930,00 mq (St) x 0,25 mq/mq x 500,00 €/mq = € 866.250,00 e quindi 125,00 €/mq di ogni mq di St

### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

6.930,00 mq x 0,50 mq/mq x 500,00 €/mq = **€ 1.732.500,00** e quindi 250,00 €/mq di ogni mq di St a comprendere le aree a standard individuate dal P.A. e cedute in sede di convenzione

## F1① (servizi equiparato a residenza come valore venale a P.A. vigente ed a standard per servizi come valore venale iniziale (If = 0,20 mc/mq))

### Valore venale prima dell'attuazione del Piano Attuativo

4.515,00 mq di St x 0,20 mc/mq x 185,00 €/mc = **€ 167.055,00** e quindi 37,00 €/mq di ogni mq di St

### Valore venale dopo l'attuazione del Piano Attuativo

2.260,00 mq di S.I.p. x 500,00 €/mq = **€ 1.130.000,00** e quindi (€ 1.130.000,00/ 4.515,00 mq =) 250,00 €/mq di ogni mq. di St

Dalle analisi sopra sviluppate è possibile pertanto assumere:

- €/mq 80,00      come valore di mercato in Montorfano di un mq di terreno edificabile (Sf) appartenente agli Ambiti di Trasformazione "C" a P.A. adottato, per arrotondamento del valore medio dei valori risultanti:  $(0,44+0,428+0,43)/3 \times 185,00 \text{ €/mc} = 80,04 \text{ €/mq}$
- €/mq 105,00      come valore di mercato in Montorfano di un mq di terreno edificabile (Sf) appartenente agli Ambiti di Trasformazione "D" a P.A. adottato
- €/mq 175,00      come valore di mercato in Montorfano di un mq di terreno edificabile (Sf) appartenente agli Ambiti di Trasformazione "B/SU①" a P.A. adottato ad un indice Ut di progetto pari a 0,35 mq/mq
- €/mq 250,00      come valore di mercato in Montorfano di un mq di terreno edificabile appartenente all'Ambito di Trasformazione F1①, ed agli A.T. C/S① e B/S② a P.A. adottato ad indice Ut di progetto pari a 0,50 mq/mq

Definiti i valori unitari di mercato minimo ( $V_a$ ), introducendo i coefficienti della capacità edificatoria ( $mc/mq$  o  $mq/mq$ ) imposti dal P.G.T., è possibile definire i valori specifici di ciascun ambito di P.G.T. come risulta dalla tabella allegata (ALLEGATO D).

Un particolare approfondimento viene fatto per le attuali zone BC che, come previsto nel P.G.T. vigente, mantengono la capacità edificatoria prevista dai P.A. vigenti e quindi dai precedenti strumenti urbanistici generali e pertanto vengono individuati i valori delle aree dei singoli Piani di Lottizzazione.

Sempre nella tabella allegata, si differenzia il valore delle aree in funzione dei diritti di pertinenza, ovvero dei diritti nominalmente attribuiti, e dei diritti di progetto, ovvero dei diritti effettivamente fruibili a Piano Attuativo adottato, andando di fatto a stabilire una ulteriore differenziazione in funzione della soglia temporale dell'attuazione del P.G.T. attraverso i Piani Attuativi.

Comparando i valori delle aree vigenti (dedotti dal precedente P.R.G.) con i valori derivanti dalla presente analisi (dedotti dal P.G.T.) ne deriva il grafico di seguito allegato (ALLEGATO E).

Si intuisce che la maggior modulazione dei valori delle aree indica una maggior rispondenza delle oscillazioni di valore tra le varie tipologie di aree.

Di seguito si allega (ALLEGATO F) la tabella di sintesi della determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili.

## ALLEGATO "A"

Inserisci il paese o il CAP

Montorfano (Co) - 22030

CERCA

### Montorfano

CAP 22030

n° abitanti 2.696

Zone limitrofe:

[Albese Con Cassano](#) [Capiago Intimiano](#)

[Lipomo](#) [Orsenigo](#)

[Tavernerio](#)

#### RESIDENZIALI

#### USO DIVERSO \*

#### BOX E P. AUTO

#### AGENZIE

DESTINAZIONE	NUOVO	2000	1985	1970
Appartamenti nuovi o ristrutturati	2.150,00	1.700,00	1.350,00	980,00
Ville bifamiliari	2.300,00	-	-	-
Ville indipendenti	2.400,00	-	-	-

Le quotazioni indicate sono espresse in €/mq  
I prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2012.  
Il prezzo del nuovo equivale alla [classe energetica "B"](#)  
\* Con Uso diverso si intendono immobili commerciali, industriali, artigianali

Inserisci il paese o il CAP

Montorfano (Co) - 22030

CERCA

### Montorfano

CAP 22030

n° abitanti 2.696

Zone limitrofe:

[Albese Con Cassano](#) [Capiago Intimiano](#)

[Lipomo](#) [Orsenigo](#)

[Tavernerio](#)

#### RESIDENZIALI

#### USO DIVERSO \*


#### BOX E P. AUTO

#### AGENZIE

DESTINAZIONE	MIN	MAX	2000	1985	1970
Uffici	900,00	1.500,00	-	-	-
Negozi	800,00	1.700,00	-	-	-
Capannoni	500,00	950,00	-	-	-
Laboratori e magazzini	-	-	-	-	-

Le quotazioni indicate sono espresse in €/mq  
I prezzi esposti sono valori medi indicativi rilevati nel 2012.  
Il prezzo del nuovo equivale alla [classe energetica "B"](#)  
\* Con Uso diverso si intendono immobili commerciali, industriali, artigianali

## ALLEGATO "B"



Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English

Area Riservata

Cerca:

L'Agenzia

Il tuo profilo fiscale

Cosa devi fare

Strumenti

Documentazione

Servizi online

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

**Provincia:** COMO

**Comune:** MONTORFANO

**Fascia/zona:** Centrale/INTERO TERRITORIO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	4,3	5,5	L
Box	NORMALE	760	1100	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2250	L			

„ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

„ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

„ La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

„ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

„ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: MONTORFANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	650	L	1,7	3	L
Laboratori	NORMALE	360	600	L	1,6	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: MONTORFANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1200	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## ALLEGATO "C"

### Terreno Edificabile in Vendita a Montorfano - Rif

V000132 250.000 €

Montorfano · 1.550m<sup>2</sup> · 161 €/m<sup>2</sup>

Contattare

**montorfano: terreno edificabile** a destinazione residenziale mq1500 mc 806 in pieno centro urbanizzato e già cintato prezzo interessante! classe energetica



**Toc Toc... Ti avviseremo quando  
troviamo nuovi annunci per questa  
ricerca:**

Puoi darci la tua mail, noi faremo il resto.

Ricevere allerte

#### Terreno in Vendita a Albese Con Cassano(CO)

terreno edificabile in vendita € 160.000,00 m<sup>2</sup> 1285 124 €/m<sup>2</sup> Albese con Cassano (M [mappa](#))  
pubblicato gio 19 dicembre 2013



Nelle immediate vicinanze del consorzio agrario di **Albese con Cassano**, comoda con tutti i principali servizi e raccordi stradali, proponiamo lotti di terreno edificabili di superficie complessiva pari a mq 1285. Sviluppano una superficie edificatoria di mc 650 circa e sono dotati di accesso carraio. Possibilità di vend [...] [vedi dettagli](#)

Larius S.a.s.

salva/segna questo annuncio: [f](#) [g+](#) Condividi

Qualcosa non va? [segnalaci](#) un problema su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

124 €/m<sup>2</sup> [vedi quotazione immobili a Albese con Cassano](#)

<http://www.immobiliare.it/44000492-Terreno-in-vendita-Albese-Con-Cassano.html>

#### Terreno edificabile in Vendita a Albese con Cassano, Lombardia

negozio in vendita € 80.000,00 m<sup>2</sup> 530 150 €/m<sup>2</sup> Albese con Cassano  
bagni: 1 pubblicato gio 10 ottobre 2013



In posizione soleggiata e pianeggiante **terreno edificabile** residenziale di Mq. 530 e Mc. 260 con possibilità di edificare una villetta singola su unico livello o su due piani con ingresso indente. Progetto approvato. CLASSE ENERGETICA: Non Applicabile [vedi dettagli](#)

BB STUDIO SAS di Bargolini M.  
Oliviero A. & C.

salva/segna questo annuncio: [f](#) [g+](#) Condividi

Qualcosa non va? [segnalaci](#) un problema su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

150 €/m<sup>2</sup> [vedi quotazione immobili a Albese con Cassano](#)

<http://www.icasa.it/47810256/vi.aspx>

#### Terreno Edificabile in Vendita a Capiago Intimiano

terreno edificabile in vendita € 165.000,00 m<sup>2</sup> 872 189 €/m<sup>2</sup> Capiago Intimiano (M [mappa](#))  
pubblicato lun 9 settembre 2013



**CAPIAGO INTIMIANO- CANTU'**, immersa in un'area verde di circa 22 ettari nello splendido Parco della Brughiera, sorge il villaggio residenziale di Cascina Pelada ove è ubicato il **lotto** di terreno. Il fondo ha una superficie pari a mq. 872 + 120 mq. circa di aree pro - quota con una cubatura edificabile pari a mc. 300 con [...] [vedi dettagli](#)

*Paola Marin*  
PAOLA MARIN

salva/segna questo annuncio: [f](#) [g+](#) Condividi

Qualcosa non va? [segnalaci](#) un problema su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

189 €/m<sup>2</sup> [vedi quotazione immobili a Capiago Intimiano](#)

<http://www.casa.it/immobile-terreno+edificabile-co-capiago+intimiano-26003606>

#### Terreno in Vendita a Capiago Intimiano(CO)

terreno edificabile in vendita € 250.000,00 m<sup>2</sup> 1250 200 €/m<sup>2</sup> Capiago Intimiano (M [mappa](#))  
pubblicato ven 6 dicembre 2013



**CAPIAGO INTIMIANO:** zona panoramica e ben esposta al sole lotti di terreno edificabili destinazione d'uso residenziale da mq 1.250 a mq 8.000. Ideale per ville singole o bifamiliari. Progetti personalizzabili. Parametri edificatori: indice di edificabilità 0,8 [vedi dettagli](#)

Case&Oltre S.r.l.

salva/segna questo annuncio: [f](#) [g+](#) Condividi

Qualcosa non va? [segnalaci](#) un problema su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

200 €/m<sup>2</sup> [vedi quotazione immobili a Capiago Intimiano](#)

<http://www.immobiliare.it/44200694-Terreno-in-vendita-Capiago-Intimiano.html>

### Terreno in Vendita a Capiago Intimiano(CO)

terreno edificabile in vendita € 210.000,00 m² 1120 187 €/m² Capiago Intimiano (M mappa)  
pubblicato lun 9 settembre 2013



**CAPIAGO INTIMIANO- CANTU'**, immersa in un'area verde di circa 22 ettari nello splendido Parco della Brughiera, sorge il villaggio residenziale di Cascina Pelada ove è ubicato il **lotto** di terreno. Il fondo ha una superficie pari a mq. 1.120 + 120 mq. circa di aree pro - quota con una cubatura edificabile pari a mc. 576 c [...] [vedi dettagli](#)

salva/segnala questo annuncio: [Facebook](#) [Google+](#) Condividi

Qualcosa non va ? [segnalaci un problema](#) su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

Bakeca.it

Contatta l'inserzionista

Paola Marin

187 €/m² [vedi quotazione immobili a Capiago Intimiano](#)

<http://como.bakeca.it/terreni-rustici/venta-edificabile-residenziale-in-cy968830497>

### Terreno in Vendita a Capiago Intimiano(CO)

terreno edificabile in vendita € 285.000,00 m² 1630 174 €/m² Capiago Intimiano (M mappa)  
pubblicato lun 9 settembre 2013



**CAPIAGO INTIMIANO - CANTU'**, nello splendido parco della Brughiera, a due passi dal Golf di Villa D'este, sorge il prestigioso Villaggio di Cascina Pelada, ove è ubicato il **lotto** di terreno in posizione collinare e ben soleggiato, per una superficie di mq. 1.630 + 120 mq. circa di aree pro-quota relative alle servitù di [...] [vedi dettagli](#)

salva/segnala questo annuncio: [Facebook](#) [Google+](#) Condividi

Qualcosa non va ? [segnalaci un problema](#) su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

Bakeca.it

Contatta l'inserzionista

Paola Marin

174 €/m² [vedi quotazione immobili a Capiago Intimiano](#)

<http://como.bakeca.it/terreni-rustici/venta-edificabile-residenziale-in-bx7j68827779>

### Terreno Edificabile in Vendita a Capiago Intimiano

terreno edificabile in vendita € 250.000,00 m² n.d. Capiago Intimiano (M mappa)  
pubblicato lun 9 dicembre 2013



**CAPIAGO INTIMIANO:** zona panoramica e ben esposta al sole lotti di terreno edificabili destinazione d'uso residenziale da mq 1.250 a mq 8.000. Ideale per ville singole o bifamiliari. Progetti personalizzabili. Parametri edificatori: indice di edificabilità 0,6 CLASSE ENERGETICA: Esente [vedi dettagli](#)

salva/segnala questo annuncio: [Facebook](#) [Google+](#) Condividi

Qualcosa non va ? [segnalaci un problema](#) su questo annuncio.

Trova [altri immobili simili](#) a questo.

Casa Saltro

CASE&OLTRE S.R.L.

<http://www.casa.it/immobile-terreno+edificabile-co-capiago+intimiano-25802469>

Montorfano, terreno residenziale	310,00 €/mc
Albese con Cassano, terreno residenziale	246,00 €/mc
Albese con Cassano, terreno residenziale	307,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	550,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	333,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	364,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	291,00 €/mc
Capiago Intimiano, terreno residenziale	333,00 €/mc
Mediamante 341,00 €/mc residenziale	



ALLEGATO “D”:

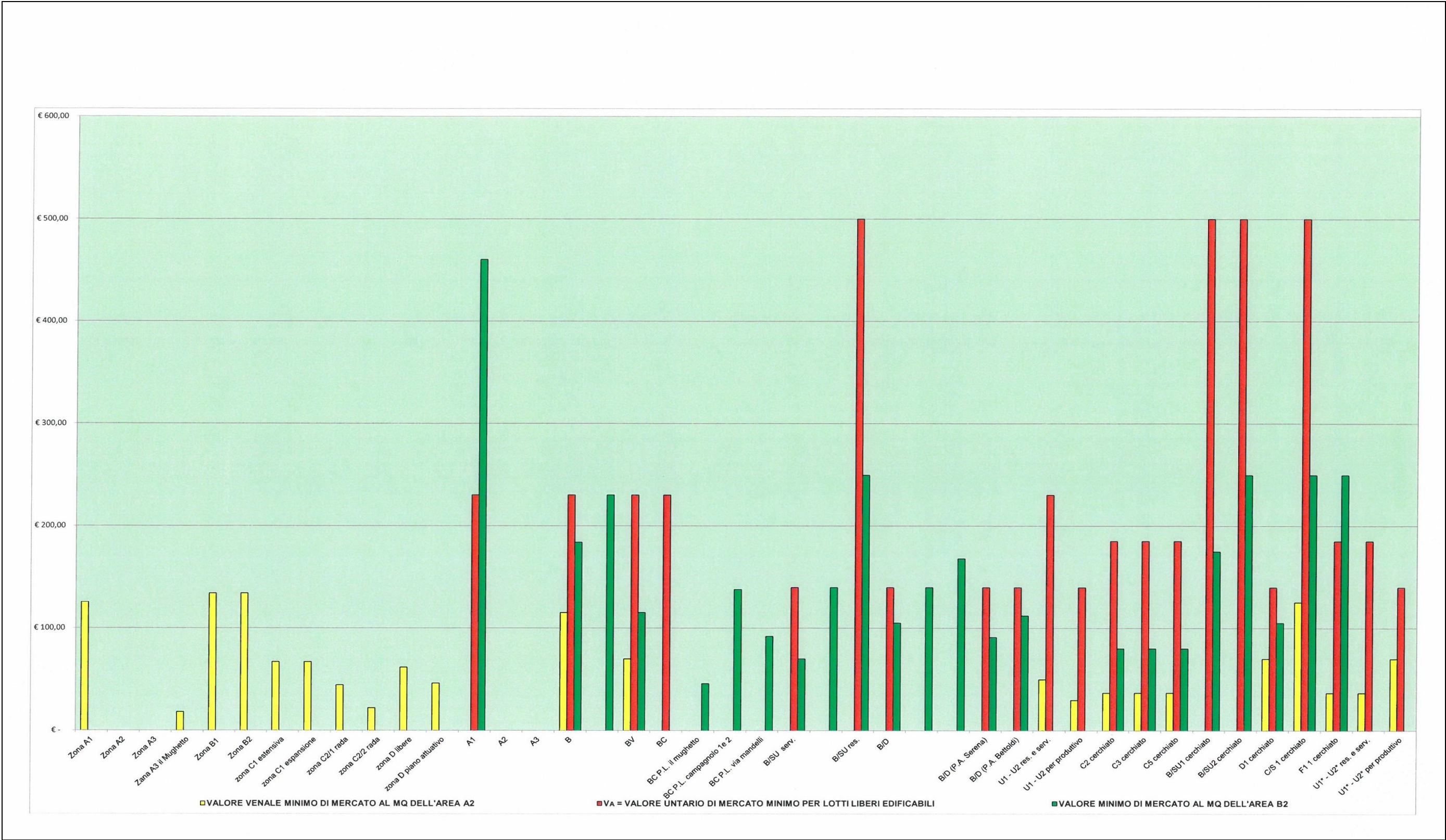
DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI PER L’ANNO 2014

Destinazione		Va Valore unitario di mercato minimo per lotti liberi edificabili		A1 capacità edificatoria <u>diritti di pertinenza</u> da subito fruibili		valore venale minimo di mercato al mq dell'area A2 DIRITTI DI PERTINENZA da subito fruibili e/o attribuito €/mq	B1 capacità edificatoria <u>diritti di progetto</u> fruibili a Piano Attuativo adottato		valore minimo di mercato al mq dell'area B2 DIRITTI DI PROGETTO fruibili a Piano Attuativo adottato €/mq
		€/mq	€/mc	mc/mq	mq/mq		mc/mq	mq/mq	
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	A1		€ 230,00			non previsto	2		€ 460,00
	A2					non previsto			non previsto
	A3					non previsto			non previsto
	B		€ 230,00	0,50		€ 115,00	0,80		€ 184,00
	BV		€ 230,00	0,30		€ 70,00	0,50		€ 115,00
	BC	*	€ 230,00						
		P.L. Il Mughetto					0,20		€ 46,00
		P.L. Campagnolo 1e 2					0,60		€ 138,00
		P.L. Via Mandelli					0,40		€ 92,00
	B/SU a prevalente destinazione per servizi	€ 140,00						0,50	€ 70,00
	B/SU a prevalente destinazione residenziale	€ 500,00						0,50	€ 250,00
	B/D	€ 140,00						0,75	€ 105,00
								1,00	€ 140,00
								1,20	€ 168,00
	B/D (P.A. Serena)	€ 140,00						0,65	€ 91,00
	B/D (P.A. Bettoldi)	€ 140,00						0,80	€ 112,00
	U1 - U2 per residenza e servizi		€ 230,00	0,20		€ 50,00			non previsto
	U1 - U2 per produttivo	€ 140,00			0,20	€ 30,00			non previsto
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	C ②		€ 185,00	0,20		€ 37,00	0,30		€ 80,00 **
	C ③		€ 185,00	0,20		€ 37,00	0,30		€ 80,00 **
	C ⑤		€ 185,00	0,20		€ 37,00	0,30		€ 80,00 **
	B/SU ① a prevalente destinazione residenziale	€ 500,00				non previsto		0,35	€ 175,00
	B/SU ② a prevalente destinazione residenziale	€ 500,00				non previsto		0,50	€ 250,00
	D ①	€ 140,00			0,50	€ 70,00		0,75	€ 105,00
	C/S ① a prevalente destinazione residenziale	€ 500,00			0,25	€ 125,00		0,50	€ 250,00
	F1 ①	€ 185,00		0,20		€ 37,00			€ 250,00
	U1* - U2* per residenza e servizi		€ 185,00	0,20		€ 37,00			non previsto
	U1* - U2* per produttivo	€ 140,00			0,50	€ 70,00			non previsto

\* per le gli ambiti BC, la capacità edificatoria è quella prevista dal P.A. vigente  
\*\* per arrotondamento  
U1 - U2 = urbanizzazioni primarie e secondarie( U2 = F ) interne al T.U.C.  
U1\* - U2\* = urbanizzazioni primarie e secondarie( = F ) interne agli A.T.

ALLEGATO “E”

VALORI VENALI MINIMI PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU





# ALLEGATO “F”

## DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI

Destinazione	valore venale minimo di mercato al mq dell'area <b>A2</b> <b>DIRITTI DI PERTINENZA</b> da subito fruibili e o attribuito €/mq	valore minimo di mercato al mq dell'area <b>B2</b> <b>DIRITTI DI PROGETTO</b> fruibili a Piano Attuativo adottato €/mq
--------------	--	---

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	A1	<i>non previsto</i>	€ <b>460,00</b>
	A2	<i>non previsto</i>	<i>non previsto</i>
	A3	<i>non previsto</i>	<i>non previsto</i>
	B	€ <b>115,00</b>	€ <b>184,00</b>
			€ <b>230,00</b>
	BV	€ <b>70,00</b>	€ <b>115,00</b>
	BC		€ <b>46,00</b>
			€ <b>138,00</b>
			€ <b>92,00</b>
	B/SU a prevalente destinazione per servizi		€ <b>70,00</b>
	B/SU a prevalente destinazione residenziale		€ <b>250,00</b>
	B/D		€ <b>105,00</b>
			€ <b>140,00</b>
			€ <b>168,00</b>
	B/D (P.A. Serena)		€ <b>91,00</b>
	B/D (P.A. Bettoldi)		€ <b>112,00</b>
	U1 - U2 per residenza e servizi	€ <b>50,00</b>	<i>non previsto</i>
	U1 - U2 per produttivo	€ <b>30,00</b>	<i>non previsto</i>

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	C ②	€ <b>37,00</b>	€ <b>80,00</b>
	C ③	€ <b>37,00</b>	€ <b>80,00</b>
	C ⑤	€ <b>37,00</b>	€ <b>80,00</b>
	B/SU ① a prevalente destinazione residenziale	<i>non previsto</i>	€ <b>175,00</b>
	B/SU ② a prevalente destinazione residenziale	<i>non previsto</i>	€ <b>250,00</b>
	D ①	€ <b>70,00</b>	€ <b>105,00</b>
	C/S ① a prevalente destinazione residenziale	€ <b>125,00</b>	€ <b>250,00</b>
	F1 ①	€ <b>37,00</b>	€ <b>250,00</b>
	U1* - U2* per residenza e servizi	€ <b>37,00</b>	<i>non previsto</i>
	U1* - U2* per produttivo	€ <b>70,00</b>	<i>non previsto</i>

U1 - U2 = urbanizzazioni primarie e secondarie( U2 = F ) interne al T.U.C.

U1\*-U2\* = urbanizzazioni primarie e secondarie( = F ) interne agli A.T.

**nota:** in presenza di titoli abilitativo che consente un intervento in deroga allo strumento urbanistico vigente, il valore dell'area edificabile deve essere calcolato nel seguente modo:

$$\text{Valore venale minimo di mercato al mq dell'area} = \frac{\text{Metri cubi concessi dal titolo abilitativi x 230 €/mc}}{\text{Metri quadri di superficie fondiaria del lotto di intervento}} = \text{€/mq}$$