



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)
e-mail: ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it
www.comune.sanzenonaviglio.bs.it

**DEFINIZIONE VALORI DELLE AREE AI FINI DEL CALCOLO
DELL'IMU**

ANNO 2022

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 m³/m² 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		M²5.233	€ 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	
PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Prop. Fontana Alma					
	56	86	€ 93,37	€ 8.029,58	

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					
valore unitario su St	€ 85,05					
PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st	
Prop. COMUNE	354	260	€ 85,05	€ 22.114,19		
	316	720	€ 85,05	€ 61.239,28		
PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st	
Prop. Tonoli Giancarlo	332	16966	€ 85,05	€ 1.443.035,68		

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		M ² 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		M ² 3.472				

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 = €/m² 256,76

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	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

ATP 16 COMMERCIALE

st	14.036
sf	10169
slp	2650
sc	1000
IT	0.189

It (Sc/Sf) = 0,50

Slp = 1,50 Sc

Valore attribuito=

$331,67 \times 0,189 / 0,50 \times 2.650 \times 1,33 = \text{€ } \text{€ } 441.871,01$

Corrispondente ad un valore unitario su St = €/m² 31.48

PROPRIETA' ATTUALE	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. Fernova	81	600			
*03578710174	452	2661			
	457	10775			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA		14036	31,48	€ 441.853,28	

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 = €/m² 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	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITI PARTICOLARI

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 rapportandoli 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	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari