



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 2023

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

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITO AT R3

	m ²	
St	14.472	sf/st
Sf	6.347	0,438571
Slp	3.100	
V	9.250	

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

PROPRIETA' ATTUALI	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. M.	2	569	4.474			
		570	195			
		571	2.141			
		572	171			
		573	5			
		575	1.371			
		576	657			
		577	1.756			
		578	317			
		579	17			
		580	10			
		581	27			
		582	125			
		583	141			
		584	23			
		585	44			
		586	4			
		587	7			
		588	30			
		589	18			
		590	5			
		591	6			
		592	3			
		593	150			
		594	330			
		595	13			
		Totale	M² 12.040	€ 79,45	€ 956.578,00	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AT R5**stralcio 2**

st	15.101	sf/st
sf	7.240	0,479438
slp	2.970	
v	8.910	

Valore riferito alla volumetria € 2.525.450,40

Valore corretto per l'incidenza Sf/st € 1.210.796,89

valore unitario su St € 80,18

PROPRIETA' ATTUALE	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Prop. F.F. e F.P.	7	15	M ² 13.380	€ 80,18	€ 1.072.808,40	

AT R5**stralcio 3**

st	18.094	Sf/st
sf	8.698	0,480712
slp	3.795	
v	11.295	

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'	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Prop. COMUNE	7	354	260	€ 85,05	€ 22.114,19	
		316	720	€ 85,05	€ 61.239,28	
Prop. T.G.	7	332	16.966	€ 85,05	€ 1.443.035,68	

AT R6 *

st	25.455	SF/st
sf	12.410	0,487527
slp	6.100	
v	18.500	

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	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Prop. C.G.G. e N.	7	349	22.300			
		347	667			
		350 p	1.980			
		348 p	44			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA			M ² 24.991	€ 100,43	€ 2.509.817,14	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AT R 7

st 3.728 Sf/st
sf 2.065 0,553916
slp 1.450
v 4.350

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	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
P.	4	153	3.000	€ 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			

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

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

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	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. Agr.	6	18p	40.245			
		5	5.784			
		17p	1.355			
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	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
M.L. e M.G. e M.V.	6	43	10.590			
		347	38.325			
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	10.169
slp	2.650
sc	1.000
IT	0.189

It (Sc/Sf) = 0,50

Slp = 1,50 Sc

Valore attribuito =

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

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

PROPRIETA' ATTUALE	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. F.	2	536	125			
		533	9.475			
		534	130			
		452	2.661			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA			M ² 12.391	31,48	€ 390.068,68	

ATM 15 STRUTTURE ALBERGHIERE

st	17.443
sf	11.244
slp	7.200
sc	3.000
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	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
Soc. F.	2	429	6.359			
		432	70			
		434	1.551			
		437	756			
		439	1.049			
		441	215			
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA			M ² 10.000	116,43	€ 1.164.300,00	

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari

AMBITI PARTICOLARI

Per gli ambiti di trasformazione **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

ATP9 S.14

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
S.A.	6	58	2550	21,28	€ 54.264,00	
PROPRIETA'		MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
M.L.	6	68	28360	21,28	€ 603.500,80	
B.A.		349	25655	21,28	€ 545.938,40	
PROPRIETA'		MAPPALI	SUPERFICI	VALORE UNIT.	VALORE COMP.	IMU su st
S.M.	6	87	3090	21,28	€ 65.755,20	
		67	5890	21,28	€ 125.339,20	