



COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 – 25010 San Zeno Naviglio (BS)
UFFICIO TECNICO COMUNALE - tel. 030 2160555 (selezione passante 3) - fax. 030 2160575
e-mail: ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it
www.comune.sanzenonaviglio.bs.it

DEFINIZIONE VALORI DELLE AREE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMU

ANNO 2020

Allegato alla delibera di giunta n..... del

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITI RESIDENZIALI

VALORE RAPPORTATO ALLA VOLUMETRIA NELLE ZONE "B" DI COMPLETAMENTO

Indice zona B = $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di Sf

Sf= St Sf/st=1

Valore area zona B (€/m²) € 188,96

Valore riferito alla volumetria (€/m³) € 283,44

AMBITO AT R1		m ²			
St		8214		sf/st	
Sf		3740		0,45532	
Slp		967			
V		2900			
Valore riferito alla volumetria	€	821.976,00			
Valore corretto per l'incidenza Sf/st	€	374.262,26			
valore unitario su St	€	45,56			
PROPRIETÀ ATTUALI	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
massetti zanini					
carlo	644	M ² 4.604			
MSTCRL32P03B157J	645	M ² 629			
Totale		M ² 5.233	€ 45,56	€ 238.436,14	

AMBITO AT R3		m ²			
St		14472		sf/st	
Sf		6347		0,438571	
Slp		3100			
V		9250			
Valore riferito alla volumetria	€	2.621.820,00			
Valore corretto per l'incidenza Sf/st	€	1.149.854,31			
valore unitario su St	€	79,45			
PROPRIETÀ ATTUALI	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. Maestrale					
	445	6989			
	443	4128			
	396	360			
	394	500			
	401	70			
Totale		12047	€ 79,45	€ 957.179,02	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITO AT R4

	m ²	
St	7377	sf/st
Sf	4566	0,618951
Slp	1950	
V	5750	
Valore riferito alla volumetria	€ 1.629.780,00	
Valore corretto per l'incidenza Sf/st	€ 1.008.753,62	
valore unitario su St	€ 136,74	

PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Prop. GATTI Giovanna e
Regehenzi Stefano

GTTGNN30P70B157Y	398			
RGHSFN30P20E526S	400	4457	€ 136,74	€ 609.450,18

PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

prop. Maestrale 399 1720 € 136,74 € 235.192,80

PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

prop. Bianchini Rosalba 391 1200 € 136,74 € 164.088,00

AT R5**stralcio 1-2**

st	39700	sf/st
sf	21015	0,529345
slp	8232	
v	24705	
Valore riferito alla volumetria	€ 7.002.385,20	
Valore corretto per l'incidenza Sf/st	€ 3.706.678,21	
valore unitario su St	€ 93,37	

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
--------------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Prop. Faini Faustino 15 13380 € 93,37 € 1.249.253,26

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
--------------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Prop. Soldati Egidio e Imelda 44 7540 € 93,37 € 703.988,76

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
--------------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Prop. Soldati Egidio, Imelda,
Ermanno, Raffaello, Comini, 45 630 € 93,37 € 58.821,34

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
--------------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Soldati Claudia,
Ermanno, Graziano Raffaello 16 7330 € 93,37 € 684.381,64

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
--------------------	---------	-----------	--------------	--------------	-----------

Prop. Comini Marzia, Nadia e
Ferretti Carolina 46 8230 € 93,37 € 768.412,13

AT R5**stralcio 3**

st	18094	Sf/st
sf	8698	0,480712
slp	3795	
v	11295	
Valore riferito alla volumetria	€ 3.201.454,80	
Valore corretto per l'incidenza Sf/st	€ 1.538.977,22	

AT R6 *

st	25455	Sf/st
sf	12410	0,487527
slp	6100	
v	18500	
Valore riferito alla volumetria		€ 5.243.640,00
Valore corretto per l'incidenza Sf/st		€ 2.556.416,12
valore unitario su St		€ 100,43

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Prop. Carpani Glisenti	349	22300			
GUIDO E NICOLO'	347	667			
	350 p	1980			
	348 p	44			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA		M² 24.991	€ 100,43	€ 2.509.817,14	

AT R 7

st	3728	Sf/st
sf	2065	0,553916
slp	1450	
v	4350	
Valore riferito alla volumetria		€ 1.232.964,00
Valore corretto per l'incidenza Sf/st		€ 682.958,87
valore unitario su St		€ 183,20

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Parrocchia	153	3000	€ 183,20	€ 549.591,36	
XXXXX edificio	114	462	€ 183,20	€ 84.637,07	
XXXXX edificio	312	10	€ 183,20	€ 1.831,97	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA		M² 3.472			

AMBITI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

VALORE RAPPORTATO ALLA SLP REALIZZABILE NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO (D2)OVVERO (D3)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

Dove:
 Slp = 1,5 Sc
 IT (Sc/Sf) = 0,50 m²/m²
 Sf= St Sf/st=1
 Sf = 1,33 Slp

Valore medio attribuito alle zone di completamento produttive €/m²€ 181,84

Valore medio attribuito alle zone di completamento commerciali €/m²€ 331,67

Valore medio attribuibile alle zone ricettive/alberghiere= media tra i due valori = €/m²256,76

AT P8 PRODUTTIVO

st 47.423,00
 sf 26.600,00
 slp 22.500,00
 sc 15.000,00
 IT 0,474

It (Sc/Sf) = 0,50

Slp = 1,50 Sc

Valore attribuito=

181,84 x 0,474 / 0,50 x 22.500 x 1,33 = € 5.158.600,78

Corrispondente ad un valore unitario su St = €/m² 108,78

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
FONTI IMMOBILIARI S.A.S.	18	39175			
	5	5784			
	20	480			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA		M ² 45.439	108,78	€ 4.942.854,42	

ATP 9 COMMERCIALE

st 50.415,00
 sf 22.150,00
 slp 18.750,00
 sc 12.500,00
 IT 0,372

It (Sc/Sf) = 0,50

Slp = 1,50 Sc

Valore attribuito=

331,67 x 0,372 / 0,50 x 18.750 x 1,33 = € 6.153.639,35

Corrispondente ad un valore unitario su St = €/m² 122,06

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Manfredotti Luig, Giancarlo e Valeria	43	10590			
	347	38325			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA		M ² 48.915	122,06	€ 5.970.564,90	

ATP 16 COMMERCIALE

st 14.036
 sf 10169
 slp 2650
 sc 1000
 IT 0.189

It (Sc/Sf) = 0,50

ATM 15 STRUTTURE ALBERGHIERE

st	17443
sf	11244
slp	7200
sc	3000
IT	0.413

It (Sc/Sf) = 0,50

Slp = 1,50 Sc

Valore attribuito = $256,76 \times 0,413 / 0,50 \times 7200 \times 1,33 = \text{€ } 2.030.914,09$

Corrispondente ad un valore unitario su St = €/m^2 116,43

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
BUILDING	429	6359			
*03321020178	432	70			
	434	1551			
	437	756			
	439	1049			
	441	215			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA		10000	116,43	€ 1.164.300,00	

AMBITI PARTICOLARI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

Per gli ambiti di trasformazione **ATP 10** e **ATP9 S.14** non valgono le considerazioni già esposte per gli ambiti produttivi e commerciali in quanto sono ambiti speciali dove è previsto specificatamente l'inserimento rispettivamente di un distributore di carburanti e degli spazi di parcheggio.

Per tali ambiti si ritiene di uniformare i valori riportandoli al valore doppio rispetto a quello attribuito alle aree agricole produttive (€10,64) stabilendo quindi un valore di riferimento pari a € 21,28

ATP 10

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
SOC. Autostrade	341	2273	21,28	€ 48.369,44	
PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
carpani-glisenti Guido e Nicolò	344	21196	21,28	€ 451.050,88	

ATP9 S.14

PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
SERPELLONI ANTONIO	58	2550	21,28	€ 54.264,00	
PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
MAFREDOTTI LUIGI	68	28360	21,28	€ 603.500,80	
	349	25655	21,28	€ 545.938,40	
PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
SERPELLONI MARIO	87	3090	21,28	€ 65.755,20	
	67	5890	21,28	€ 125.339,20	