COMUNE DI CASALGRANDE Provincia di Reggio Emilia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI CASALGRANDE

Dott. Ing. Danilo Dallari via Radici Nord, 1/d - Castellarano, R.E.





STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI

VIA RADICI NORD, 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) P.I. 01731930358 TEL 0536.858929 FAX 0536.826903 studio@dallarifregni.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI CASALGRANDE.

La determinazione del valore delle aree è stata effettuata prendendo in considerazione come unità oggetto di stima i singoli mappali individuabili sulle mappe catastali.

Scopo della stima è quello di determinare il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Casalgrande al fine di poterlo utilizzare come base per il calcolo dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) e, dal 2012, dell'IMU (Imposta Municipale Propria).

Per la determinazione di questo valore ci si è avvalsi dei criteri dettati dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504 (*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n 421*).

PREMESSA.

Il comune di Casalgrande dispone di strumento urbanistico vigente, PRG approvato con Del. Giunta Regionale n. 2191 del 05.12.2000 e di nuovo strumento adottato in data 13.04.2015. Attualmente il PRG è in fase di salvaguardia e pertanto la presentazione delle pratiche edilizie deve sottostare alla norma tecnica più restrittiva tra le due norme in vigore (PRG vigente e PSC-RUE adottato). Per aree soggette al regime di salvaguardia il valore a far data dal 13.04.2015 è quello riferito alla norma più restrittiva.

I valori delle aree edificabili sono stati definiti in funzione delle classificazioni di entrambi gli strumenti urbanistici e, come tali, rimarranno validi e verranno mantenuti ed aggiornati per lungo tempo: per alcune aree rimarranno valide le norme del PRG vigente anche dopo l'approvazione del PSC-RUE (ad esempio per lotti ricompresi in P.P. in corso di validità); per altre aree la cui classificazione a fini edificatori è stata introdotta con il nuovo strumento urbanistico, si dovrà tenere conto del valore definito nell'ambito del PSC-RUE.

STRUMENTI A DISPOSIZIONE.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ci si è avvalsi dei seguenti supporti reperiti presso gli uffici del Comune:

 Tavole e Norme Tecniche del P.R.G. vigente del Comune di Casalgrande, identificate con le numerazioni 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 28F, 30A, 30B ed elaborati del PSC-RUE adottati in data 13.04.2015.

FASI DI LAVORO ED ELABORATI FORNITI PER OGNI MAPPALE STIMATO.

Le fasi di lavoro eseguite sono le seguenti:

- 1. Individuazione di aree classificate dal PRG e dal PSC-RUE come edificabili.
- 2. Sulle Tavv. grafiche, sono stati riportati i limiti dei mappali, per poter poi individuare in modo agevole i dati catastali (Fg. e mappale) relativi ai singoli lotti oggetto di stima.
- 3. Preparazione per ogni lotto-mappale oggetto di stima, sono indicati i seguenti parametri:
- a) riassunto di tutti i dati principali che permettono l'individuazione del lotto oggetto di stima (Tav. di PRG o PSC-RUE, località, foglio e mappale, superficie, proprietari)
- b) indicazione della superficie del mappale o porzione di esso classificata come edificabile e distinta a seconda della destinazione d'uso.
- c) descrizione sintetica delle caratteristiche dell'area che possono influenzare il valore finale della stessa e relativi coefficienti correttivi.

CRITERI DI STIMA.

La stima riguarda aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Casalgrande, non ancora edificate o per aree edificate con interventi edilizi a carico degli edifici esistenti.

Le aree fabbricabili sono lotti di terreno per i quali il Comune riconosce il diritto all'edificabilità secondo le norme contenute negli strumenti urbanistici e negli strumenti attuativi (PUA ecc...).

E' chiaro quindi che il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire.

La stima come detto è da riferirsi alla data del 01 gennaio di ogni anno analizzato: a tal fine è stato considerato il valore di mercato unitario medio di aree ubicate nel Capoluogo, in zona centrale o limitrofe, con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico.

Tale valore è stato considerato come valore di riferimento per poter attribuire, mediante un criterio di stima per comparazione, il valore ad altri lotti presi in esame.

La stima delle aree fabbricabili è stata effettuata confrontando le caratteristiche dell'area da stimare con le caratteristiche di altre aree per le quali si conosca il prezzo, in quanto oggetto di compravendita nel periodo interessato.

I dati del mercato, relativi a tali compravendite, sono stati analizzati e criticati, al fine di accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà.

Questa analisi porta a scartare prezzi rilevanti in alcune compravendite, spesso influenzati da situazioni particolari. Per molti anni questo criterio ha supportato in modo adeguato la determinazione dei valori e ancor più ha consentito di adeguare i valori nel tempo, contestualmente si è fatto ricorso a conferenze di servizi con partecipazione di rappresentanti di categorie professionali e rappresentanti di Enti preposti ad operare valutazioni e stime di immobili (Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate) per valutare le dinamiche e l'evoluzione del mercato immobiliare e concertare le variazioni dei valori delle aree edificabili.

Per redigere stime di lotti oggetto di indagine da parte del Comune, si è tenuto conto di caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato e in particolare:

- Caratteristiche fisiche del lotto.

Tra queste le più importanti prese in considerazione sono:

- a) ampiezza
- b) forma planimetrica
- c) pendenza del terreno
- d) impedimenti fisici presenti sul lotto, servitù di elettrodotto, metanodotto, ecc

I lotti di dimensioni ridotte sono stati penalizzati nella valutazione anche se in alcuni casi tali porzioni di terreno possono avere valori molto elevati perchè accorpabili ad altri adiacenti con stessa destinazione.

Si è ricorso a coefficienti correttivi che diminuiscono il valore dell'area qualora la forma non dovesse consentire l'edificabilità in modo autonomo o la limitasse notevolmente.

La pendenza del lotto elevata comporta difficoltà progettuali e costi di costruzione superiori rispetto a lotti pianeggianti per cui se ne è tenuto conto con coefficienti peggiorativi.

- Inquadramento urbanistico.

Fattore che è stato considerato nella stima e che tiene conto della funzionalità dell'area, del maggiore o minore degrado e della vicinanza o meno ad elementi di pregio o di disturbo.

Il valore di un'area quindi scaturisce dal prodotto del prezzo unitario dell'area desunto dalle tabelle sopramenzionate moltiplicato per la consistenza del lotto e per coefficienti che tengono conto dei fattori sopra elencati: in tal modo i valori ottenuti sono attendibili e tra loro confrontabili.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE AD AREE INCLUSE NEL PRG E SOGGETTE A PPA E AD INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Il P.R.G. di Casalgrande si attua, per quanto riguarda le aree di espansione (sia residenziali che artigianali), attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), la cui validità è rimasta attuale per gli anni '93 e '94.

La previsione di P.R.G. per aree escluse dai PPA per gli anni '93 e '94, pur valida, rimandava la possibilità di intervento sulle aree stesse.

Si considera pertanto di procedere alla valutazione delle aree sulla base di quanto segue:

- per quanto riguarda aree di iniziativa pubblica si considera una diminuzione di valore del 50%
 rispetto ad aree di iniziativa privata,
- per le aree escluse dai PPA ed eventualmente anche soggette ad intervento di iniziativa pubblica, si pratica una riduzione complessiva del 50% rispetto ai valori tabellari stabiliti con i criteri sopramenzionati.

Quanto esposto è peraltro conforme a quanto emerso nella "Conferenza di servizio" del 25/02/2000 indetta per discutere dei criteri di valutazione delle aree fabbricabili del territorio Comunale.

Con l'introduzione del nuovo PRG, l'Amministrazione ha incluso nel nuovo PPA il 50% delle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo (ZT, ZNI, Piani di recupero ecc...)

Si precisa che con:

- delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 21/01/2008 è stata adottata la 2° variante al programma pluriennale d'attuazione P.P.A. (2008 2010) relativo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente
- delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 03/03/2011 è stata adottata la 3° variante al programma pluriennale d'attuazione P.P.A. (2011 2013) relativo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente.
- delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 14/11/2013 è stata approvata la variante al programma pluriennale d'attuazione P.P.A. 2013 2015, relativo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente.

DETERMINAZIONE DEI VALORI PER UNITA' DI SUPERFICIE

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 gennaio 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015.

Il valore dei lotti, ai fini del calcolo dell'ICI-IMU, deve essere determinato in base all'andamento del mercato con riferimento al periodo in esame.

Nella determinazione dei valori era stato rilevato che l'andamento dei prezzi di terreni edificabili nel periodo che va dai primi anni '90 al 2007 aveva subito un aumento costante e progressivo; con riferimento a questo periodo, si era stabilito di non effettuare una pura e semplice rivalutazione dei prezzi (stabiliti inizialmente alla data del 01.01.1993) che tenesse conto del solo tasso di inflazione,

in quanto questo criterio poteva condurre a valori non del tutto aderenti all'andamento del mercato immobiliare.

Prendendo in considerazione i valori unitari delle aree edificabili stabiliti con delibera della Giunta Comunale n. 138 in data 15.06.1999, si erano stabiliti valori intermedi di raccordo, utilizzando come tendenza di crescita, quella dell'indice del costo dei prezzi al consumo.

Erano stati ricavati coefficienti di rivalutazione (riportati in grassetto nella tabella sottostante) che moltiplicati per i valori di riferimento stabiliti per il 1993, avevano fornito i valori unitari delle aree per gli anni successivi.

Anni di riferimento	Aumento prezzi ISTAT	Coeff. di rivalut. valore aree
'93 → '94	4,0 %	5,0 %
'94 → '95	5,3 %	5,0 %
'95 → '96	3,9 %	5,0 %
'96 → '97	1,8 %	4,0 %
'97 → '98	1,8 %	3,0 %
'98 → '99	1,3 %	2,0 %

L'adeguamento dei valori al 01.01.2000 era stato stabilito (con il supporto della conferenza di servizi indetta nell'anno 2000); incremento del 10% del valore delle aree del Capoluogo e di Salvaterra: nelle altre frazioni si era stabilito di mantenere invariati i valori fissati per l'anno 1999.

La giustificazione di questa scelta stava nel fatto che la richiesta di aree edificabili era stata, nel corso del 1999, molto forte nel Capoluogo e a Salvaterra, dove le aree disponibili stavano già esaurendosi.

Per l'anno 2001, era stato stabilito un aumento del valore delle aree in misura del 10%, in virtù delle considerazioni fatte per l'anno 1999 ed estese all'intero territorio Comunale.

Per l'anno 2002 si era stabilito un aumento di valore delle aree edificabili di tipo residenziale in misura pari al 20% rispetto all'anno precedente, mentre per aree a carattere artigianale, industriale e commerciale l'aumento era stato del 25%.

Tale aumento, era stato proposto nella conferenza di servizi indetta in data 14.05.2002, sulla base dei dati di mercato relativi a compravendite e sulla base della reale dinamicità del mercato.

L'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, da tempo fornisce i dati ottenuti da studi che hanno portato alla determinazione di un "indicatore" in grado di fornire un riferimento preciso in merito alla vitalità del mercato immobiliare dei vari Comuni della Provincia.

L'indicatore stabilisce, per ogni categoria di intervento, la percentuale degli atti di compravendita di immobili, riferita al numero di immobili esistenti sul territorio dello stesso Comune.

Per quanto riguarda il Comune di Casalgrande, fino all'anno 2007, è sempre stato presente un elevato numero di atti di compravendita, sia per immobili residenziali che per immobili a carattere produttivo, che giustificava ampiamente gli aumenti di valore praticati.

Si allega tabella riportante i dati dell'indicatore, rilevati dall'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia (allegato 1).

Per l'anno 2003 si è stabilito un aumento di valore delle aree edificabili in misura pari al 10% rispetto all'anno precedente avvalorato dalla costante e continua crescita della domanda e da uno sviluppo edilizio che non ha avuto momenti di rallentamento, ad eccezione delle frazioni di Dinazzano e S. Antonino per quanto riguarda aree a carattere residenziale.

Tale aumento, è stato proposto nella conferenza di servizi indetta in data 14.05.2003, sulla base dei dati di mercato relativi a recenti compravendite e sulla base della reale dinamicità del mercato. Per l'anno 2004 si è stabilito di non operare un aumento generalizzato dei valori delle aree nelle varie frazioni in quanto, dall'analisi dei valori riportati negli atti di compravendita in nostro possesso, si è rilevato un livellamento dei valori stessi per alcune frazioni (Veggia, Villalunga, S. Antonino e Dinazzano) ed una sostanziale conferma dei valori dell'anno precedente nel Capoluogo a Salvaterra e a S. Donnino. Pertanto si è valutato di operare il livellamento dei valori delle aree residenziali delle frazioni di Veggia, Villalunga, S. Antonino e Dinazzano, riportandolo ai valori delle frazioni di S. Antonino e Dinazzano del 2003, aumentati del 10%.

Analoga considerazione è stata effettuata per le aree a carattere artigianale e industriale; si rileva infatti che i valori di dette aree sono uguali a prescindere dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale. Pertanto si è provveduto ad uniformare i valori delle aree edificabili artigianali ed industriali delle frazioni a quelli deliberati per l'anno 2003 relativi al Capoluogo.

Dall'analisi relativa ad immobili di tipo commerciale è emerso che gli stessi non sono oggetto di particolare richiesta, in quanto non esiste un mercato sostenuto da una domanda continua e costante; si è deciso pertanto di non effettuare aumenti dei valori delle aree edificabili di tipo commerciale.

Per l'anno 2005 si è stabilito un aumento di valore delle aree edificabili in misura pari al 2% rispetto all'anno precedente, compatibile con una crescita più contenuta della domanda e da uno sviluppo edilizio sostenuto che ha prodotto un notevole aumento dell'offerta.

La maggior parte dei valori indicati nei rogiti di compravendita supera i prezzi di riferimento deliberati da Comune di Casalgrande per l'anno 2004; si evidenzia che il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi uniformi dal Capoluogo alle frazioni.

Si ritiene equo praticare un aumento contenuto di valore delle aree, in misura pari al 2% rispetto ai valori dell'anno precedente, che tiene conto del momento di difficoltà in cui versa l'economia in generale.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali, l'aumento di valore non è più rilevante come negli anni precedenti. E' cessato da tempo l'effetto della "Legge Tremonti" e l'andamento generale dell'economia non favorisce sul nostro territorio lo sviluppo di nuovi investimenti.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2004.

Per l'anno 2006, in relazione alle aree residenziali si conferma quanto espresso per l'anno precedente: nel corso dell'anno 2005 si è assistito ad un aumento contenuto della domanda e ad uno sviluppo edilizio sostenuto che ha prodotto un notevole aumento dell'offerta.

I primi dati relativi all'anno 2006 fanno pensare ad un rallentamento dello sviluppo edilizio residenziale causato dall'offerta considerevole di alloggi sul mercato.

La maggior parte dei valori indicati nei rogiti di compravendita di terreni edificabili supera tuttavia i prezzi di riferimento deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2005; si evidenzia che il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi generalizzati dal Capoluogo alle frazioni.

Alla luce di quanto esposto, si stabilisce un aumento di valore delle aree edificabili a carattere residenziale in misura pari al 2% rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali si rileva che negli anni 2004 e 2005 questo non ha subito incrementi rilevanti come negli anni precedenti. L'andamento generale dell'economia non ha favorito sul nostro territorio lo sviluppo di nuovi investimenti; si sta assistendo ad un'inversione di tendenza con una ripresa dell'attività industriale che potrà avere ripercussioni nel breve e medio periodo sulla richiesta di aree edificabili.

L'indicatore della dinamica immobiliare del Comune di Casalgrande (fornito dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia) rivela una discreta vivacità sia nel settore residenziale che in quello produttivo.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2005.

Anche per l'anno 2006 il valore dei terreni ad utilizzo residenziale ha subito incrementi uniformi sia nel Capoluogo che nelle frazioni; negli ultimi due anni si è rilevato un rallentamento dello sviluppo edilizio nonostante non si siano prodotte significative quantità di alloggi invenduti sul territorio.

Per l'anno 2007, conformemente a quanto emerso nella conferenza di servizio del 03/05/2007¹ si ritiene equo praticare un aumento di valore delle aree ad utilizzo residenziale in misura pari al 2% in linea con quanto già praticato per l'anno precedente, nonostante la maggior parte dei rogiti di compravendita di terreni edificabili evidenzi valori spesso superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2006.

L'incremento di valore delle aree in misura pari al 2% si ripercuote sul valore di vendita degli appartamenti in misura pari allo 0,4-0,5% (circa 10,00 €/mq sulla superficie commerciale vendibile degli alloggi); tale variazione trova ampia giustificazione nei dati reali di mercato relativi a compravendite di appartamenti.

Per quanto riguarda il valore dei terreni industriali/artigianali e a destinazione commerciale, non si è assistito ad aumenti di valore significativi.

Tuttavia l'esiguo numero di aree artigianali-industriali disponibili, produce inevitabilmente un aumento, seppur contenuto, dei prezzi degli immobili, tale da giustificare un aumento di valore in linea con quello delle aree edificabili a destinazione residenziale.

L'indicatore della dinamica immobiliare del Comune di Casalgrande (fornito dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia) rivela una discreta vivacità sia nel settore residenziale che in quello produttivo.

Anche per le aree industriali/artigianali si ritiene pertanto corretto applicare un aumento contenuto di valore, pari al 2% rispetto all'anno 2006.

Anno 2008.

L'anno 2007 è caratterizzato da un progressivo esaurirsi delle aree a disposizione per nuova edificazione a carattere residenziale: è stato reperito un numero esiguo di rogiti di compravendita di terreni edificabili, riportanti valori molto superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande per l'anno 2007.

Il secondo semestre del 2007 ha evidenziato tuttavia un rallentamento della vendita di nuovi alloggi: si ritiene pertanto che l'aumento di valore delle aree edificabili, debba essere contenuto entro limiti molto ridotti dell'ordine del 2% rispetto ai valori degli anni precedenti.

Nella conferenza di servizio per la valutazione delle aree fabbricabili (anno 2008) è emerso che anche a seguito di un rallentamento del mercato immobiliare, il valore delle aree non ha subito contraccolpi ma si è sempre mantenuto sui valori degli anni precedenti con lievi aumenti, più significativi nelle zone di pregio.

Per le aree a carattere artigianale-industriale le considerazioni operate per le aree a carattere residenziale trovano applicazione in ugual misura.

Anno 2009.

L'anno 2008 è stato caratterizzato, per quanto riguarda la compravendita di immobili a carattere residenziale, da due distinte fasi: il primo semestre durante il quale il mercato ha manifestato una discreta vivacità, non inferiore a quella degli anni precedenti ed un secondo semestre che ha visto un brusco crollo delle vendite di immobili.

L'anno 2008 pertanto ha segnato nel suo complesso un brusco rallentamento delle vendite, in particolare di alloggi residenziali, causato dalla crisi economica e finanziaria che ha caratterizzato gli ultimi mesi dell'anno e l'inizio dell'anno in corso; la difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti privati e da parte delle imprese ha ridotto drasticamente gli investimenti nel settore immobiliare.

I prezzi di vendita degli alloggi e degli immobili a carattere produttivo sono rimasti pressoché invariati; conseguentemente non si è assistito ad un aumento del valore dei terreni edificabili.

Dall'analisi degli atti di compravendita di aree edificabili, effettuati nel corso del 2008, si è riscontrato che i valori sono superiori a quelli deliberati dal Comune di Casalgrande: il dato non è significativo, in quanto i valori deliberati per tali aree considerano molteplici aspetti negativi che nei casi specifici sono stati superati.

Si ritiene pertanto che alla luce di quanto esposto sia corretto non operare un aumento di valore delle aree edificabili rispetto ai valori dell'anno 2008.

Per gli immobili a carattere produttivo l'indicatore IMI evidenzia un aumento di atti di compravendita; tuttavia un esiguo numero di scambi, effettuati in questo settore, produce

Conferenza di servizio per la valutazione delle aree fabbricabili anno 2007

scostamenti sensibili dell'indicatore, non significativi per la valutazione della dinamicità del mercato. Anche per aree a destinazione diversa da quella residenziale (industriale, artigianale e commerciale) si ritiene corretto non applicare alcun aumento di valore rispetto all'anno 2008.

Anno 2010

L'anno 2009 ha segnato, per la prima volta da molti anni, un deciso rallentamento delle vendite di immobili a carattere abitativo e artigianale-industriale. La crisi economica e finanziaria che ha caratterizzato l'economia mondiale ha avuto ripercussioni su tutti i Paesi e su tutti i settori.

Sono state confermate le forti difficoltà di accesso al credito da parte dei soggetti privati e da parte delle imprese e conseguentemente si è ridotto drasticamente il volume degli investimenti nel settore immobiliare.

I prezzi di vendita degli alloggi abitativi e degli immobili a carattere produttivo sono rimasti pressoché invariati ed in alcuni casi si è assistito addirittura ad una diminuzione del loro valore. La diminuzione di valore è stata sensibile soprattutto per gli immobili usati che, a seguito delle innovazioni tecnologiche adottate per i nuovi edifici, hanno manifestato ancor più la necessità di interventi di manutenzione e miglioramento. Conseguentemente non si è assistito all'aumento di valore dei terreni edificabili che ha caratterizzato gli anni precedenti; i terreni non hanno subito diminuzioni di valore anche per la disponibilità sempre più ridotta di aree edificabili.

E' stato reperito un numero esiguo di atti di compravendita di aree edificabili, effettuati nel corso del 2009; non è significativo operare valutazioni sull'andamento del mercato basate sui valori di rogito.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto non operare un aumento di valore delle aree edificabili rispetto ai valori deliberati per l'anno 2009.

Anno 2011

Dopo alcuni anni in cui la tendenza del mercato immobiliare segnava una progressiva riduzione del numero delle transazioni immobiliari, per la prima volta si è assistito ad un timido rialzo del numero di atti di compravendita registrato nel secondo semestre del 2010.

L'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare mostra infatti un discreto incremento del numero di transazioni di immobili a destinazione residenziale nel secondo semestre del 2010.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2010 estremamente ridotto nei quali sono dichiarati valori sensibilmente più alti rispetto a quelli deliberati dal comune di Casalgrande.

Il dato tuttavia non appare significativo e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2011 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre a rappresentanti degli Ordini Professionali (geometri, architetti ed ingegneri) e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori

nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del territorio ed Agenzia delle Entrate).

E' stato rilevato che, nonostante in alcuni ambiti si sia verificata una modesta riduzione del prezzo di vendita degli alloggi, il valore dei terreni è rimasto invariato rispetto all'anno precedente.

Si rileva particolare interesse per aree a destinazione commerciale avvalorato dal numero di interventi in fase di progettazione o di rilascio dei titoli abilitativi.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto confermare, per l'anno 2011, i valori deliberati per l'anno precedente, fatta eccezione per le aree ZT. E' stata redatta una stima diretta specifica per le aree ZT per le quali è stato presentato un progetto urbanistico, utilizzando i parametri urbanistici del progetto stesso. Per le restanti ZT si è ritenuto opportuno attribuire un valore superiore alle aree poste nel capoluogo, rispetto ai valori deliberati per gli anni precedenti, e di mantenere invariato il valore delle aree poste nelle frazioni (vedi motivazioni nel capitolo relativo alle aree ZT).

Anno 2012.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2011 estremamente ridotto, relativo ad aree ad intervento diretto in ambito residenziale e commerciale: dagli atti reperiti si evince che i valori delle aree ad uso residenziale e commerciale sono sensibilmente superiori ai valori deliberati dal comune.

L'esiguo numero di atti reperiti non appare significativo per estrapolare chiare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2012 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre a rappresentanti degli Ordini Professionali (geometri, architetti ed ingegneri) e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate). E' stato rilevato che il mercato sta vivendo un periodo di grande difficoltà che, nonostante discreti segnali di tenuta del 2010, ha evidenziato un riacutizzarsi della crisi nel corso dell'anno 2011.

E' stato analizzato l'indicatore NTN che esprime il numero di transazioni normalizzate di immobili, suddiviso per destinazioni d'uso, che evidenzia il progressivo calo di compravendite a far data dal secondo semestre 2008. I dati forniti evidenziano il calo progressivo esteso all'intero anno 2011.

Per aree a destinazione residenziale si evidenzia che, pur essendo visibile la riduzione del prezzo di vendita degli alloggi, il valore dei terreni non ha subito modifiche in ugual misura ma segue dinamiche diverse, anche in considerazione del fatto che il numero di aree disponibili ad intervento diretto è limitato. Si rileva che per aree soggette ad intervento urbanistico preventivo, visti i tempi per l'ottenimento dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ed i costi importanti per la loro realizzazione, le iniziative per l'utilizzo a scopo edificatorio sono pressoché congelate.

Si conferma l'interesse per aree a destinazione commerciale avvalorato dai rogiti di compravendita che, come detto in precedenza evidenziano valori dichiarati notevolmente superiori a quelli deliberati dal comune di Casalgrande.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte si ritiene corretto apportare una riduzione del 10% al valore delle aree residenziali soggette a Piano Particolareggiato, una riduzione del 2% al valore delle aree residenziali ad intervento diretto e di confermare i valori deliberati per l'anno precedente, per quanto riguarda le aree a destinazione artigianale-industriale e commerciale.

Anno 2013.

E' stato reperito un numero di atti di compravendita relativi all'anno 2012 estremamente ridotto, relativo ad aree ad intervento diretto in ambito residenziale: dagli atti reperiti si evince che i valori delle aree ad uso residenziale e commerciale sono in linea o leggermente superiori ai valori deliberati dal comune.

L'esiguo numero di atti reperiti non appare significativo per estrapolare chiare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2013 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi oltre al rappresentante del collegio dei geometri di Reggio Emilia e degli enti preposti al controllo e verifica dei valori nell'ambito di attività di accertamento e attribuzione di rendite immobiliari (Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate).

Le dinamiche del mercato immobiliare sono molto diverse rispetto a quelle cui abbiamo assistito fino all'anno 2008. I timidi segnali di ripresa che sembravano ricomparire nel 2010, non hanno trovato riscontro negli anni successivi e, anche per l'anno 2013, le previsioni di sviluppo del mercato immobiliare sono scarse in merito ad intensità e dinamicità. I partecipanti alla conferenza dei servizi sono stati d'accordo nel prevedere un'ulteriore riduzione del valore del 5% dei terreni edificabili con classificazione residenziale ed industriale. La conferenza ha condiviso la proposta di mantenere invariati i valori dei terreni con classificazione artigianale e commerciale; va detto che, per le aree con classificazione commerciale ed artigianale, i valori deliberati dal comune di Casalgrande sono inferiori a quelli praticati nei comuni limitrofi del comprensorio ceramico, pur non trattandosi di tipologie di aree per le quali siano riscontrabili gradi di appetibilità diversi in funzione della dislocazione geografica.

Anno 2014.

Il numero di atti di compravendita relativi all'anno 2013 è estremamente ridotto, in prevalenza relativo ad atti di successione poco significativi.

L'esiguo numero di atti reperiti non è sufficiente per estrapolare indicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e pertanto, per accreditare maggiormente i valori delle aree edificabili per l'anno 2014 è stata indetta conferenza di servizi relativa alla determinazione, per zone omogenee,

dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi, i rappresentanti del collegio dei geometri e degli ordini degli architetti e degli ingegneri di Reggio Emilia, oltre ad un rappresentante dell'Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate.

Anche l'anno 2013 ha registrato un ulteriore calo del mercato immobiliare, con transazioni scarse in merito ad intensità e dinamicità. I partecipanti alla conferenza dei servizi sono stati d'accordo nel prevedere un'ulteriore riduzione di valore del 5% per terreni edificabili con classificazione residenziale e una riduzione del 7% per aree a carattere commerciale e industriale. Il mercato degli immobili (edifici residenziali e a carattere produttivo) ha subito negli ultimi cinque anni diminuzioni consistenti in termini di valore; tuttavia il valore delle aree segue, e ha sempre seguito, dinamiche che si muovono in misura parallela ma con variazioni percentuali più contenute.

Anno 2015.

Sono stati reperiti due valori riportati in un unico rogito di compravendita relativo a terreni a destinazione produttiva. E' stata indetta conferenza di servizi per dibattere in merito ai valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande. Alla conferenza hanno partecipato il Sindaco di Casalgrande, i capi settore urbanistica e LL.PP., i responsabili dell'ufficio tributi, i rappresentanti del collegio dei geometri di Reggio Emilia, oltre a due rappresentati dell'Agenzia delle Entrate.

Nel mese di Aprile 2015 è stato adottato il nuovo PSC-RUE del comune di Casalgrande.

L'anno 2014 ha registrato una tenuta sostanziale del mercato immobiliare per quanto attiene le funzioni residenziali e una discreta vivacità per quanto attiene il settore produttivo. Nel settore produttivo si intravedono buone prospettive per i grandi gruppi industriali mentre per l'artigianato sembra non esserci ancora una ripresa visibile. Ad ampia maggioranza i partecipanti alla conferenza dei servizi sono stati d'accordo nel mantenere inalterati i valori di riferimento relativi all'anno precedente. La valutazione delle aree classificate dal PRG vigente rimane pertanto invariata rispetto all'anno precedente; per aree classificate nel PSC-RUE sono stati definiti valori in continuità con quelli del PRG.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE NEL PRG.

Il Comune di Casalgrande ha approvato lo strumento urbanistico vigente, per il quale le principali fasi di approvazione sono state le seguenti:

Il PRG approvato nell'anno 2000 ha introdotto nuove tipologie di aree dal punto di vista della classificazione e modifiche sensibili ai parametri edificatori nelle zone di completamento tradizionali.

Si è pertanto reso necessario rideterminare il valore di tutte le aree in funzione della classificazione e dell'indice di edificabilità garantendo anche continuità con i valori stabiliti per gli anni precedenti durante i quali vigeva il vecchio strumento urbanistico.

A tal fine si è arrivati alla determinazione del valore delle aree partendo dal valore dei fabbricati realizzabili sulle aree stesse e dai costi per realizzarli e dimostrando che c'è continuità (a parità di indice di fabbricabilità) con i valori indicati per gli anni precedenti relativamente ad aree classificate dal vecchio PRG.

Per aree per le quali l'indice di utilizzazione fondiaria non sia reperibile tra quelli riportati nella tabella riassuntiva, si opera per interpolazione lineare tra due valori noti. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria sia maggiore del massimo valore riportato in tabella, si determina il valore dell'area corrispondente incrementando il valore dell'area con il max indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% l'incremento di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si determina il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area con il min. indice di tabella in misura "meno che proporzionale", riducendo cioè del 50% la diminuzione di valore ottenibile per proporzionalità diretta a partire dai valori di tabella. Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Determinazione del valore di riferimento per aree classificate dal nuovo PRG distinte per zone ed indice, riferiti all'anno 2001 e per terreni ubicati nel Capoluogo.

Zone B

B1

Prendendo a riferimento un lotto di completamento di superficie pari a 1000 mq si ha:

1000 mq \rightarrow If = 0,55 mq/mq \rightarrow 550 mq di S.C.

550 mg + 25% (muri) = 690 mg S. commerciabile (corrispondenti a 7 app.).

Autorimesse 550/75 = 7 p.a. x 18 mq x 0.5 = 63 mq

Per cui ottengo complessivamente 690 + 63 ≅ 750 mq commerciali

(Se vendessi i sottotetti con h media < 1,80 (es. 1,05-2,55) che non entrano nella Snr al 40% potrei avere circa 300 mq sottotetto x 0,40=120 mq S. commerciabile che non considero).

Entrate ottenibili dalla vendita degli appartamenti:

750 x 2,8 M/mq = 2.100.000.000 £

C.costruzione 750 x 1,4 M/mq = 1.050.000.000 £

Oneri di costruzione + U1 + U2 \cong 120.000.000 £

Spese progetto $\cong 80.000.000 \, \mathfrak{L}$

Utle impresa e oneri finanz. $25\% \cong 300.000.000 \, \pounds$

Totale costi e oneri 1.550.000.000 £

Valore terreno £ 2.100.000.000 - 1.550.000.000 = £ 550.000.000

Riduzione 20% per garantire un margine minimo rispetto ai valori massimi di mercato non sempre praticabili nella vendita degli appartamenti:

 $550 \times 0.8 = 440.000$ £/mq terreno Capoluogo

Con il vecchio PRG avrei ottenuto il seguente valore:

Sf = 1000 mg If = 1,2,mc/mg

1000 x 1,2/3,1 = 390 mg di S.U. x max 5 appart. Di 78 mg/cad. + Sup.access.

Considerando una pianta del fabbricato pari a m 24x11, oltre ai due piani abitabili potrei disporre di un P.T. per autorimesse e cantine con una sup. commerciale di $24 \times 11 \times 0,5 = 132$ mq

Tot. Sup. commerciabile = $390 + 132 \cong 520$ mq commerciabili (escludendo ancora gli eventuali sottotetti non abitabili).

Pertanto le nuove zone B1 consentono la realizzazione di circa il 40% in più di S.commerciale.

Il valore per mq di Sf nel 2000 per aree in zona B di completamento con indice 1,2 mc/mq è pari a 308.000 £/mq.

Se si considera un aumento di valore dovuto alla maggiore capacità edificatoria, (calcolato in misura leggermente meno che proporzionale), si può affermare che le nuove aree B1 avrebbero avuto nel 2000 il seguente valore:

```
308.000 \times [1 + (40\% \times 0.75)] = 400.000 £/mq
```

Considerato un incremento di valore (rivalutazione) del 10% si determina il valore al 2001 calcolato in:

```
400.000 + 10\% = 440.000 £/mg
```

valore del tutto uguale a quello determinato utilizzando le considerazioni fatte in precedenza.

B2

Per passare al valore di aree con Uf = 0.75 mg/mg (Sc /Sf) si ha:

1000 mq x 0.75 = 750 mq di SC

S commerc. = 750 + 25% muri = 938 mq (10 appart.)

Autorimesse = 750/75 = 10 autorim. X 18 mg x 0.5 = 90 mg commerciali.

Tot. Sup. Commerc. $938 + 90 \approx 1.030 \text{ mg}$

 $1.030 \times 2.8 = 2.884.000.000$

C.costruzione. 1.030 x 1,4 M/mq = 1.440.000.000 £

Oneri = $165.000.000 \, \mathfrak{L}$

Spese progetto = $110.000.000 \, \mathfrak{L}$

Utile impresa 25% = $425.000.000 \, \pounds$

Totale = 2.100.000.000 £

Valore terreno 2.884.000.000 - 2.100.000.000 = 784.000.000£

 $784.000.000 \ \pounds \times 0.8 \cong 630.000.000 \ \pounds \rightarrow 630.000 \ \pounds/mq$

Nel vecchio P.R.G. avevo con If= 2 mc/mq una S. commerciale su un lotto di 1000 mq pari a circa $1000 \times 2/3,1 = 645 \text{ mq Su} + \text{P.Terra pari a circa } 350 \text{ mq per una sup. commerciale totale pari a circa } 850 \text{ mq comprensiva di terrazzi e balconi.}$

La potenzialità edificatoria è inferiore del 18% circa.

Per cui 500.500 £/mq x [1+ (18% x 0,8)] = 572.000 £/mq

Nel 2001 per aree B2 applicando un aumento (rivalutazione) del 10% si determina il nuovo valore: $572.000 \times 1,1 = 630.000 \text{ } \text{£/mq}$ come determinato in precedenza.

B3

Per le zone B3 vista la posizione marginale (frangia) e vista la potenzialità edificatoria ridotta Uf = 0,45 mg/mg (Sc /Sf) si considera un valore determinato a partire dai precedenti:

Operiamo per interpolazione lineare tra i valori precedentemente determinati

Per cui 440.000 £/mq (valore con Uf = 0.55) – 95.000 £/mq = 345.000 £/mq

Non si è tenuto conto di una diminuzione di valore espressa in misura meno che proporzionale (che poteva portare ad un valore di circa 370.000 £/mq), in quanto si tiene conto della marginalità della posizione di queste aree e della commistione con altre attività.

B4

Ha lo stesso Uf delle zone B1: si tiene conto in linea di massima di una riduzione di valore del 10% che tiene conto delle condizioni di degrado dal punto di vista urbanistico.

V.Unitario = $440.000 \times 0.9 = 396.000 \text{ } \text{£/mq}$

B5

Sono insediamenti sparsi dove è ammesso un Uf= 0,4 mq/mq.

Si considera un valore di riferimento pari a quello delle zone B3 in quanto pur avendo un indice leggermente inferiore garantiscono un buono standard qualitativo per la residenza privata a bassa densità.

V.Unitario = 345.000 £/mq

Per i lotti di completamento che scaturiscono da piani particolareggiati a carattere residenziale, si considerano come valori di riferimento quelli delle aree B1 e B2 e si opera per interpolazione lineare per determinare il valore di aree aventi diversi valori di Uf.

ZONE DI ESPANSIONE C1 e C2

ZONE C1:

Sono le zone relative ai P.P. previsti dal vecchio P.R.G. già convenzionati e in fase di attuazione: si tratta dei PP1, PP2, PP3 e PP4.

Per i lotti di completamento residui si applicherà un valore pari a quello previsto per le zone omogenee B edificate e di completamento rivalutato del 10% in funzione dell'indice If del lotto stesso espresso in mc/mg.

ZONE C2:

Sono le zone relative ai C.D. previsti dal vecchio P.R.G. già convenzionati e in fase di attuazione:

si tratta dei C.D.1, C.D.2, C.D.3, C.D.4, C.D.5, C.D.6, C.D.8, C.D.12, C.D.14.

Per i lotti di completamento residui si applicherà un valore pari a quello previsto per le zone omogenee B edificate e di completamento rivalutato del 10% in funzione dell'indice If del lotto stesso espresso in mc/mg

ZT

Le aree ZT sono aree generalmente edificate e il relativo pagamento dell'ICI e dell'IMU è determinato unitamente a quello dei fabbricati che vi sorgono. Nel momento in cui le aree sono oggetto di progetti di inquadramento urbanistico e sono convenzionate si valutano i lotti di completamento considerando come riferimento i valori stabiliti per aree omogenee di tipo B1 e B2 (operando per interpolazione lineare qualora l'indice non fosse perfettamente coincidente con quelli di riferimento).

Solo nel caso di lotti liberi e/o di demolizione dei fabbricati esistenti anticipata rispetto alla stipula della convenzione si determina la necessità di stimare le aree ancora da urbanizzare.

Il valore complessivo delle aree ZT (non ancora convenzionate) è determinato considerando il valore di vendita dei lotti (Sf) al quale è detratto il costo necessario per realizzare le opere di urbanizzazione considerate interamente a carico del soggetto attuatore.

Per determinare il valore dei lotti risultanti dal progetto di piano particolareggiato sono stati utilizzati i dati contenuti nella tabella riassuntiva dei valori (aree di completamento).

Il costo delle opere di urbanizzazione è calcolato in funzione della superficie di strade, parcheggi e aree sistemate a verde (differenziando il costo per unità di superficie per le due diverse tipologie).

Al valore complessivo relativo all'intera area così determinato si pratica una riduzione del 20%, in quanto si tiene conto necessariamente del fatto che l'area prima dell'approvazione del piano particolareggiato ha una minore appetibilità commerciale non avendo ancora la certezza in merito a tempi e modalità di attuazione degli interventi (salvo il caso delle aree oggetto di "accordo quadro").

Le aree ZT sono occupate in massima parte da edifici per i quali l'imposta ICI ed IMU viene calcolata sulla base della rendita dell'edificio stesso. Pertanto il valore delle ZT, valutato come aree libere da edifici e non ancora convenzionate, è utilizzabile per brevi periodi e per aree con estensioni limitate. Per questo motivo si è deciso di uniformare il valore delle ZT per tutte le frazioni e di utilizzare come riferimento il valore più basso di tutte le aree classificate in zona ZT.

Per l'anno 2011 si devono considerare le modifiche agli strumenti generali che sono in fase di sviluppo: il Comune di Casalgrande ha adottato il nuovo P.P.A. e ha presentato il "Documento Preliminare del P.S.C.", documenti nei quali si indicano in modo deciso le linee guida con le quali si intende pianificare lo sviluppo edilizio dell'intero territorio comunale.

In particolare si afferma la centralità e la necessità di rafforzare il Capoluogo come centro di sviluppo e di aggregazione sociale e la modifica sostanziale delle scelte operate nel P.R.G. attuale

in merito alle aree industriali di S. Antonino-Dinazzano che verrebbero confermate nel nuovo P.S.C con la destinazione produttiva.

Considerato inoltre che la riqualificazione del territorio comunale passa attraverso la realizzazione del nuovo asse viario della Pedemontana, gli equilibri tra aree a diverso utilizzo (residenziale-commerciale e industriale) trovano nuove soluzioni concrete.

Alla luce di quanto esposto si ritiene di valutare le aree classificate in zona ZT distinguendo:

- 1) il valore delle aree per le quali è stato presentato un progetto urbanistico e che hanno concrete possibilità di utilizzo (sono aree certamente incluse nel P.P.A.); per tali aree sono state operate valutazioni dirette più specifiche utilizzando i parametri dei progetti depositati presso i competenti uffici comunali (la tabella dei valori di queste ZT è allegata a quella già prodotta e relativa alle zone ZNI).
- 2) per tutte le altre aree classificate in zona ZT si ritiene corretto mantenere una valorizzazione uniforme andando a differenziare i valori unicamente in funzione della località; in particolare, visti i criteri sopraesposti, si ritiene di valorizzare maggiormente le aree del capoluogo (Boglioni e Casalgrande Alto) con incremento di valore del 40% rispetto ad aree presenti nelle altre frazioni.

I valori delle aree ZT differenziati secondo i criteri sopraesposti sono riportati nella tabella riassuntiva del valore per unità di superficie alla data dell'1.1.2011.

ZNI

Il valore complessivo delle aree ZNI è stato determinato considerando il valore di vendita dei lotti (Sf) al quale è stato detratto il costo necessario a realizzare le opere di urbanizzazione considerate interamento a carico dei lottizzanti.

Per l'anno 2001 tale costo è stato determinato moltiplicando la superficie di strade e parcheggi x 150.000 £/mq (comprende costo delle opere, spese tecniche ed utile d'impresa) sommato al costo per la realizzazione del verde attrezzato (computato a 20.000 £/mq).

Al valore complessivo relativo all'intera area così determinato si è praticata una riduzione del 20%, in quanto si tiene conto necessariamente del fatto che l'area, prima dell'approvazione del piano particolareggiato, abbia una minore appetibilità commerciale non avendo ancora la certezza in merito a tempi e modalità di attuazione degli interventi.

Il valore di vendita dei lotti è stato aggiornato secondo i criteri stabiliti annualmente, e si è provveduto ad adeguare il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ZONE D1

Zone produttive esistenti, di adeguamento e completamento.

D1.1 ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI

Uf= 0.60 mg/mg

Il valore corrisponde a quello di aree industriali/artigianali di completamento del vecchio P.R.G. incrementato del 10% per tenere conto della rivalutazione riferita al 01/01/2001.

D1.2 ZONE PRODUTTIVE DA RIQUALIFICARE

Sono zone che richiedono una riqualificazione.

Se si interviene su un singolo lotto per ricostruire o ampliare si ha:

Uf = 0.50 mg/mg

Se si interviene sull'intera sottozona mediante piano integrato, si ha

Ut = 0.45 mg/mg = Uf = 0.60 mg/mg

Il valore considerato è pari a quello previsto per le zone con destinazione industriale/artigianale del vecchio P.R.G. con indice 0,5 mq/mq con una riduzione di valore del 10% che tiene conto della situazione urbanistica scadente ed una rivalutazione per il 2001 del 10%.

Pertanto si riconferma il valore del 2000 pari a circa 190.000 £/mq per il capoluogo.

ZONE D2

Delocalizzazione di insediamenti presenti sul territorio Comunale.

Gli interventi si attuano mediante piano particolareggiato con i seguenti parametri:

Ut = 0.40 mg/mg

Uf = 0.60 mg/mg

Aree di U2 = 10% St + P1

Per questa zona la quantità di cessione di aree sarà pari a:

es. St = 10.000 mg

Ut = 4.000 mg

U2 = 1.000 mg

 $P1 = 10.000 \times 0.4 \times 1/100 \times 20 \text{ mg} [2.5 \times (5+3)] = 800 \text{ mg}$

Strade di accesso ecc. 500 mg.

Tot. Cessione 1.000 + 800 + 500 = 2.300 mg

Valore dell'area:

Sf = 10.000 - 2.300 = 7.700 mg

Uf = 4.000 mg / 7.700 mg = 0.52 mg/mg

Pertanto il Valore dell'area urbanizzata (Sf) sarà pari a:

V finale = 7.700 x 255.000 £/mq x 0,80 (riduz.per minore potenz. Edificatoria 0,50 mq/mq anziché

 $0,60 \text{ mq/mq}) = 1.570.000.000 \, \mathfrak{L}$

Costi per realizzazione opere, spese tecniche, utile impresa

2.300 mg x 160.000 £/mg = 368.000.000 £

Valore iniziale dell'area 1.570.000.000 − 368.000.000 = 1.202.000.000 £

Pertanto il valore per unità di superficie approssimato per difetto è pari a 120.000 £/mq.

L'appetibilità dell'area è buona in quanto se da un lato la domanda può venire solo da industrie presenti sul territorio all'interno di aree ZT, dall'altro lato queste quattro aree sono le uniche che possono consentire alle industrie stesse di trovare una nuova collocazione.

ZONE D3

Insediamenti artigianali, commerciali e di territorio misto.

D3.1 ZONE ARTIGIANALI MISTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.

Intervento Diretto

Uf = 0.50 mg/mg

Valore pari a quello previsto per zone D1.2, (hanno stesso valore di Uf) incrementato perché queste zone non presentano le condizioni negative delle zone D1.2.

Valore per unità di superficie: 190.000 + 5% ≅ 200.000 £/mq

D3.2 ZONE ARTIGIANALI MISTE DA TRASFORMARE.

Ut = 0.45 mg/mg

Uf = 0.60 mg/mg

Si considera il valore delle aree D2 incrementato del 20% per effetto del valore di Ut leggermente superiore e della mancanza di vincoli in merito alle ditte insediabili.

Valore per unità di superficie: 120.000 + 20% ≅ 144.000 £/mq

D3.3 ZONE ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO.

Ut = 0.40 mg/mg

Uf = 0.55 mg/mg

Si considera un valore di riferimento pari a quello di aree D3.2 arrotondato per difetto essendo l'indice Ut leggermente inferiore.

Valore per unità di superficie: 140.000 £/mq.

ZONE D4

Zone per attività commerciali (di completamento).

Uf = 0.55 mg/mg

Si considera un valore di riferimento intermedio tra quello di aree D1.1 ed aree D1.2 (Uf = 0.6 e 0.5 mg/mg).

La destinazione commerciale comporta prezzi di realizzo più elevati rispetto a quelli ottenibili dalla vendita di fabbricati nelle zone D1.1 e D1.2; c'è da rilevare di contro, che sul mercato c'è attualmente una forte richiesta di capannoni industriali e artigianali mentre la necessità di edifici a destinazione commerciale è meno rilevante. Pertanto si giustifica il valore indicato e quantificabile in:

Valore per unità di superficie: (255.000 + 190.000)/2= 225.000 £/mq

ZONE D5

Zone per magazzini e attività di commercializzazione delle merci.

Uf = 0.55 mg/mg

Valore per unità di superficie = zone D4 incrementato del 10% per la maggiore appetibilità commerciale.

ZONE D6

Zone per attività alberghiere.

Uf = 0.55 mg/mg.

Per questa attività, molto specifica, è considerato equo un valore di poco superiore rispetto a quello previsto per le aree D4 e D5 nonostante il maggior valore dei fabbricati costruibili.

A limitare tale valore entra in gioco l'elevata specificità della destinazione d'uso che limita fortemente la domanda di tali tipi di aree soprattutto all'interno del territorio del Comune di Casalgrande.

Valore per unità di superficie = 250.000 £/mq.

Per quanto riguarda l'area classificata in zona D6.1 di Salvaterra, avente Uf=0,30 mq/mq, il valore dell'area dovrà essere determinato considerando la superficie fondiaria di un'area equivalente in zona D6 con Uf =0,55 mq/mq: Sf = $SC \times 0,30 / 0,55$.

ZONA FB4

Per le aree classificate "FB4" (zone destinate ad infrastrutture per la mobilità con Ut=0,25 mq/mq) si assume un valore di riferimento pari al 50% del valore relativo ad aree in zona D.3.3 (che hanno modalità di attuazione similari alle aree classificate FB4, ma con indice di utilizzazione territoriale doppio rispetto a queste ultime). Tale valore è ridotto ulteriormente del 37% circa per tener conto della possibilità di utilizzo riservata ad attività specifiche e all'obbligo di realizzare aree di urbanizzazione in misura rilevante.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER AREE CLASSIFICATE NEL NUOVO PSC/RUE.

Il Comune di Casalgrande ha adottato il PSC/RUE in data 13.04.2015; il nuovo strumento urbanistico ha modificato in modo sostanziale la classificazione delle aree, con modifiche sensibili ai parametri edificatori e alle modalità di intervento.

Si è pertanto reso necessario rideterminare il valore di tutte le aree edificabili in funzione della nuova classificazione, garantendo continuità con i valori stabiliti per gli anni precedenti, valori stabiliti in funzione delle classificazioni del PRG vigente.

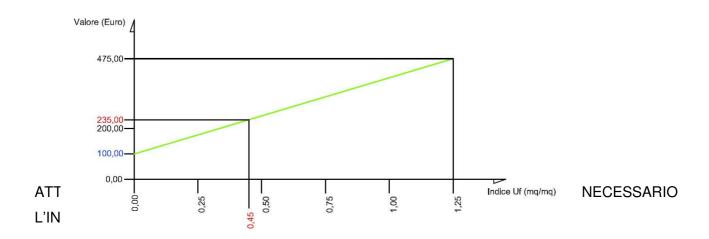
La determinazione del valore delle aree del nuovo PSC-RUE deriva dal valore delle aree classificate nel PRG vigente i cui valori sono riassunti in una tabella che si allega alla presente relazione: la tabella dei valori relativi al PRG vigente manterrà la sua validità per tutte le aree edificabili per le quali si continuerà ad utilizzare lo strumento urbanistico vigente (ad esempio per lotti ricompresi in P.P. in corso di validità e in tutte le aree dove sono presenti accordi legati al PRG).

Per lotti aventi indici Uf diversi da quelli di tabella si ottiene il valore seguendo il criterio già espresso per le aree classificate nel PRG vigente. Qualora l'indice di utilizzazione fondiaria è maggiore del valore riportato in tabella (valore definito per l'area da assumere a riferimento), si determina il valore dell'area corrispondente incrementando il valore di tabella in misura "meno che proporzionale" secondo una formula indicata in seguito. Ciò è dovuto al fatto che il valore dei terreni è proporzionale al valore degli edifici realizzabili ma, oltre certi valori in aumento, si assiste alla realizzazione di edifici intensivi di minor pregio e minor valore. Lo stesso criterio è applicabile per lotti aventi indice di utilizzazione fondiaria inferiore al minimo riportato in tabella. Si determina il valore dell'area corrispondente diminuendo il valore dell'area in misura "meno che proporzionale". Lotti con indice di utilizzazione fondiaria molto basso sono infatti riservati alla costruzione di edifici mono-bifamiliari di pregio e di maggior valore.

Si considera la seguente formula per attribuire valori a lotti con indici diversi da quello di tabella, relativamente ad aree con funzione insediabile di tipo residenziale nel Capoluogo:

$$V(Uf) = 100,00 + 300 \times Uf$$

Ad es. con Indice Uf = 1,25mg/mg il valore dell'area è: V= 100,00 + 300 x 1,25 = 475,00€/mg



Il PSC di Casalgrande si attua, per quanto riguarda le aree di espansione (sia residenziali che ad uso produttivo), previo inserimento nel POC (Piano Operativo Comunale).

Si considera pertanto di procedere alla valutazione delle aree, per la cui attuazione è necessario l'inserimento nel POC, con lo stesso criterio utilizzato per aree escluse dai P.P.A del PRG vigente: Per tali aree si pratica una riduzione complessiva del 50%, riduzione già applicata e recepita nei valori riportati nelle tabelle deliberate. A far data dall'approvazione del POC che consente di presentare i PUA o di dare attuazione agli interventi edificatori, la riduzione di valore non è più applicabile.

RIDUZIONE DI VALORE PER AREE EDIFICABILI CLASSIFICATE ESCLUSIVAMENTE NEL NUOVO PSC-RUE.

Per le aree classificate esclusivamente nel PSC-RUE (aree non edificabili nel PRG vigente) è prevista una riduzione di valore del 30% per tutta la durata del periodo di salvaguardia.

Determinazione del valore di riferimento per aree classificate dal nuovo PSC-RUE distinte per sub ambiti ed indice, riferiti all'anno 2015 e per terreni ubicati nel Capoluogo.

Sub ambiti di conservazione paesaggistica (zona B5 PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.2 del RUE, aree con edificato non coerente con la peculiarità paesaggistica, da conservare e riqualificare nel loro insieme o a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato rispetto all'indice esistente sul lotto, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori del sub ambito di manutenzione urbanistica.

Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 5% rispetto ai valori di tabella.

Sub ambiti di manutenzione urbanistica (zone B1, B2, B3, B4 PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.3 del RUE, aree edificate a prevalente destinazione residenziale.

Si tratta di aree ad intervento diretto con Uf = 0,45 mq/mq, il cui valore è desunto dal valore delle aree B1 del PRG vigente riproporzionato in funzione del diverso indice di utilizzazione fondiaria.

Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 5% rispetto ai valori di tabella.

Sub ambiti urbani a manutenzione qualitativa.

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.4 del RUE, aree edificate a destinazione residenziale intercluse a tessuti urbanizzati con tipologie edilizie o elementi di verde di particolare interesse.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane invariato, è da definire in fase di eventuale ristrutturazione con riferimento ai valori del sub ambito di manutenzione urbanistica.

Sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (C1, C2, ZNI, ZT, PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.5 del RUE, aree a prevalente destinazione residenziale interessate da PUA. Trattasi di aree edificabili (lotti) interni a Piani Particolareggiati convenzionati,

in corso di validità, per i quali rimangono valide le norme tecniche di attuazione del P.P. stesso sino alla scadenza della convenzione urbanistica.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf rimane quello esistente o derivante da P.P. o P.U.A., è definito sulla base dei valori del P.R.G. vigente e si determina per interpolazione lineare tra valori noti.

Sub ambiti urbani a destinazione commerciale (zona D4 del PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.6 del RUE, aree edificate a prevalente attività commerciale intercluse nel tessuto urbano a matrice residenziale.

Il valore delle aree a destinazione commerciale è definito in continuità con il valore delle aree D4 del PRG vigente in quanto viene mantenuto invariato indice di utilizzazione fondiaria (Uf = 0.55 mg/mg) e modalità di intervento.

Sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto (zona D3.1 del PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.7 del RUE, aree edificate, intercluse negli ambiti urbani, ove è ammesso il mantenimento delle funzioni produttive esistenti. Le funzioni insediabili sono quelle artigianali, commerciali e terziarie. L'indice dell'ambito in oggetto è Uf = 0,55 mq/mq.

Il valore delle aree a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto è definito in continuità con il valore delle aree classificate in zona D3.1 del PRG vigente.

Ambiti urbani da riqualificare R1,...R6 (ZT, PRG vigente)

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.8 del RUE, parti del territorio che necessitano di una riorganizzazione territoriale che ne favorisca il miglioramento della qualità ambientale e architettonica. L'articolo 6.3 del PSC detta le previsioni da attuare, comunque subordinate all'inserimento nel POC.

Il valore delle aree è da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà le dotazioni territoriali e gli altri parametri: per le aree libere, prima dell'inserimento nel POC, si utilizza il valore di riferimento delle aree ZT del PRG vigente.

Ambiti urbani di trasformazione AT e ATR

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.9 del RUE, parti del territorio individuate nel PSC a prevalente funzione residenziale, comprendenti gli ambiti di trasformazione previsti dal vecchio PRG (art. 6.5 PSC) e gli ambiti di trasformazione di riserva definite dallo stesso PSC (art.6.7 PSC). Il valore delle aree è da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e definirà le dotazioni territoriali e gli altri parametri. I valori attribuiti alle aree in ambito AT derivano dai valori delle corrispondenti aree in zona ZNI e ZT corrispondenti. Le aree ATR sono aree di nuova classificazione (aree in zona agricola nel vigente PRG) per le quali è prevista l'attribuzione delle

capacità edificatorie nel POC che dovrà stabilire tutti i parametri edificatori. L'inserimento nel POC delle previsioni relative agli ambiti ATR è subordinato all'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di almeno il 50% degli ambiti urbani di riqualificazione R. Trattasi di parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per le quali attualmente il valore è riconducibile a quello agricolo medio registrato in atti di compravendita e definito in 5,00 €/mq.

Aree per nuove dotazioni territoriali

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.10 del RUE, aree destinate a servizi in previsione per le quali si intende attivare procedimenti di esproprio per la loro acquisizione.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,40 mq/mq è applicabile ad una SF pari ad 1\5 dell'intera SF posseduta, è calcolato sulla sola superficie fondiaria utilizzabile a fini edificatori e varia a seconda della frazione in cui sono localizzate. Il valore di riferimento è definito in funzione del valore delle aree in ambito di manutenzione urbanistica con una riduzione del 20% che tiene conto della necessità di attuare l'intervento previo accordo con l'amministrazione comunale e la cessione gratuita dei 4/5 dell'area in proprietà.

Ambiti specializzati per attività produttive consolidati (D1.1, PRG vigente)

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.12 del RUE, aree edificate o parzialmente edificate appartenenti ad ambiti produttivi. Il valore è definito in continuità con il valore delle aree D1.1 del PRG vigente.

Per valore delle aree (l'Uf = 0,60 mq/mq) sottoposte ad I.E.U. verrà valutata caso per caso l'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere richieste in sede di rilascio del PdC.

Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 5% rispetto ai valori di tabella.

Ambiti per attività commerciali esistenti.

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.13 del RUE, aree edificate a prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto produttivo.

Il valore delle aree, per le quali l'Uf = 0,55 mq/mq, varia a seconda della frazione a cui appartengono ed è definito in misura uguale a quello di sub ambiti urbani a destinazione commerciale di cui all'art. 6.6 del RUE e di sub ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto di cui all'art. 6.7 del RUE.

Le aree sottoposte ad I.E.U. verranno valutate caso per caso e praticata un'eventuale riduzione di valore che tenga conto delle opere straordinarie richieste in sede di rilascio del P.d.C. Prima del rilascio del PdC, in assenza di dati certi in merito all'entità dei costi straordinari eventualmente da sostenere nelle aree soggette a I.E.U., può essere praticata una riduzione di valore del 5% rispetto ai valori di tabella.

Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati (D3.2, D3.3, PRG vigente).

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.14 del RUE, aree appartenenti agli ambiti produttivi oggetto di convenzioni o accordi, interessati da un PUA approvato e in esecuzione.

Il valore delle aree è da definire sulla base dei valori del PRG vigente in modo proporzionale ai valori noti (tabella valori PRG vigente, sino alla data di scadenza della convenzione urbanistica).

Ambiti produttivi di completamento (D3, D3.1 del PRG vigente)

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.15 del RUE, aree già previste dal PRG e oggetto di PP o PdC, se non attuate entro il primo POC, l'intervento si attua previo inserimento nel POC.

Il valore delle aree è definito in continuità con i valori definiti nel PRG vigente per le aree D3.3 e D3.1.

Ambiti produttivi di riqualificazione

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.16 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova riqualificazione a fini produttivi.

Si tratta di aree edificate: il valore delle aree è da definire in fase di POC che attribuirà i diritti edificatori e stabilirà dotazioni territoriali e gli altri parametri.

Ambiti produttivi di ampliamento

L'articolo al quale si fa riferimento è il 6.17 del RUE, parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione a fini produttivi.

Il valore delle aree è di 5,00 €/mq corrispondente al valore agricolo medio di terreni oggetto di compravendita nel comune di Casalgrande.

Aree per attività produttive in territorio rurale (aree produttive, artigianali, commerciali, alberghiere del PRG vigente)

L'articolo al quale si fa riferimento è il 7.18 del RUE, aree edificate il cui valore è da definire in fase di eventuale ristrutturazione e/o ampliamento con riferimento ai valori di tabella con funzioni corrispondenti.

Casalgrande, 16/11/2015

Il tecnico

Dott. Ing. Danilo Dallari



DETERMINAZIONE DEI VALORI PER UNITA' DI SUPERFICIE

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2016 E 2017:

Si mantengono, per gli anni 2016 e 2017, i valori e i criteri deliberati per il 2015 in quanto il mercato, che presenta un numero molto limitato di transazioni, non evidenzia significativi scostamenti.

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2018

L'analisi del mercato evidenzia che:

- il settore residenziale continua ad essere in sofferenza a differenza di quello industriale, artigianale che si sta evolvendo dal punto di vista tecnologico (mancano sostanzialmente aree residenziali di alto pregio in relazione all'ubicazione ambientale e al contesto edilizio per le quali, in generale, si nota un certo interesse).
- nelle frazioni di Veggia/Villalunga lo sviluppo del mercato residenziale è ancora più difficoltoso rispetto alle altre zone in quanto di minor pregio con riguardo al contesto edilizio;
- il settore commerciale si presenta ancora attivo almeno per gli insediamenti di medie dimensioni; In considerazione di quanto esposto si applicano le seguenti variazioni rispetto ai valori e criteri fissati per il 2017:
- una riduzione del valore delle aree residenziali "Sub ambito di manutenzione urbanistica", -art. 21.3 del RUE- di cui al Punto 2 della tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2017, pari al 3% in relazione alle zone "Capoluogo Boglioni", "Casalgrande Alto"; "Salvaterra", "S. Antonino e Dinazzano" e "San Donnino" e del 7% per la zona "Veggia Villalunga" con conseguente rivisitazione dei valori derivati concernenti altre aree (AT, R, zone B del previgente PRG).
- una modificazione della riduzione per le aree sottoposte a IEU portandola dall'attuale 5% al 10% in quanto trattasi di aree di dimensioni importanti per le quali dovranno essere reperite dotazioni territoriali.

Istruttore Tecnico del Settore Tributi

rch. Barbara B**ar**bieri

Casalgrande, 18.05.2018

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2019

Si mantengono, per l'anno 2019, i valori e i criteri deliberati per il 2018 in quanto il mercato, che presenta un numero molto limitato di transazioni, è in linea con l'annualità precedente.

Istruttore tecnico del Settore Tributi Arch. Caterina Villani

Catchina Wellaw

Casalgrande, 07.05.2019

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2020

Alla luce di analisi e riflessioni fatte, si inserisce all'interno della presente relazione di stima, la suddivisione in macrozone, riportata nel verbale della conferenza dei servizi dell'anno 2000.

Il territorio comunale, in considerazione della diversa appetibilità e rilevanza delle aree in base alla collocazione territoriale, è diviso in cinque macrozone:

- CAPOLUOGO BOGLIONI
- CASALGRANDE ALTO E ZONE A MONTE DELLA STRADA STATUTARIA
- VEGGIA, VILLALUNGA, S.ANTONINO E DINAZZANO
- SALVATERRA
- S.DONNINO.

Si elimina per l'anno 2020, il valore relativo all'ambito AT1, da considerarsi non più area fabbricabile.

Si reinseriscono i valori riferiti al PRG, delle zone D3, D4 e D5 che erano stati eliminati nel 2018 ("perché non più utilizzabili", come da verbale della Conferenza del 2018) e per i quali è emerso, invece, essere presenti aree sul territorio comprese in tale tipologia.

Per la valutazione dell'anno 2020, il numero delle transazioni da prendere come riferimento risulta molto limitato, pertanto si sono inclusi nell'analisi anche i primi mesi del 2020. Nonostante i valori risultanti dagli atti si allineino ai valori di riferimento per l'anno 2019, il mercato immobiliare, in generale, si presenta in una situazione di stasi con tendenza al ribasso.

In particolare in ambito residenziale, le normative e le agevolazioni vigenti incentivano il recupero del patrimonio esistente portando una forte attrattiva verso interventi edilizi sui fabbricati esistenti a discapito dell'interesse per le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale.

Si ritiene pertanto di poter ridurre i valori di riferimento di una percentuale pari al 7% per gli ambiti residenziali e pari al 5% per gli ambiti terziari, commerciali e produttivi, per le corrispondenti macrozone esistenti.

Da tale riduzione si ritiene di escludere gli ambiti attualmente valorizzati pari a 5,00 €/mq (ambiti comprendenti parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione o potenzialmente urbanizzabili), in quanto tale valore è stato individuato in sede di prima valorizzazione in una misura corrispondente a quello agricolo medio di terreni oggetto di compravendita nel comune di Casalgrande.

Istruttore tecnico del Settore Tributi
Arch. Caterina Villani

Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Casalgrande, 29.10.2020

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2021

Per la valutazione dell'anno 2021, il numero delle transazioni da prendere come riferimento si presenta molto limitato. I valori risultanti dagli atti si allineano ai valori di riferimento per l'anno 2020; il mercato immobiliare, in generale, riconferma una situazione di stasi.

Per quanto sopra esposto, si ritiene di poter confermare i valori relativi all'annualità precedente (2020).

Istruttore tecnico del Settore Tributi
Arch. Caterina Villani

Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Casalgrande, 17.12.2021

RIFERITI ALLA DATA DEL 01 GENNAIO 2022

Alla luce delle analisi fatte e degli atti analizzati stipulati nell'anno 2021, emerge che i valori risultanti si allineano ai valori di riferimento approvati per l'anno 2021.

Nonostante ciò il mercato presenta ancora una situazione di stasi. In particolare per quanto riguarda gli ambiti residenziali, l'orientamento è volto alla ristrutturazione e al recupero di fabbricati piuttosto che verso le aree edificabili.

Pertanto si ritiene di confermare i valori di tutti gli ambiti rispetto a quelli relativi al 2021.

Si sottolinea una attenzione particolare agli ambiti residenziali, alla luce dell'andamento del mercato per il prossimo futuro.

Si precisa inoltre che, non avendo il Comune ancora adottato il PUG (Piano Urbanistico Generale) ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, gli ambiti ATR rimangono classificati ai sensi di PSC (Piano Strutturale Comunale) e RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigenti. Ciò in quanto ai fini tributari, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. d) della legge n. 160/2019 secondo il quale "Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi...", sono edificabili tutti quei terreni che sono qualificati come tali dallo strumento urbanistico vigente di riferimento, nella fattispecie PSC/RUE vigenti.

Si fa presente, infine, che sono state approvate alcune varianti urbanistiche a fine 2021, che non hanno riflessi sui valori di riferimento delle aree per l'anno 2022.

Istruttore tecnico del Settore Tributi
Arch. Caterina Villani

Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Casalgrande, 20.05.2021

IMI (Intensità Mercato Immobiliare)1

QUOTA PERCENTUALE DELLO STOCK DI UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRAVENDITA. L'IMI CONSENTE DI PERCEPIRE QUALE SIA STATA LA "MOVIMENTAZIONE" DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI RISPETTO ALLO STOCK IMMOBILIARE PRESENTE NEL TERRITORIO

periodo	residenziale	commerciale	terziario	produttivo	altro
2006-2	4,124	1,562	2,479	3,542	5,587
2007-1	2,798	0,964	4,104	1,425	3,859
2007-2	2,373	1,582	0,746	1,591	2,867
2008-1	2,553	2,791	0	4,435	3,132
2008-2	1,659	0,698	0,719	2,439	2,047
2009-1	1,241	1,398	1,587	1,538	1,552
2009-2	0,983	0,773	1,449	0,879	1,317
2010-1	0,731	0,58	4,8	0,965	0,837
2010-2	1,178	0,452	2,19	1,762	1,656
2011-1	0,895	1,049	nd	1,587	1,211
2011-2	1,05	1,045	2,113	2,366	1,568
2012-1	0,815	0,446	0,376	1,263	0,918
2012-2	0,657	0,889	0,694	0,842	0,686
2013-1	0,67	0,759	0	0,131	0,98
2013-2	0,591	0,296	0	0,418	0,58
2014-1	0,833	1,183	2,206	1,86	1,102
2014-2	0,573	1,654	1,361	2,066	0,774
2015-1	0,951	0,294	0,68	0,826	1,025
2015-2	0,714	0,898	0,73	2,044	0,814
2016-1	1,053	0,89	2,19	0,92	1,24
2016-2	1,071	0,74	2,19	1,53	1,051
2017-1	0,97	0,89	1,3	nd	nd
2017-2	0,8	0,53	nd	nd	nd
2018-1	1,317	0,187	nd	0,774	1,729
2018-2	1,164	0,749	1,418	0,967	1,394
2019-1	nd	nd	nd	nd	nd
2019-2	nd	0	nd	nd	nd
2019	nd	0	nd	nd	nd
2020	0,025	0,025	0,007	0,01	0,02
VAR% 2019-2020	nd	nd	nd	nd	nd

nota 1: dati forniti dall'Agenzia del Territorio

NTN1 (Numero di Transizioni Normalizzate)

NUMERO DI TRANSAZIONI AVENTI PER OGGETTO LA COMPRAVENDITA DELL'INTERA PROPRIETÀ

periodo	residenziale	altro2	commerciale	terziario	produttivo
2007-1	226,05	339,72	6,09	5,5	6,27
2007-2	191,70	252,43	10	1	7
2008-1	212,95	286,64	18	0	20
2008-2	138,34	187,33	4,5	1	11
2009-1	105,17	146,66	9	2	7
2009-2	83,35	124,41	5	2	4
2010-1	62,97	81,16	3,83	6	3
2010-2	101,38	160,44	3	3	8
2011-1	77,47	118,49	7	3	5
2011-2	90,85	153,43	7	3	11
2012-1	71,12	91,1	3	5	6
2012-2	57,38	68,05	6	1	4
2013-1	58,61	97,58	5,11	0	1
2013-2	51,75	57,75	2	0	2
2014-1	73,02	110,46	8	3	9
2014-2	50,22	77,57	11,25	2	10
2015-1	83,39	102,8	2	1	4
2015-2	62,67	82,04	5	1	10
2016-1	92,34	125,55	6	3	3
2016-2	93,92	106	5	3	5
2017-1	85,92	102,25	0,87	5	nd
2017-2	70,52	70,5	0,87	3	nd
2018-1	116,02	137,39	1	0,25	4
2018-2	102,5	115,5	1	4	5
2019-1	85,79	117,78	5	1	9,12
2019-2	122,79	131,08	0,33	n.d.	17,62
2019	208,58	248,86	5,33	1	26,74
2020	222,82	239	12,78	1	5
VAR% 2019-2020	7%	-4%	140%	0%	-72%

nota 1: dati forniti dall'Agenzia del Territorio nota 2: box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali

Si precisa che, per i due grafici di cui sopra, i valori di riferimento forniti dall'Agenzia delle entrate risultano ancora non disponibili per il 2021.

TABELLA RIASSUNTIVA ROGITI maggio 2001 – dicembre 2019

n.	data	fg.	тарр.	Sup	Valore complessivo	If lotto	Valore/mq	Valore rif.	% diff.	Località	Classificazione
31	29/05/2001	15	646	625	460000000	1,44	736000	329000	123,7%	Salvaterra	PP1(lotto6)
33	27/02/2003	15	676	625	€189.000,00	1,44	€302,40	€228,65	32,3%	Salvaterra	PP1(lotto26)
35 37	15/11/2001 05/12/2001	12 12	627-631-632 395	1.119 7.500	1178000000 1180000000	4,6	1052726 157333	1022000 132934	3,0% 18,4%	Boglioni Boglioni	PP2 ZNI10
38	03/01/2002	9	638	697	€129.114,22	1,279	€185,24	€198,30	-6,6%	Salvaterra	CD2(lotto4a)
39	15/07/2002	9	639-640-	1.345	€258.228,45	1,388 - 1,264	€191,99	€204,79	-6,2%	Salvaterra	CD2(lotti3a3b)
40	07/10/2002	9	637	660	€134.278,00	1,35	€203,45	€209,64	-3,0%	Salvaterra	CD2(lotto4b)
41	23/01/2002 13/03/2002	16 XX	430 XXXXXXXX	1.307 4.081	€208.421,35 €317.009,00	0,998	€159,47 €77,68	€165,35 €33,57	-3,6% 131,4%	Salvaterra Cas. Alto	CD4a(lotto12) ZT6
43	10/05/2002	19	41	2.079	€77.468,00	1	€37,26	€33,58	11,0%	Boglioni	ZNI6-GE3-GC4
44	18/07/2002	19	360-363	11.377	€723.000,00	١	€63,55	€33,58	89,2%	Boglioni	ZNI6
45	18/07/2002	19	53-54-521-360-363	20.540	€1.429.800,00	\	€69,61	€33,58	107,3%	Boglioni	A1-ZNI6
48	22/07/2002 30/07/2002	24 24	336 338	984 816	€151.152,00 €125.426,00	0,35 0,35	€153,61 €153,71	€159,02 €159,02	-3,4% -3,3%	Dinazzano Dinazzano	ZNI11(lotto5) ZNI11(lotto7)
50	26/09/2002	24	332	1.430	€464.780,00	0,672	€325,02	€292,84	11,0%	Dinazzano	ZNI11(lotto1)
51	28/03/2003	24	340	842	€131.460,00	0,35	€156,13	€159,02	-1,8%	Dinazzano	ZNI11(lotto9)
52	21/02/2003	24	347	1.626	€305.967,00	0,42	€188,17	€186,58	0,9%	Dinazzano	ZNI11(lotto12)
54 55	07/10/2002 07/10/2002	19 19	459 460	394 409	€72.496,00 €72.256,00	1,08 1,03	€184,00 €176,67	€174,80 €166,70	5,3% 6,0%	Boglioni Boglioni	PP4 PP4
56	03/03/2003	19	506	1.050	€101.220,00	1,08	€192,80	€192,28	0,3%	Boglioni	PP3
57	14/09/2001	16	16-58-365-366	4.252	€1.294.240,99	١	€304,38	€292,83	3,9%	Salvaterra	B2
58	13/11/2001	15	133-134	401	240000000	١	598504	440000	36,0%	Boglioni	B1
59 60	04/06/2002 31/07/2002	24 31	361 614	765 1.000	€190.056,13 €185.000,00	\	€248,44 €185,00	€231,79 €171,05	7,2% 8,2%	Dinazzano Villalunga	B1 B5-GE
62	22/10/2002	32	422-423	1.519	€364.560,00	1	€240,00	€171,05	40,3%	Villalunga	B3
63	05/03/2003	19	634	1.007	€315.000,00	١	€312,81	€299,96	4,3%	Boglioni	B1
64	05/03/2003	19	133-134	401	€125.000,00 €336.000.00	\	€311,72	€299,96 €143.80	3,9%	Boglioni	B1
66 67	31/03/2003 08/01/2003	9 XX	694-698 XXXXXX	2.000 2.269	€589.940,00	\	€168,00 €260,00	€143,80 €174,06	16,8% 49,4%	Salvaterra Boglioni	D4 ed E1 D3.3
68	08/01/2003	XX	XXXXXX	5.910	€1.595.820,00	\	€270,02	€174,06	55,1%	Boglioni	D3.3
69	07/12/2001	12	208-209	6.929	2374999738	\	342762	240000	42,8%	Boglioni	D3.2(lotto)
70	11/10/2001	20	233	1.214	150000000	\	123558	120000	3,0%	Boglioni	D2
71	18/04/2003	15	815	894	€372.000,00	0,55	€416,11	€405,86	2,5%	Salvaterra	B1
72 73	18/04/2003 29/04/2003	15 15	816 811	909 5.634	€403.000,00 €413.165,52	0,55	€443,34 €73,33	€405,86 €44,28	9,2% 65,6%	Salvaterra	B1 C2 (vecchio PRG)
74	30/06/2003	24	333	3.650	€413.165,52 €1.058.036,00	0,55	€289,87	€44,28	-1,0%	Salvaterra Dinazzano	ZNI 11
75	09/07/2003	23	811	690	€213.035,50	0,55	€308,75	€292,03	8,3%	Casal. Alto	B1
76	28/07/2003	24	366, 364	1.660	€317.215,70	0,41	€191,09	€181,74	5,1%	Dinazzano	ZNI 11(lotto)
77	04/11/2003	15	116	922	€255.046,00	0,55	€276,62	€269,96	2,5%	Salvaterra	B1
78	11/11/2003	24	340	842	€190.000,00	\	€225,65	€147,50	53,0%	Dinazzano	ZNI 11(lotto)
79 80	13/11/2003	24 19	385	1.559 8.379	€267.306,00	\	€171,46	€147,50	16,2%	Dinazzano	ZNI 11(lotto)
80	16/01/2004	19	663,665,667, 669, 671,674,676,677,678	8.379	€753.883,00	\	€89,97			Boglioni	ZNI 8 (lotto 4 parte ed aree di cessione)
04	05/00/0000	04	,679,680,682	7.005	6454 000 00		500.00	607.07	404.070/	0.1	
81 82	05/06/2003 12/1/04	21 15	73 663	7.325 622	€454.000,00 €146.600,00	1,44	€62,00 €235,69	€27,97 €248,15	121,67% -5,02%	Salvaterra Salvaterra	FB4 PP1
83	19/4/04	15	857	983	€258.000,00	0,54	€262,46	€264,13	-0,63%	Salvaterra	C2
84	26/4/04	15	855 (ora 890)	754	€205.000,00	0,57	€271,88	€281,62	-3,46%	Salvaterra	C2
85 86	11/5/04 28/1/05	15 16	856 149, 151	757 964	€210.000,00 €212.000,00	0,56 0,45	€277,41 €219,92	€275,79 €211,68	0,59% 3,89%	Salvaterra Salvaterra	C2 B3
87	16/1/04	19	668	818	€168.984,00	0,45	€219,92	€191,43	7,92%	Boglioni	ZNI 8
88	16/1/04	19	664, 666	1.549	€319.996,00	0,41	€206,58	€201,24	2,65%	Boglioni	ZNI 8
89	27/4/04	19	360, 363, 41,	22.774	€2.050.000,00	١	€90,01	€38,58	133,32%	Boglioni	ZNI 6
90	20/7/04	23	269 (975 mq) 273 (1005 mq)	860	€202.952,00	0,45	€235,99	€223,43	5,62%	Casalg Alto	B3
91	16/12/04	23	858	1.500	€412.500,00	0,45	€275,00	€223,43	23,08%	Casalg Alto	B3
92	7/4/04 8/4/04	24 31	332 454, 301	1.430 1.505	€500.000,00 €397.671,81	0,67 0,55	€349,65 €264,23	€322,12 €254,96	8,55% 3,64%	Dinazano S. Antonino	ZNI11 B1
94	8/11/04	24	387, 388	394	€100.470,00	0,55	€255,00	€254,96	0,02%	Dinazano	B1
95	1/4/05	19	480,481,515,516	1.540	€362.000,00	1,08	€235,06	€217,98	7,84%	Boglioni	C1.C (PP3)
96 97	29/12/05 9/2/06	19 19	446 715	735 906	€190.000,00 €250.000,00	1,16 0,50	€258,50 €275,94	€229,70 €270,31	12,54% 2,08%	Boglioni	C1 - PP4 ZNI6
98	27/12/05	23	644	4.625	€250.000,00 €411.500,00	\	€275,94	€270,31	129,37%	Boglioni Casalgrande Alto	ZNI6 ZT7
99	27/12/06	23	643	470	€40.890,00	ì	€87,00	€38,79	124,28%	Casalgrande Alto	ZT7
100	18/10/05	29	70,71,110,111,112,1 13,114,188,190,284	23.419	€5.150.000,00	\	€219,91	€101,41	116,85%	Dinazzano	PP8
101	28/1/05	16	149, 151	964	€212.000,00	0,45	€219,92	€211,68	3,89%	Salvaterra	B3
102	1/4/05	16	432	882	€165.000,00	1,00	€187,07	€185,52	0,84%	Salvaterra	CD4(lotto10)
103	27/6/05	15	894	1.214	€267.080,00 €670.000.00	0.55	€220,00	€104,30 €275.35	110,93%	Salvaterra	D3 - E1 - FB3
104	10/11/05 6/12/05	15 20	112,428 612	2.037 1.642	€670.000,00 €426.920,00	0,55 0,61	€328,92 €260,00	€275,35 €173,84	19,45% 49,56%	Salvaterra Salvaterra	B1 - GE1 D3.3
106	10/6/05	25	701	240	€79.050,00	0,55	€329,38	€260,06	26,65%	Villalunga	B1
107	10/6/05	25	698	548	€180.639,00	0,55	€329,63	€260,06	26,75%	Villalunga	B1
108	10/6/05 21/11/05	25	699 707	429 765	€180.639,00 €259.850,00	0,55	€421,07 €330,67	€260,06	61,91% 30,61%	Villalunga	B1 B1 - BV
109	21/11/05 19/12/05	25 21	223	3.662	€259.850,00 €206.554,30	0,55	€339,67 €56,40	€260,06 €28,52	97,77%	Villalunga Villalunga	B1 - BV FB4 - FB5
111	19/12/05	21	222	3.663	€206.610,70	١	€56,40	€28,52	97,77%	Villalunga	FB4 - FB5
112	18/9/06	24	500	3238	€1.815.000,00	0,9	€560,53	€422,77	32,59%	Dinazzano	lotto ZNI 16
113 114	20/12/06 28/12/06	24 24	518 512	940 633	€495.000,00 €363.000,00	0,903 0,916	€526,60 €573,46	€423,63 €427,35	24,31% 34,19%	Dinazzano Dinazzano	lotto ZNI 16 lotto ZNI 16
115	20/12/06	24	512	918	€495.000,00	0,916	€573,46	€427,35 €429,64	25,50%	Dinazzano	lotto ZNI 16
116	16/1/06	29	360, 361	402	€83.000,00	0,4	€206,47	€207,99	-0,73%	Dinazzano	B5
117	25/10/06	19	664	756	€235.000,00	0,42	€310,85	€244,70	27,03%	BOGLIONI	lotto 1 ZNI 8
118	18/7/06	2	180 PARTE,185,186,151	60438	€11.149.046,00	0,6	€184,47	€184,63	-0,09%	San Donnino	D1.1
119	7/9/06	15	315,684	773	€310.000,00	0,55	€401,03	€280,87	42,78%	Salvaterra	B1
120 121	4/4/06 15/5/06	19 9	483 682	951 2623	€270.000,00 €380.634,00	1,08 0,55	€283,91 €145,11	€222,27 €149,61	27,73% -3,01%	Boglioni Salvaterra	PP3 D4
121	16/5/06	9	687, 688	542	€380.634,00 €78.500,00	0,55	€145,11	€149,61	-3,01%	Salvaterra	D4
123	13/12/06	20	613	1507	€376.750,00	0,61	€250,00	€180,27	38,68%	Salvaterra	LOTTO N. 4 D3.3
124	5/7/06	29	348	462	€123.000,00	0,55	€266,23	€265,27	0,36%	Dinazzano	B1
125 126	13/4/07 12/3/07	24 24	339 516	842 633	€300.000,00 €363.300,00	0,35 0,92	€356,29 €573,93	€199,63 €428,97	78,48% 33,79%	Dinazzano Dinazzano	ZNI 11 ZNI 16
127	15/5/07	19	666	793	€235.000,00	0,40	€296,34	€249,54	18,76%	Boglioni	ZNI 8
128	14/9/07	24	499	3626	€1.200.000,00	0,63	€330,94	€317,31	4,30%	Dinazzano	ZNI 16
129	24/9/07	25 15	405 839 918	629 3200	€180.000,00 €665.500.00	0,55	€286,17 €207.97	€270,57 €105.50	5,77%	Villalunga Salvaterra	B1
130	11/9/07	15	839,918	3200	€665.500,00	0,55	€207,97	€105,50	97,13%	Salvaterra	D3.3

131	6/3/08	19	668	818	€195.000,00	0,39	€238,39	€251,57	-5,24%	BOGLIONI	zni8 urbanizzata
132	4/7/08	24	339	842	€357.000,00	0,35	€423,99	€182,94	131,76%	DINAZZANO	ZNI11
133 134	14/7/08 31/7/08	33 15	339 839,918	440 3200	€25.000,00 €650.000,00	0,55	€56,82 €203,13	€28,06 €107,61	102,52% 88,76%	S.ANTONINO SALVATERRA	ZNI15 D3.3
135	16/10/08	25	763	65	€17.940,00	0,55	€276,00	€275,98	0,01%	VILLALUNGA	B1
136	31/10/08	23	903, 644	31515	€5.100.000,00	1	€161,83	€41,16	293,17%	CASALGRANDE ALTO	ZT7
137	31/10/08		771, 767, 769, 189	10617	€2.654.250,00	0,50	€250,00	€146,05	71,17%	S.ANTONINO	D1.2
138	21/11/08	25	186	800	€120.000,00	0,40	€150,00	€216,39	-30,68%	VILLALUNGA BOGLIONI	B5
139 140	24/11/08 24/11/08	19 19	62 64	4878 665	€500.000,00 €78.000,00	\	€102,50 €117,29	€51,68 €51,68	98,34% 126,96%	BOGLIONI	ZNI7 ZNI7
141	24/11/08	19	61	4933	€525.000,00	1	€106,43	€51,68	105,93%	BOGLIONI	ZNI7
142	23/2/09	19	37, 593 640,951,952,953,954	621	€202.878,00	0,55	€326,70	€324,68	0,62%	BOGLIONI	B1
143	14/12/09	23	,955,956,957,945,87	14001	€2.450.000,00	١	€174,99	€41,16	325,14%	CASALGRANDE ALTO	ZT9_b
144	13/5/09	15	205	1483 695	€285.000,00	0,50	€192,18 €431.65	€260,67	-26,28%	SALVATERRA	C2 F/1
145	3/2/09	25	361 61.62.64	10.476 ST	€300.000,00	0,55		€275,98	56,41%	VILLALUNGA BOGLIONI	B1
146 147	25/11/10 14/12/10	19	226	5.349 SF	€3.000.000,00 €648.000.00	0,56 0,55	€560,85 €267,77	€331,69 €160,66	69,09% 66,67%	SALVATERRA	ZNI 7 D1.2
148	17/6/11	23	217	2420 400	€110.000,00	0,55	€275,00	€277,61	-0,94%	CASALGRANDE ALTO	B1
149	26/4/11	18	847	14424	€3.700.000,00	0,55	€256,52	€172,95	48,32%	CASALGRANDE	D4
150 151	18/4/11 16/3/11	15 9	316,685,1005 525, (551)	998 1000	€309.000,00 €250.000,00	0,55 0,38	€309,62 €250,00	€292,22 €223,72	5,95% 11,75%	SALVATERRA SALVATERRA	B1 CD3
152	11/5/12	16	643	826	€220.000,00	0,45	€266,34	€224,54	18,62%	SALVATERRA	B3
153	30/7/12	23	962	870	€180.000,00	0,32	€206,90	€214,64	-3,61%	CASALGRANDE ALTO	ZNI 18
154 155	27/7/12 3/5/12	23 35	963 226	870 939	€180.000,00 €39.000,00	0,32	€206,90 €41,53	€214,64 €41,16	-3,61% 0,91%	CASALGRANDE ALTO VEGGIA	ZNI 18 ZT 17
157	17/6/13	18	183	2031	€50.040,00		€24,64	€24,64	0,01%	CASALGRANDE ALTO ESCLUSA PPA	ZT5
158	2/7/13	18	183	2031	€52.698,00		€25,95	€24,64	5,33%	CASALGRANDE ALTO ESCLUSA PPA	ZT5
159	21/2/13	25	405	629	€130.000,00	0,55	€206,68	€256,94	-19,56%	VILLALUNGA	B1
160	22/12/14	32	529	1003	€146.100,00	0,45/mq	€145,66	€191,39	-23,89%	VILLALUNGA	B3
161 162	13/4/15 13/4/15	21	261 262	9600 8900	€1.174.800,00 €1.085.200,00	0,50/mq 0,50/mq	€122,38 €121,93	€129,03 €129,03	-5,16% -5,50%	SALVATERRA SALVATERRA	D1.2 D1.2
162	21/4/15	19	262 458	789	€1.085.200,00 €240.000,00	0,50/mq 0,52/mq	€121,93 €304,18	€129,03 €234,94	-5,50% 29,47%	SALVATERRA BOGLIONI	PP/art. 6,3
164	12/6/15	14	569 e 566 (1/3)	1038	€10.000,00		€9,63	€5,00	92,60%	BOGLIONI	ATR
165 166	22/10/15 15/11/15	35 31	254 353	1107 630	€24.000,00 €170.389,80	0,55/mq	€21,68 €270,46	€31,82 €199,70	-31,87% 35,43%	VEGGIA S. ANTONINO	ZT 17/AT4 B1/ <i>art</i> .6,3
166	15/11/15	15	1041, 1043, 1047,	2138	€170.389,80 €218.308,19	DIII/CG,U	€270,46 €102,11	€199,70 €142,97	-28,58%		
168	7/7/16	36	1045 293,296	8872	€218.308,19 €610.000,00	0,25/mq	€102,11	€142,97	-28,58% 119,89%	VEGGIA	D3.1/Art. 6.15 produttive FB4 nel PRG
168	21/11/16	36	106	256	€610.000,00 €51.500,00	U,ZO/IIIQ	€68,76 €201,17	€31,27 €191,39	5,11%	VEGGIA VILLALUNGA	PB4 nel PRG pp recupero
170	4/12/17	16	643	21708	€140.000,00	0,45/mq	€169,49	€211,45	-19,84%	SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
171 172	12/5/17 26/7/17	15 31	316,685,1005 225	998 760	€120.000,00 €180.000,00	0,45/mq 0,45/mq	€120,24 €236,84	€211,45 €199,70	-43,14% 18,60%	SALVATERRA S. ANTONINO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
173	17/3/17	18	50	1735	€407.620,90	0,45/mq	€234,94	€234,94	10,0076	VEGGIA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
174	3/8/17	34	99	7500	€900.000,00		€120,00	€118,34	1,40%	BOGLIONI	AT3
175 176	19/7/17 14/12/17	21 36	260,244,40 90,102	21708 10777	€3.185.000,00 €446.852,00	0,35/mq 0,18/mq	€146,72 €41,46	€101,02 €48,84	45,24% -15,11%	VEGGIA VEGGIA	Art. 21.14 (ex art. 6.14 Art. 21.6
177	4/12/17	16	643	826	€140.000,00	0,45/mq	€169,49	€211,45	-19,84%	SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
178	12/5/17	15	316,685,1005	998	€120.000,00	0,45/mq	€120,24	€211,45	-43,14%	SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
179 180	26/7/17 17/3/17	31 18	225 50	760 1735	€180.000,00 €407.620,90	0,45/mq 0,45/mq	€236,84 €234,94	€199,70 €234,94	18,60%	SANT'ANTONINO BOGLIONI	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
181	3/8/17	34	99	7500	€900.000,00	0,40/1119	€120,00	€118,34	1,40%	BOOLIGITI	AT3
182	13/10/17	21	7,8,13parte	8430	€215.000,00	0,6/mq	€25,50	€173,17	-85,27%	SALVATERRA ZONA INDUSTRIALE	Art. 21.12 (ex art. 6.12)
183 184	19/7/17 19/7/17	21	260,244 260,244,40	9048 21708	€1.187.880,00 €3.185.000,00	0,21/mq 0,35/mg	€131,29 €146,72	€60,61 €101,02	116,62% 45,24%		Art. 21.14 (ex art. 6.14 Art. 21.14 (ex art. 6.14
185	14/12/17	36	90,102	10777	€446.852,00	0,18/mq	€41,46	€48,84	-15,11%	VEGGIA	Art. 21.6
186	13/3/18	32	533	52	€8.400,00	0,45/mq	€161,54	€185,72	-13,02%	VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
187 188	9/5/18 31/5/18	15 36	839 301 parte, 302 parte	3200 245	€320.000,00 €20.000.00	0,55/mq 0,45/mq	€100,00 €81,63	€100,08 €185,72	-0,08% -56,05%	SALVATERRA VEGGIA	Art. 21.14 (ex art. 6.14 Art. 21.3 (ex art.6.3)
189	23/11/18	25	710	713	€130.000,00	0,45/mq	€182,33	€185,72	-1,83%	VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
190	2/7/18	36	Parte 313, 314, 312	10777	€1.500.000,00	0,55/mq	€139,19	€144,76	-3,85%	VEGGIA	Art. 21.6
191 193	29/10/18 7/6/19	17 29-31	222 parte 550 – 841	10672 6727	€231.000,00 €905.000,00	0,50/mq	€21,65 €156,98	€5,00 €129,03	333,00% 21,66%	SALVATERRA DINAZZANO	Art. 21.17 Art. 21.14 (ex art. 6.14
194	23/7/19	21	303,304	2174	€225.000,00	0,60/mq	€103,50	€173,17	-40,23%	SALVATERRA	Art. 21.12 (ex art. 6.12)
195	8/4/19	36	53-188	9654	€330.000,00	0,60/mq	€34,18	€173,17	-80,26%	VEGGIA	Art. 21.12 – 22.1 – 21.18 (PUA)
196	22/10/19	24-29	317-181-255	720	€21.300,00	0,45/mq	€29,58	€193,71	-84,73%	DINAZZANO	Art. 21.3 (ex art.6.3)
197 198	9/5/19	18	50 50	1807 1807	€395.388,00 €1.262,00	0,45/mq	€218,81	€227,89	-3,98% -99,69%	CASALGRANDE CASALGRANDE	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
199	19/12/19 23/9/19	32	319	103	€1.262,00	0,45/mq 0,45/mq	€0,70 €185,73	€227,89 €185,72	0,01%	VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
200	15/11/19	23	275	488	€60.225,00	0,45/mq	€123,41	€123,41	0,00%	CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3)
201	23/9/19	32	319	103	€19.130,67	0,45/mq	€185,73	€185,72	0,01%	VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
202	6/8/19 17/5/19	15 32	431 42-44-45	273 300	€21.500,00 €421,50	0,45/mq 0,45/mq	€78,75 €1,41	€102,55 €185,72	-23,21% -99,24%	SALVATERRA VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
204	17/5/19	32	42-44-45	300	€360,00	0,45/mq	€1,20	€185,72	-99,35%	VILLALUNGA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
205	31/10/19 7/6/19	32 29-31	42-44-45 550-841	300 6727	€200,00 €979.500,00	0,45/mq 0,50/mq	€0,67 €145,61	€185,72 €129,03	-99,64% 12,85%	VILLALUNGA DINAZZANO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.14 (ex art. 6.14
207	23/7/19	29-31	303-304	2174	€225.000,00	0,60/mq	€145,61	€129,03	-40,23%	SALVATERRA	Art. 21.14 (ex art. 6.14 Art. 21.12 (ex art. 6.12
208	28/4/20	23	1008-1078	1652	€220.000,00	0,26/mq	€133,17	€128,31	3,79%	CASALGRANDE ALTO	Art. 21.5 – ex ZT9
209	8/4/19 22/10/19	36 24-29	53-188 317-255-181	9594+60 588	€397.000,00 €21.300,00	0,60/mq 0,45/mq	€41,12 €38,17	€173,17 €193,71	-76,25% -80,30%	VEGGIA DINAZZANO	Art. 21.12 – 21.18 Art. 21.3 (ex art.6.3)
211			011-200-101		€450.000,00	0,45/mq	€161,88			DINAZZANO	Art. 21.3 (ex art.6.3)
212	27/1/21	24	96-389	2780		0,10,1119	€101,00	€162,14	-0,16%		
042	2/11/21	24 15	839-918	3200	€430.000,00	0,55/mq	€134,38	€95,08	41,33%	SALVATERRA	Art. 21.14
213	2/11/21 12/7/21	24 15 16	839-918 8/1/02	3200 276	€430.000,00 €30.464,00	0,55/mq 0,45/mq	€134,38 €110,38	€95,08 €110,64	41,33% -0,23%	SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3)
213 214 215	2/11/21	24 15	839-918	3200	€430.000,00	0,55/mq	€134,38	€95,08	41,33%		Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214	2/11/21 12/7/21 12/7/21	24 15 16 16	839-918 8/1/02 9/1/02	3200 276 177	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq	€134,38 €110,38 €110,37	€95,08 €110,64 €114,45	41,33% -0,23% -3,56%	SALVATERRA SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) e
214 215 216 217	2/11/21 12/7/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21	24 15 16 16 21 18	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02	3200 276 177 4813 191 484	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) e Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3)
214 215 216 217 218	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21	24 15 16 16 21 18 15 23	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035	3200 276 177 4813 191 484 712	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) e Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
214 215 216 217 218 219	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21	24 15 16 16 21 18 15 23	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035	3200 276 177 4813 191 484 712	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) e Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
214 215 216 217 218 219	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 224 225 226 227 228 229 230 231 232	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 232 233	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 224 225 226 227 228 229 230 231 232	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 231 232 233 234 235 236 236 236 236 236	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12
214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235	2/11/21 12/7/21 12/7/21 10/5/21 21/7/21 23/7/21 29/6/21 23/11/21	24 15 16 16 21 18 15 23 18, (19)	839-918 8/1/02 9/1/02 293-303 14/5/00 12/12/02 1033-1034-1035 11/7/02	3200 276 177 4813 191 484 712 2680	€430.000,00 €30.464,00 €19.536,00 €500.000,00 €1.000,00 €85.000,00 €10.500,00 €441.000,00	0,55/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,45/mq 0,60/mq	€134,38 €110,38 €110,37 €103,89 €5,23 €175,62 €14,75 €164,55	€95,08 €110,64 €114,45 €164,51 €84,78 €171,68 €201,34 €164,51	41,33% -0,23% -3,56% -36,85% -93,83% 2,30% -92,67%	SALVATERRA SALVATERRA SALVATERRA CASALGRANDE SALVATERRA CASALGRANDE ALTO CASALGRANDE ALTO	Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.12 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.4 Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3) Art. 21.3 (ex art.6.3)